



Reglamento de Propiedad Horizontal Palmar del Viento 2003

Horizontal

Tabla de contenido

Tabla de contenido	2
ACTA N°20	5
CAPÍTULO 1: DEL OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO	6
ARTÍCULO 1°. OBJETO Y CAMBIO DE DENOMINACIÓN	6
ARTÍCULO 2°. ALCANCE	6
ARTÍCULO 3°. INCORPORACIÓN	7
ARTÍCULO 4°. CASOS NO PREVISTOS.....	7
CAPÍTULO 2: CONFORMACIÓN Y DIVISIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	7
ARTÍCULO 5°. CONFORMACIÓN Y DIVISIÓN.....	7
CAPÍTULO 3: BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO.....	16
ARTÍCULO 6°. DEFINICIÓN.....	16
ARTÍCULO 7°. DESTINACIÓN.....	16
ARTÍCULO 8°. DELIMITACION	16
CAPÍTULO 4: DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO COMÚN	16
ARTÍCULO 9°. CONCEPTO	16
ARTÍCULO 10°. TITULARIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO INALIENABILIDAD DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO COMÚN	17
ARTÍCULO 11. CALIDAD DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO Y SERVICIO COMÚN.....	18
ARTÍCULO 12. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO	20
CAPÍTULO 5: DE LA PERSONERÍA JURÍDICA.....	21
ARTÍCULO 13. NATURALEZA	21
ARTÍCULO 14. DENOMINACIÓN	22
ARTÍCULO 15. OBJETO.....	22
ARTÍCULO 16. DOMICILIO	22
ARTÍCULO 17. RECURSOS PATRIMONIALES	22
ARTÍCULO 18. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS	22
ARTÍCULO 19. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO"	23
CAPÍTULO 6: DE LA PARTICIPACIÓN EN LOS BIENES COMUNES Y EN LOS GASTOS.....	25
ARTÍCULO 20. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.....	25
ARTÍCULO 21. FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.....	25
ARTÍCULO 22. MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN	25
ARTÍCULO 23. DETALLE DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.	25
CAPÍTULO 7: NORMAS SOBRE PRESUPUESTO.....	42
ARTÍCULO 24. ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO.....	42
ARTÍCULO 25. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO	42
ARTÍCULO 26. VIGENCIA DEL PRESUPUESTO	43
ARTÍCULO 27. PRESUPUESTO PROVISIONAL.....	43
ARTÍCULO 28. MÉRITO EJECUTIVO.....	43

ARTÍCULO 29. INTERESES DE MORA	43
ARTÍCULO 30. SANCIONES ADICIONALES PARA EL DEUDOR MOROSO.....	43
ARTÍCULO 31. SOLIDARIDAD	43
ARTÍCULO 32. EJECUCIÓN	44
ARTÍCULO 33. EXPENSAS COMUNES.....	44
ARTÍCULO 34. CUOTAS EXTRAORDINARIAS DÉFICIT PRESUPUESTAL	44
CAPÍTULO 8: SEGUROS, IMPUESTOS Y TASAS.	44
ARTÍCULO 35. SERVICIOS PÚBLICOS Y OTROS.....	44
ARTÍCULO 36. SEGUROS.....	44
ARTÍCULO 37. INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DE SEGUROS.....	45
CAPÍTULO 9: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.	45
ARTÍCULO 38. DERECHOS. NORMA GENERAL.....	45
ARTÍCULO 39. DERECHOS.....	45
ARTÍCULO 40. OBLIGACIONES	46
ARTÍCULO 41. PROHIBICIONES.....	48
ARTÍCULO 42. PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS	53
ARTÍCULO 43. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.....	55
ARTÍCULO 44. PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICIÓN DE SANCIONES	56
CAPÍTULO 10: REPARACIONES Y REFORMAS.....	57
ARTÍCULO 45. REPARACIONES.....	57
ARTÍCULO 46. MODIFICACIONES O REFORMAS.....	57
ARTÍCULO 47. UNION DE VARIOS INMUEBLES DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO	58
CAPÍTULO 11: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN	59
ARTÍCULO 48. ENUMERACIÓN.	59
ARTÍCULO 49. ORDEN JERÁRQUICO	59
CAPÍTULO 12: ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.....	59
ARTÍCULO 50. CONFORMACIÓN	59
ARTÍCULO 51. NÚMERO DE VOTOS.....	60
ARTÍCULO 52. REUNIONES	60
ARTÍCULO 53. ASAMBLEAS SECTORIALES.	62
ARTÍCULO 54. REUNIONES NO PRESENCIALES.....	63
ARTÍCULO 55. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA	63
ARTÍCULO 56. QUORUM Y MAYORÍAS	63
ARTÍCULO 57. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.....	64
ARTÍCULO-58 FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA	64
ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO	65
ARTÍCULO 60. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES	65
ARTÍCULO 61. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS	65
CAPÍTULO 13: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	67

ARTÍCULO 62. CONFORMACIÓN	67
ARTÍCULO 63. REUNIONES	67
ARTÍCULO 64. FUNCIONES-DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	68
CAPÍTULO 14: DEL ADMINISTRADOR	70
ARTÍCULO 65. ADMINISTRADOR	70
ARTÍCULO 66. ELECCIÓN	70
ARTÍCULO 67. CESACIÓN DEL CARGO	71
ARTÍCULO 68. ACTUACIÓN DEL SUPLENTE.....	71
ARTÍCULO 69. REMUNERACIÓN	71
ARTÍCULO 70. TRANSMISIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	71
ARTÍCULO 71: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:	71
CAPÍTULO 15: DEL REVISOR FISCAL.....	74
ARTÍCULO 72. DESIGNACIÓN	74
ARTÍCULO 73. FUNCIONES	74
CAPÍTULO 16: DEL FONDO DE IMPREVISTOS.	74
ARTÍCULO 74. CREACIÓN	74
ARTÍCULO 75. MANEJO DEL FONDO	75
CAPÍTULO 17: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	75
ARTÍCULO 76. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	75
ARTÍCULO 77. COMITÉ DE CONVIVENCIA	76
ARTÍCULO 78. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	76
CAPÍTULO 18: DISPOSICIONES VARIAS.....	77
ARTÍCULO 79. CESACIÓN EN EL EJERCICIO DE FUNCIONES.....	77
ARTÍCULO 80. CALIFICACIÓN DE ASPIRANTES Y PROPONENTES.....	77
ARTÍCULO 81. INHABILIDAD POR PARENTESCO	77
ARTÍCULO 82. ENAJENACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO ...	78

ATENCIÓN

Esta es una transcripción del documento original, realizado con un programa de reconocimiento de caracteres en una Imagen y que lo convierte a texto editable (OCR por sus siglas en Inglés). Es posible que se encuentre alguna mínima diferencia con el reglamento impreso en papel notarial

NOTA: Se ha omitido la transcripción de las actas 1 a 19, en las cuales se encuentra la historia de compra, venta y reloteo de lo que originalmente se concibió como “urbanización PALMARES” y que al final quedó cambió de nombre por Urbanización Palmar del Viento. En estas actas también se encuentra la descripción física y geográfica demarcada por sus correspondientes linderos de cada uno de los apartamentos. ([Ver Reglamento Completo](#))

El contenido real del reglamento y su protocolización se encuentra a partir del Acta N°20

ACTA N°20

LA ADECUACIÓN DE LA PARTE NORMATIVA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE SUS ADICIONES A LAS PRESCRIPCIONES DE LA LEY 675 DE 2001

Presente nuevamente la señora ALBA LUCIA FRANCO FLÓREZ, de las condiciones civiles y de identificación ya anotadas, obrando en nombre y representación de la URBANIZACIÓN PALMARES propiedad horizontal y manifiesto:

PRIMERO: Que en la condición expresada y con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones de la Asamblea General de Propietarios de la URBANIZACIÓN PALMARES PROPIEDAD HORIZONTAL, en concordancia con el acta N°10 del 16 de noviembre del 2002, viene a elevar a escritura pública, como en efecto lo hace, la reforma al reglamento de propiedad horizontal, sometido inicialmente en virtud de la Ley 16 de 1985 y el Decreto 1365 de 1986, para que en lo sucesivo, la "URBANIZACIÓN PALMARES" PROPIEDAD HORIZONTAL, se someta al reglamento que por este instrumento se expresa, en concordancia con la Ley 675 de 2001.

En consecuencia, se reforman las escrituras N° 6.173 de la fecha y notaría citadas, y la escritura pública N° 929 de Junio 9 de 1998 de la Notaria Tercera de Envigado, para los fines de anotación, en el sentido de la reforma de régimen de propiedad horizontal.

SEGUNDO: Que, para todos los efectos legales, la URBANIZACIÓN PALMARES propiedad horizontal es un conjunto residencial de acuerdo con la definición contenida en el artículo 30. de la Ley 675 de 2001.

TERCERO: Que acompaña para su protocolización con esta escritura los siguientes documentos:

1. Copia del acta de nombramiento del Consejo de administración de la URBANIZACIÓN PALMARES propiedad horizontal.
2. Certificado de existencia y representación legal de la URBANIZACIÓN PALMARES propiedad horizontal, expedido por la Alcaldía de Medellín.
3. Copia del acta N°10 de la Asamblea extraordinaria celebrada el 16 de noviembre del 2002, en la cual se aprobó la adecuación del reglamento de propiedad horizontal a las normas de la Ley 675 de 2001.
4. Planos de propiedad horizontal de la torre 4, sellados por la Curaduría Primera urbana de Medellín, que muestran el área y linderos de los bienes de dominio particular y el señalamiento general de las áreas de uso común.
5. Plano sellado del LOTE A.-

6. Plano del planteamiento urbanístico de la URBANIZACIÓN PALMARES propiedad horizontal expedido por la Curaduría Primera urbana de Medellín, aprobando el cerramiento.

CUARTO: Que para darle cumplimiento a las disposiciones legales, el reglamento de propiedad horizontal que regirá a la "URBANIZACIÓN PALMARES" PROPIEDAD HORIZONTAL se transcribe y lee al siguiente tenor:

CAPÍTULO 1: DEL OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO

ARTÍCULO 1º. OBJETO Y CAMBIO DE DENOMINACIÓN. El presente reglamento tiene por objeto la regulación, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, de la URBANIZACIÓN "PALMARES" PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual en lo sucesivo girará con el nombre "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO", situada en el sector de Robledo de la ciudad de Medellín, e identificada con el número 72A-64 de la calle 79 de la nomenclatura oficial de la ciudad, conformada por la etapa "A" que a su vez se constituye por las subetapas denominadas "A1" (torres 1 y 2) y "A2" (torres 3 y 4) que se construyeron sobre el lote "A3" de la "URBANIZACIÓN PALMARES", con folio matriz 01N-5139093, cuyos linderos y área están determinados en la escritura pública N° 6.173 del 10 de Octubre de 1997 de la Notaría 12 de Medellín, al cual se le vinculo como bien de uso común adscrito a la totalidad de la Urbanización, el lote denominado "ÁREA RESTANTE DEL LOTE A-5 de la "URBANIZACIÓN PALMARES", el cual luego fue reloteado para que el lote A5-1 producto del reloteo, fuera permutado por el lote denominado A8-2 y luego este se englobara con el lote A5-2, en nuevo lote que se denomina "lote A", el cual también fue vinculado como bien de uso común adscrito a la totalidad de la Urbanización, tal y como consta en esta misma escritura y cuyos linderos y área fueron determinados anteriormente, y comprende:

- a) Las normas sobre domicilio, objeto, órganos de administración, representación legal, patrimonio y liquidación de la persona jurídica.
- b) La determinación y regulación de los bienes afectados al uso común de todos o parte de los propietarios de bienes privados o de dominio particular y exclusivo de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO".
- c) El régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo.
- d) La determinación de los coeficientes de copropiedad sobre los bienes comunes y la determinación de los módulos de contribución en los gastos de administración, conservación y funcionamiento de los bienes afectados al uso común.
- e) Las demás estipulaciones necesarias y convenientes para el adecuado funcionamiento de la Urbanización.

PARÁGRAFO: Las especificaciones de construcción, las condiciones de seguridad y salubridad, los planos arquitectónicos de la copropiedad y la licencia de construcción no se modifican en este instrumento por lo tanto continúan vigentes en la forma y términos en que fueron protocolizados con las escrituras N° 6.173 del 10 de octubre de 1997 de la notaría 12 de Medellín y N°929 de Junio 9 de 1998 de la Notaria Tercera de Envigado.

ARTÍCULO 2º. ALCANCE. Las normas contenidas en este reglamento obligan no solo a los propietarios actuales sino también a los futuros adquirentes de derechos reales en la

Urbanización, a sus causahabientes a título universal o singular, y a quienes ejerzan en cualquier parte de él la posesión o mera tenencia.

ARTÍCULO 3°. INCORPORACIÓN. Las disposiciones contenidas en este reglamento, así como sus futuras adiciones, se entenderán incorporadas en todo acto de enajenación transferencia del dominio de los inmuebles que integran la urbanización o que otorguen la posesión o la mera tenencia sobre ellos. Por lo tanto, se presume que los propietarios de los bienes que lo conforman y quienes de ellos deriven algún derecho, posesión o mera tenencia, conocen las disposiciones de este reglamento y no podrán alegar ignorancia para sustraerse a sus obligaciones o para eludir sus responsabilidades.

Los visitantes, dependientes y moradores habituales quedan sometidos a las normas de convivencia establecidas y a las que en el futuro se estipulen, y los propietarios o tenedores a cualquier título responderán por las conductas de estos, así como por las conductas de los menores de edad que estén bajo su responsabilidad.

ARTÍCULO 4°. CASOS NO PREVISTOS. Cuando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: a). Las normas contenidas en este mismo reglamento que regulan casos o situaciones semejantes. b). Las normas legales que regulan casos similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es la ley 675 de 2001 y las normas que en el futuro las modifiquen, adicionen o complementen. c). Las demás disposiciones legales vigentes sobre el tema. d). La jurisprudencia y la doctrina sobre el régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO 2: CONFORMACIÓN Y DIVISIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 5°. CONFORMACIÓN Y DIVISIÓN. La palabra Urbanización que se utiliza en este reglamento, significa el grupo de torres, parqueaderos, cuartos útiles y elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, con el suelo y los derechos sobre el subsuelo, de acuerdo con las disposiciones legales, así como sus áreas y servicios de uso y utilidad general. La palabra Torre que se utiliza en este reglamento se refiere a cada uno de los cuatro (4) edificios que conforman la Urbanización. La palabra Subetapa, se refiere a cada grupo de inmuebles que temporal y progresivamente fueron constituyendo la Urbanización. El termino Sector, se refiere a cada grupo de inmuebles con similares destinaciones y características o intereses comunes. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, en la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" se distinguen dos (2) clases de bienes, así:

a) BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO: La Urbanización está conformada por los siguientes bienes privados o de dominio particular y exclusivo:

1) SUBETAPA "A1": Ciento treinta y dos (132) apartamentos ubicados en las torres 1 y 2, ciento treinta y cinco (135) parqueaderos, y cincuenta y seis (56) cuartos útiles independientes.

Estos bienes de dominio particular se encuentran individualizados y determinados por sus áreas, linderos y puntos, en los planos protocolizados en el Capítulo XV "DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR", de la escritura pública N°6.173 de octubre 10 de 1997 de la Notaría 12 de Medellín, con los siguientes apéndices, los cuales fueron registrados bajo las MATRÍCULAS INMOBILIARIAS que a su lado se relacionan:

BIEN PARTICULAR			BIEN PARTICULAR		
		MATRICULA			MATRICULA
PARQUEADEROS					
PARQUEADERO	1	5139376	PARQUEADERO	2	5139377
PARQUEADERO	3	5139378	PARQUEADERO	4	5139379
PARQUEADERO	5	5139380	PARQUEADERO	6	5139381
PARQUEADERO	7	5139382	PARQUEADERO	8	5139383
PARQUEADERO	9	5139384	PARQUEADERO	10	5139385
PARQUEADERO	11	5139386	PARQUEADERO	12	5139387
PARQUEADERO	13	5139388	PARQUEADERO	14	5139389
PARQUEADERO	15	5139390	PARQUEADERO	16	5139391
PARQUEADERO	17	5139392	PARQUEADERO	18	5139393
PARQUEADERO	19	5139394	PARQUEADERO	20	5139395
PARQUEADERO	21	5139396	PARQUEADERO	22	5139397 (incl.Util 1)
PARQUEADERO	23	5139398 (incl.Util 2)	PARQUEADERO	24	5139399 (incl.Util 4)
PARQUEADERO	25	5139400 (incl.Util 5)	PARQUEADERO	26	5139401 (incl.Util 7)
PARQUEADERO	27	5139402 (incl.Util 8)	PARQUEADERO	28	5139403 (incl.Util 9)
PARQUEADERO	29	5139404 (incl.Util 10)	PARQUEADERO	30	5139405 (incl.Util 12)
PARQUEADERO	31	5139406 (incl.Util 13)	PARQUEADERO	32	5139407 (incl.Util 15)
PARQUEADERO	33	5139408 (incl.Util 16)	PARQUEADERO	34	5139409 (incl.Util 37)
PARQUEADERO	35	5139410 (incl.Util 38)	PARQUEADERO	36	5139411 (incl.Util 40)
PARQUEADERO	37	5139412 (incl.Util 41)	PARQUEADERO	38	5139413 (incl.Util 43)
PARQUEADERO	39	5139414 (incl.Util 44)	PARQUEADERO	40	5139415 (incl.Util 45)
PARQUEADERO	41	5139416 (incl.Util 46)	PARQUEADERO	42	5139417 (incl.Util 48)
PARQUEADERO	43	5139418 (incl.Util 49)	PARQUEADERO	44	5139419 (incl.Util 51)
PARQUEADERO	45	5139420 (incl.Util 52)	PARQUEADERO	46	5139421
PARQUEADERO	47	5139422	PARQUEADERO	48	5139423
PARQUEADERO	49	5139424	PARQUEADERO	50	5139425
PARQUEADERO	51	5139426	PARQUEADERO	52	5139427
PARQUEADERO	53	5139428	PARQUEADERO	54	5139429
PARQUEADERO	55	5139430	PARQUEADERO	56	5139431
PARQUEADERO	57	5139432	PARQUEADERO	58	5139433
PARQUEADERO	59	5139434	PARQUEADERO	60	5139435
PARQUEADERO	61	5139436	PARQUEADERO	62	5139437
PARQUEADERO	63	5139438	PARQUEADERO	64	5139439
PARQUEADERO	65	5139440	PARQUEADERO	66	5139441
PARQUEADERO	67	5139442	PARQUEADERO	68	5139443
PARQUEADERO	69	5139444	PARQUEADERO	70	5139445
PARQUEADERO	71	5139446	PARQUEADERO	72	5139447
PARQUEADERO	73	5139448	PARQUEADERO	74	5139449
PARQUEADERO	75	5139450	PARQUEADERO	76	5139451
PARQUEADERO	77	5139452	PARQUEADERO	78	5139453
PARQUEADERO	79	5139454	PARQUEADERO	80	5139455
PARQUEADERO	81	5139456	PARQUEADERO	82	5139457
PARQUEADERO	83	5139458	PARQUEADERO	84	5139459
PARQUEADERO	85	5139460	PARQUEADERO	86	5139461
PARQUEADERO	87	5139462	PARQUEADERO	88	5139463 (incl.Util 53)
PARQUEADERO	89	5139464 (incl.Util 54)	PARQUEADERO	90	5139465 (incl.Util 56)
PARQUEADERO	91	5139466 (incl.Util 57)	PARQUEADERO	92	5139467 (incl.Util 59)
PARQUEADERO	93	5139468 (incl.Util 60)	PARQUEADERO	94	5139469
PARQUEADERO	95	5139470	PARQUEADERO	96	5139471 (incl.Util 61)
PARQUEADERO	97	5139472 (incl.Util 62)	PARQUEADERO	98	5139473 (incl.Util 64)
PARQUEADERO	99	5139474 (incl.Util 65)	PARQUEADERO	100	5139475 (incl.Util 67)
PARQUEADERO	101	5139476 (incl.Util 68)	PARQUEADERO	102	5139477 (incl.Util 69)
PARQUEADERO	103	5139478 (incl.Util 70)	PARQUEADERO	104	5139479 (incl.Util 79)
PARQUEADERO	105	5139480 (incl.Util 80)	PARQUEADERO	106	5139481 (incl.Util 82)
PARQUEADERO	107	5139482 (incl.Util 83)	PARQUEADERO	108	5139483 (incl.Util 84)
PARQUEADERO	109	5139484 (incl.Util 85)	PARQUEADERO	110	5139485 (incl.Util 86)
PARQUEADERO	111	5139486 (incl.Util 87)	PARQUEADERO	112	5139487 (incl.Util 88)
PARQUEADERO	113	5139488 (incl.Util 89)	PARQUEADERO	114	5139489 (incl.Util 91)
PARQUEADERO	115	5139490 (incl.Util 92)	PARQUEADERO	116	5139491
PARQUEADERO	117	5139492	PARQUEADERO	118	5139493
PARQUEADERO	119	5139494	PARQUEADERO	120	5139495
PARQUEADERO	121	5139496	PARQUEADERO	122	5139497 (incl.Util 93)
PARQUEADERO	123	5139498 (incl.Util 94)	PARQUEADERO	124	5139499 (incl.Util 96)
PARQUEADERO	125	5139500 (incl.Util 97)	PARQUEADERO	126	5139501 (incl.Util 99)
PARQUEADERO	127	5139502 (incl.Util 100)	PARQUEADERO	128	5139503
PARQUEADERO	129	5139504	PARQUEADERO	130	5139505 (incl.Util 101)
PARQUEADERO	131	5139506 (incl.Util 102)	PARQUEADERO	132	5139507 (incl.Util 104)
PARQUEADERO	133	5139508 (incl.Util 105)	PARQUEADERO	134	5139509 (incl.Util 107)
PARQUEADERO	135	5139510 (incl.Util 100)			
CUARTOS UTILES					
CUARTO UTIL	3	5139511	CUARTO UTIL	6	5139512
CUARTO UTIL	11	5139513	CUARTO UTIL	14	5139514

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CUARTO UTIL	17	5139515	CUARTO UTIL	18	5139516
CUARTO UTIL	19	5139517	CUARTO UTIL	20	5139518
CUARTO UTIL	21	5139519	CUARTO UTIL	22	5139520
CUARTO UTIL	23	5139521	CUARTO UTIL	24	5139522
CUARTO UTIL	25	5139523	CUARTO UTIL	26	5139524
CUARTO UTIL	27	5139525	CUARTO UTIL	28	5139526
CUARTO UTIL	29	5139527	CUARTO UTIL	30	5139528
CUARTO UTIL	31	5139529	CUARTO UTIL	32	5139530
CUARTO UTIL	33	5139531	CUARTO UTIL	34	5139532
CUARTO UTIL	35	5139533	CUARTO UTIL	36	5139534
CUARTO UTIL	39	5139535	CUARTO UTIL	42	5139536
CUARTO UTIL	47	5139537	CUARTO UTIL	50	5139538
CUARTO UTIL	55	5139539	CUARTO UTIL	58	5139540
CUARTO UTIL	63	5139541	CUARTO UTIL	66	5139542
CUARTO UTIL	71	5139543	CUARTO UTIL	72	5139544
CUARTO UTIL	73	5139545	CUARTO UTIL	74	5139546
CUARTO UTIL	75	5139547	CUARTO UTIL	76	5139548
CUARTO UTIL	77	5139549	CUARTO UTIL	78	5139550
CUARTO UTIL	81	5139551	CUARTO UTIL	90	5139552
CUARTO UTIL	95	5139553	CUARTO UTIL	98	5139554
CUARTO UTIL	103	5139555	CUARTO UTIL	106	5139556
CUARTO UTIL	109	5139557	CUARTO UTIL	110	5139558
CUARTO UTIL	111	5139559	CUARTO UTIL	112	5139560
CUARTO UTIL	113	5139561	CUARTO UTIL	114	5139562
CUARTO UTIL	115	5139563	CUARTO UTIL	116	5139564
CUARTO UTIL	117	5139565	CUARTO UTIL	118	5139566
APARTAMENTOS					
PISO 2					
APARTAMENTO	201	5139567	APARTAMENTO	202	5139568
APARTAMENTO	203	5139569	APARTAMENTO	204	5139570
PISO 3					
APARTAMENTO	301	5139571	APARTAMENTO	302	5139573
APARTAMENTO	303	5139575	APARTAMENTO	304	5139577
APARTAMENTO	305	5139579	APARTAMENTO	306	5139583
APARTAMENTO	307	5139581	APARTAMENTO	308	5139585
PISO 4					
APARTAMENTO	401	5139589	APARTAMENTO	402	5139591
APARTAMENTO	403	5139593	APARTAMENTO	404	5139595
APARTAMENTO	405	5139597	APARTAMENTO	406	5139599
APARTAMENTO	407	5139601	APARTAMENTO	408	5139603
PISO 5					
APARTAMENTO	501	5139605	APARTAMENTO	502	5139607
APARTAMENTO	503	5139609	APARTAMENTO	504	5139611
APARTAMENTO	505	5139613	APARTAMENTO	506	5139615
APARTAMENTO	507	5139617	APARTAMENTO	508	5139619
PISO 6					
APARTAMENTO	601	5139621	APARTAMENTO	602	5139623
APARTAMENTO	603	5139625	APARTAMENTO	604	5139627
APARTAMENTO	605	5139629	APARTAMENTO	606	5139631
APARTAMENTO	607	5139633	APARTAMENTO	608	5139635
PISO 7					
APARTAMENTO	701	5139637	APARTAMENTO	702	5139639
APARTAMENTO	703	5139641	APARTAMENTO	704	5139643
APARTAMENTO	705	5139645	APARTAMENTO	706	5139647
APARTAMENTO	707	5139649	APARTAMENTO	708	5139651
PISO 8					
APARTAMENTO	801	5139653	APARTAMENTO	802	5139655
APARTAMENTO	803	5139657	APARTAMENTO	804	5139659
APARTAMENTO	805	5139661	APARTAMENTO	806	5139663
APARTAMENTO	807	5139665	APARTAMENTO	808	5139667
PISO 9					
APARTAMENTO	901	5139669	APARTAMENTO	902	5139671
APARTAMENTO	903	5139673	APARTAMENTO	904	5139675
APARTAMENTO	905	5139677	APARTAMENTO	906	5139679
APARTAMENTO	907	5139681	APARTAMENTO	908	5139683
PISO 10					
APARTAMENTO	1001	5139685	APARTAMENTO	1002	5139687
APARTAMENTO	1003	5139689	APARTAMENTO	1004	5139691
APARTAMENTO	1005	5139693	APARTAMENTO	1006	5139695
APARTAMENTO	1007	5139697	APARTAMENTO	1008	5139699
PISO 11					
APARTAMENTO	1101	5139701	APARTAMENTO	1102	5139703
APARTAMENTO	1103	5139705	APARTAMENTO	1104	5139707
APARTAMENTO	1105	5139709	APARTAMENTO	1106	5139711
APARTAMENTO	1107	5139713	APARTAMENTO	1108	5139715
PISO 12					
APARTAMENTO	1201	5139717	APARTAMENTO	1202	5139719
APARTAMENTO	1203	5139721	APARTAMENTO	1204	5139723
APARTAMENTO	1205	5139725	APARTAMENTO	1206	5139727
APARTAMENTO	1207	5139729	APARTAMENTO	1208	5139731
PISO 13					
APARTAMENTO	1301	5139733	APARTAMENTO	1302	5139735
APARTAMENTO	1303	5139737	APARTAMENTO	1304	5139739
APARTAMENTO	1305	5139741	APARTAMENTO	1306	5139743
APARTAMENTO	1307	5139745	APARTAMENTO	1308	5139747
PISO 14					
APARTAMENTO	1401	5139749	APARTAMENTO	1402	5139751
APARTAMENTO	1403	5139753	APARTAMENTO	1404	5139755
APARTAMENTO	1405	5139757	APARTAMENTO	1406	5139759
APARTAMENTO	1407	5139761	APARTAMENTO	1408	5139763

PISO15					
APARTAMENTO	1501	5139580	APARTAMENTO	1502	5139597
APARTAMENTO	1503	5139613	APARTAMENTO	1504	5139629
APARTAMENTO	1505	5139645	APARTAMENTO	1506	5139681
APARTAMENTO	1507	5139670	APARTAMENTO	1508	5139695
PISO16					
APARTAMENTO	1601	5139581	APARTAMENTO	1602	5139598
APARTAMENTO	1603	5139614	APARTAMENTO	1604	5139630
APARTAMENTO	1605	5139646	APARTAMENTO	1606	5139662
APARTAMENTO	1607	5139670	APARTAMENTO	1608	5139696
PISO17					
APARTAMENTO	1701	5139582	APARTAMENTO	1702	5139599
APARTAMENTO	1703	5139615	APARTAMENTO	1704	5139631
APARTAMENTO	1705	5139647	APARTAMENTO	1706	5139663
APARTAMENTO	1707	5139680	APARTAMENTO	1708	5139697
PISO18					
APARTAMENTO	1801	5139583	APARTAMENTO	1802	5139600
APARTAMENTO	1803	5139616	APARTAMENTO	1804	5139632
APARTAMENTO	1805	5139648	APARTAMENTO	1806	5139664
APARTAMENTO	1807	5139681	APARTAMENTO	1808	5139698

2) SUBETAPA "A2": Ciento treinta y dos (132) apartamentos ubicados en las torres 3 y 4 ciento cuarenta y cinco (145) parqueaderos, y sesenta y cuatro (64) cuartos útiles independientes.

Estos bienes de dominio particular se encuentran individualizados y determinados por sus áreas, linderos y puntos, en los planos protocolizados en el Capítulo I "DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO QUE INTEGRAN LA SUBETAPA A2 DE LA URBANIZACIÓN PALMARES-PROPIEDAD HORIZONTAL", de la escritura pública N°929 de junio 9 de 1998 de la Notaría 3 de Envigado, con los siguientes apéndices, los cuales fueron registrados bajo las MATRICULAS INMOBILIARIAS que a su lado se relacionan:

<u>BIEN PARTICULAR</u>		<u>MATRÍCULA</u>	<u>BIEN PARTICULAR</u>		<u>MATRÍCULA</u>
PARQUEADEROS					
PARQUEADERO	136	5149038			
PARQUEADERO	137	5149039	PARQUEADERO	138	5149040
PARQUEADERO	139	5149041	PARQUEADERO	140	5149042
PARQUEADERO	141	5149043	PARQUEADERO	142	5149044
PARQUEADERO	143	5149045	PARQUEADERO	144	5149046
PARQUEADERO	145	5149047	PARQUEADERO	146	5149048
PARQUEADERO	147	5149049	PARQUEADERO	148	5149050
PARQUEADERO	149	5149051	PARQUEADERO	150	5149052
PARQUEADERO	151	5149053	PARQUEADERO	152	5149054
PARQUEADERO	153	5149055	PARQUEADERO	154	5149056
PARQUEADERO	155	5149057	PARQUEADERO	156	5149058
PARQUEADERO	157	5149059	PARQUEADERO	158	5149060
PARQUEADERO	159	5149061	PARQUEADERO	160	5149062
PARQUEADERO	161	5149063	PARQUEADERO	162	5149064

PARQUEADERO	163	5149065	PARQUEADERO	164	5149066
PARQUEADERO	165	5149067 (incl.Util 136)	PARQUEADERO	166	5149068 (incl.Util 135)
PARQUEADERO	167	5149069 (incl.Util 133)	PARQUEADERO	168	5149070 (incl.Util 132)
PARQUEADERO	169	5149071 (incl.Util 130)	PARQUEADERO	170	5149072 (incl.Util 129)
PARQUEADERO	171	5149073 (incl.Util 128)	PARQUEADERO	172	5149074 (incl.Util 127)
PARQUEADERO	173	5149075 (incl.Util 126)	PARQUEADERO	174	5149076 (incl.Util 125)
PARQUEADERO	175	5149077 (incl.Util 123)	PARQUEADERO	176	5149078 (incl.Util 122)
PARQUEADERO	177	5149079 (incl.Util 120)	PARQUEADERO	178	5149080 (incl.Util 119)
PARQUEADERO	179	5149081 (incl.Util 182)	PARQUEADERO	180	5149082 (incl.Util 181)
PARQUEADERO	181	5149083 (incl.Util 179)	PARQUEADERO	182	5149084 (incl.Util 178)
PARQUEADERO	183	5149085 (incl.Util 176)	PARQUEADERO	184	5149086 (incl.Util 175)
PARQUEADERO	185	5149087 (incl.Util 174)	PARQUEADERO	186	5149088 (incl.Util 173)
PARQUEADERO	187	5149089 (incl.Util 172)	PARQUEADERO	188	5149090 (incl.Util 171)
PARQUEADERO	189	5149091 (incl.Util 169)	PARQUEADERO	190	5149092 (incl.Util 168)
PARQUEADERO	191	5149093 (incl.Util 166)	PARQUEADERO	192	5149094 (incl.Util 165)
PARQUEADERO	193	5149095	PARQUEADERO	194	5149096
PARQUEADERO	195	5149097	PARQUEADERO	196	5149098
PARQUEADERO	197	5149099	PARQUEADERO	198	5149100
PARQUEADERO	199	5149101	PARQUEADERO	200	5149102
PARQUEADERO	201	5149103	PARQUEADERO	202	5149104
PARQUEADERO	203	5149105	PARQUEADERO	204	5149106
PARQUEADERO	205	5149107	PARQUEADERO	206	5149108
PARQUEADERO	207	5149109	PARQUEADERO	208	5149110
PARQUEADERO	209	5149111	PARQUEADERO	210	5149112
PARQUEADERO	211	5149113	PARQUEADERO	212	5149114
PARQUEADERO	213	5149115	PARQUEADERO	214	5149116
PARQUEADERO	215	5149117	PARQUEADERO	216	5149118
PARQUEADERO	217	5149119	PARQUEADERO	218	5149120
PARQUEADERO	219	5149121	PARQUEADERO	220	5149122
PARQUEADERO	221	5149123	PARQUEADERO	222	5149124
PARQUEADERO	223	5149125	PARQUEADERO	224	5149126
PARQUEADERO	225	5149127	PARQUEADERO	226	5149128
PARQUEADERO	227	5149129	PARQUEADERO	228	5149130
PARQUEADERO	229	5149131	PARQUEADERO	230	5149132
PARQUEADERO	231	5149133	PARQUEADERO	232	5149134
PARQUEADERO	233	5149135	PARQUEADERO	234	5149136
PARQUEADERO	235	5149137 (incl.Util 200)	PARQUEADERO	236	5149138 (incl.Util 199)
PARQUEADERO	237	5149139 (incl.Util 197)	PARQUEADERO	238	5149140 (incl.Util 196)
PARQUEADERO	239	5149141 (incl.Util 194)	PARQUEADERO	240	5149142 (incl.Util 193)
PARQUEADERO	241	5149143 (incl.Util 192)	PARQUEADERO	242	5149144 (incl.Util 191)
PARQUEADERO	243	5149145 (incl.Util 190)	PARQUEADERO	244	5149146 (incl.Util 189)
PARQUEADERO	245	5149147 (incl.Util 187)	PARQUEADERO	246	5149148 (incl.Util 186)
PARQUEADERO	247	5149149 (incl.Util 184)	PARQUEADERO	248	5149150 (incl.Util 183)
PARQUEADERO	249	5149151 (incl.Util 222)	PARQUEADERO	250	5149152 (incl.Util 221)
PARQUEADERO	251	5149153 (incl.Util 219)	PARQUEADERO	252	5149154 (incl.Util 218)
PARQUEADERO	253	5149155 (incl.Util 217)	PARQUEADERO	254	5149156 (incl.Util 216)
PARQUEADERO	255	5149157 (incl.Util 215)	PARQUEADERO	256	5149158 (incl.Util 214)
PARQUEADERO	257	5149159 (incl.Util 213)	PARQUEADERO	258	5149160 (incl.Util 212)
PARQUEADERO	259	5149161 (incl.Util 210)	PARQUEADERO	260	5149162 (incl.Util 209)
PARQUEADERO	261	5149163	PARQUEADERO	262	5149164
PARQUEADERO	263	5149165	PARQUEADERO	264	5149166
PARQUEADERO	265	5149167	PARQUEADERO	266	5149168
PARQUEADERO	267	5149169	PARQUEADERO	268	5149170
PARQUEADERO	269	5149171 (incl.Util 238)	PARQUEADERO	270	5149172 (incl.Util 237)
PARQUEADERO	271	5149173 (incl.Util 235)	PARQUEADERO	272	5149174 (incl.Util 234)
PARQUEADERO	273	5149175 (incl.Util 232)	PARQUEADERO	274	5149176 (incl.Util 231)
PARQUEADERO	275	5149177 (incl.Util 230)	PARQUEADERO	276	5149178 (incl.Util 229)
PARQUEADERO	277	5149179 (incl.Util 227)	PARQUEADERO	278	5149180 (incl.Util 226)
PARQUEADERO	279	5149181 (incl.Util 224)	PARQUEADERO	280	5149182 (incl.Util 223)
CUARTOS UTILES					
CUARTO UTIL	121	5149183	CUARTO UTIL	124	5149184
CUARTO UTIL	131	5149185	CUARTO UTIL	134	5149186
CUARTO UTIL	137	5149187	CUARTO UTIL	138	5149188
CUARTO UTIL	139	5149189	CUARTO UTIL	140	5149190
CUARTO UTIL	141	5149191	CUARTO UTIL	142	5149192
CUARTO UTIL	143	5149193	CUARTO UTIL	144	5149194
CUARTO UTIL	145	5149195	CUARTO UTIL	146	5149196
CUARTO UTIL	147	5149197	CUARTO UTIL	148	5149198
CUARTO UTIL	149	5149199	CUARTO UTIL	150	5149200
CUARTO UTIL	151	5149201	CUARTO UTIL	152	5149202
CUARTO UTIL	153	5149203	CUARTO UTIL	154	5149204
CUARTO UTIL	155	5149205	CUARTO UTIL	156	5149206
CUARTO UTIL	157	5149207	CUARTO UTIL	158	5149208
CUARTO UTIL	159	5149209	CUARTO UTIL	160	5149210
CUARTO UTIL	161	5149211	CUARTO UTIL	162	5149212
CUARTO UTIL	163	5149213	CUARTO UTIL	164	5149214
CUARTO UTIL	167	5149215	CUARTO UTIL	170	5149216
CUARTO UTIL	177	5149217	CUARTO UTIL	180	5149218
CUARTO UTIL	185	5149219	CUARTO UTIL	188	5149220
CUARTO UTIL	195	5149221	CUARTO UTIL	198	5149222
CUARTO UTIL	201	5149223	CUARTO UTIL	202	5149224
CUARTO UTIL	203	5149225	CUARTO UTIL	204	5149226
CUARTO UTIL	205	5149227	CUARTO UTIL	206	5149228
CUARTO UTIL	207	5149229	CUARTO UTIL	208	5149230
CUARTO UTIL	211	5149231	CUARTO UTIL	220	5149232
CUARTO UTIL	225	5149233	CUARTO UTIL	228	5149234
CUARTO UTIL	233	5149235	CUARTO UTIL	236	5149236
CUARTO UTIL	239	5149237	CUARTO UTIL	240	5149238
CUARTO UTIL	241	5149239	CUARTO UTIL	242	5149240

CUARTO UTIL	243	5149241	CUARTO UTIL	244	5149242
CUARTO UTIL	245	5149243	CUARTO UTIL	246	5149244
CUARTO UTIL	247	5149245	CUARTO UTIL	248	5149246
APARTAMENTOS					
PISO 3					
APARTAMENTO	309	5149247	APARTAMENTO	310	5149264
APARTAMENTO	315	5149345	APARTAMENTO	316	5149362
PISO 4					
APARTAMENTO	409	5149248	APARTAMENTO	410	5149265
APARTAMENTO	411	5149281	APARTAMENTO	412	5149297
APARTAMENTO	413	5149313	APARTAMENTO	414	5149329
APARTAMENTO	415	5149346	APARTAMENTO	416	5149363
PISO 5					
APARTAMENTO	509	5149249	APARTAMENTO	510	5149266
APARTAMENTO	511	5149282	APARTAMENTO	512	5149298
APARTAMENTO	513	5149314	APARTAMENTO	514	5149330
APARTAMENTO	515	5149347	APARTAMENTO	516	5149364
PISO 6					
APARTAMENTO	609	5149250	APARTAMENTO	610	5149267
APARTAMENTO	611	5149283	APARTAMENTO	612	5149299
APARTAMENTO	613	5149315	APARTAMENTO	614	5149331
APARTAMENTO	615	5149348	APARTAMENTO	616	5149365
PISO 7					
APARTAMENTO	709	5149251	APARTAMENTO	710	5149268
APARTAMENTO	711	5149284	APARTAMENTO	712	5149300
APARTAMENTO	713	5149316	APARTAMENTO	714	5149332
APARTAMENTO	715	5149349	APARTAMENTO	716	5149366
PISO 8					
APARTAMENTO	809	5149252	APARTAMENTO	810	5149269
APARTAMENTO	811	5149285	APARTAMENTO	812	5149301
APARTAMENTO	813	5149317	APARTAMENTO	814	5149333
APARTAMENTO	815	5149350	APARTAMENTO	816	5149367
PISO 9					
APARTAMENTO	909	5149253	APARTAMENTO	910	5149270
APARTAMENTO	911	5149286	APARTAMENTO	912	5149302
APARTAMENTO	913	5149318	APARTAMENTO	914	5149334
APARTAMENTO	915	5149351	APARTAMENTO	916	5149368
PISO 10					
APARTAMENTO	1009	5149254	APARTAMENTO	1010	5149271
APARTAMENTO	1011	5149287	APARTAMENTO	1012	5149303
APARTAMENTO	1013	5149319	APARTAMENTO	1014	5149335
APARTAMENTO	1015	5149352	APARTAMENTO	1016	5149369
PISO 11					
APARTAMENTO	1109	5149255	APARTAMENTO	1110	5149272
APARTAMENTO	1111	5149288	APARTAMENTO	1112	5149304
APARTAMENTO	1113	5149320	APARTAMENTO	1114	5149336
APARTAMENTO	1115	5149353	APARTAMENTO	1116	5149370
PISO 12					
APARTAMENTO	1209	5149256	APARTAMENTO	1210	5149273
APARTAMENTO	1211	5149289	APARTAMENTO	1212	5149305
APARTAMENTO	1213	5149321	APARTAMENTO	1214	5149337
APARTAMENTO	1215	5149354	APARTAMENTO	1216	5149371
PISO 13					
APARTAMENTO	1309	5149257	APARTAMENTO	1310	5149274
APARTAMENTO	1311	5149290	APARTAMENTO	1312	5149306
APARTAMENTO	1313	5149322	APARTAMENTO	1314	5149338
APARTAMENTO	1315	5149355	APARTAMENTO	1316	5149372
PISO 14					
APARTAMENTO	1409	5149258	APARTAMENTO	1410	5149275
APARTAMENTO	1411	5149291	APARTAMENTO	1412	5149307
APARTAMENTO	1413	5149323	APARTAMENTO	1414	5149339
APARTAMENTO	1415	5149356	APARTAMENTO	1416	5149373
PISO 15					
APARTAMENTO	1509	5149259	APARTAMENTO	1510	5149276
APARTAMENTO	1511	5149292	APARTAMENTO	1512	5149308
APARTAMENTO	1513	5149324	APARTAMENTO	1514	5149340
APARTAMENTO	1515	5149357	APARTAMENTO	1516	5149374
PISO 16					
APARTAMENTO	1609	5149260	APARTAMENTO	1610	5149277
APARTAMENTO	1611	5149293	APARTAMENTO	1612	5149309
APARTAMENTO	1613	5149325	APARTAMENTO	1614	5149341
APARTAMENTO	1615	5149358	APARTAMENTO	1616	5149375
PISO 17					
APARTAMENTO	1709	5149261	APARTAMENTO	1710	5149278

APARTAMENTO	1711	5149294	APARTAMENTO	1712	5149310
APARTAMENTO	1713	5149326	APARTAMENTO	1714	5149342
APARTAMENTO	1715	5149359	APARTAMENTO	1716	5149376
PISO 18					
APARTAMENTO	1809	5149262	APARTAMENTO	1810	5149279
APARTAMENTO	1811	5149295	APARTAMENTO	1812	5149311
APARTAMENTO	1813	5149327	APARTAMENTO	1814	5149343
APARTAMENTO	1815	5149360	APARTAMENTO	1816	5149377
PISO 19					
APARTAMENTO	1909	5149263	APARTAMENTO	1910	5149280
APARTAMENTO	1911	5149296	APARTAMENTO	1912	5149312
APARTAMENTO	1913	5149328	APARTAMENTO	1914	5149344
APARTAMENTO	1915	5149361	APARTAMENTO	1916	5149378

De acuerdo con lo especificado en el acto N°8 de la presente escritura, los apartamentos correspondientes a la torre 4 se modificaron, quedando individualizados y determinados por sus áreas y puntos, en dicho acto.

B) BIENES AFECTADOS AL USO Y SERVICIO COMÚN cuyo titular son todos los propietarios de bienes de dominio particular de la URBANIZACIÓN "PALMAR DEL VIENTO", en común y proindiviso. En la Urbanización, por sus características particulares, se distinguen esencialmente dos (2) clases de bienes comunes:

1) Bienes comunes de TODOS, los copropietarios de la Urbanización (bienes comunes generales):

El lote o lotes de terreno sobre los cuales se levanta la Urbanización, incluido el "lote A" singularizado en la cláusula tercera del acto N°.5 de la presente escritura. Los derechos sobre el subsuelo correspondiente al terreno, de acuerdo con las disposiciones legales, con las instalaciones colocadas o que se coloquen en él para los servicios generales de la Urbanización. Las obras de urbanismo y de servicio general, construidas y que se construyan, que sean comunes a todos los copropietarios. Las instalaciones eléctricas localizadas fuera de las torres. El puente peatonal.

Las zonas de servicios colectivos que comprenden el edificio de servicios comunitarios complementarios, los salones sociales, la cancha polideportiva, la piscina, el baño turco y los juegos infantiles. Los sistemas de alumbrado y riego de las zonas de servicios colectivos y sus redes de instalaciones de cualquier tipo.

Las instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía y comunicaciones de las zonas de servicios colectivos. Las zonas verdes y las zonas de circulación exterior.

Las zonas de circulación comunes generales. Las instalaciones para el servicio común de acueducto, como tuberías, llaves, válvulas, etc.

El local comunal, originalmente dispuesto para basuras.

El cerramiento de la Urbanización y el de la zona de servicios colectivos.

El acceso a la Urbanización. La portería, con sus instalaciones y accesorios. El espacio cerrado contiguo a la portería de la Urbanización. El sistema de citofonía, con todos sus accesorios, hasta donde se divide para cada torre. Las vías interiores, antejardines, andenes, pisos duros y zonas verdes ubicadas en el interior de la Urbanización. Los sistemas de alumbrado y riego de las zonas comunes interiores de la Urbanización.

Las redes de acueducto desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta donde se dividen para cada torre.

Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas negras y lluvias, localizado fuera de las torres. Las instalaciones generales de teléfonos desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta donde se dividen para cada torre.

Las instalaciones del gas desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta donde se dividen para cada torre.

Los equipos y redes para la conexión a un sistema de recepción de señales de T.V vía satélite o por cable, hasta donde se divide para cada torre.

Los parqueaderos de visitantes.

Las fundaciones, muros estructurales, vigas, losas, muros que separen bienes de dominio privado de áreas de uso común y los muros que cierran los espacios de uso común, que le sean comunes a varias de las torres dentro de la Urbanización.

El "aire" o derecho a elevar edificaciones por sobre el nivel de las cubiertas de todas las edificaciones de la Urbanización, diferentes de las torres.

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, construidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a todos los copropietarios.

2) Bienes comunes de los propietarios de cada sector (bienes comunes sectoriales):

Son aquellos bienes que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de cada sector, distinguiéndose tres grupos:

2.1.) De los propietarios de cada torre:

La parte del lote de terreno sobre el cual está construida la torre.

Los muros que separan bienes de dominio particular o exclusivo entre sí.

Los muros estructurales, los muros que separan los bienes de dominio privado de las áreas o espacios de uso común y los muros que cierran los espacios de uso común, que sean comunes a cada torre.

Los muros que, siendo exclusivos de cada torre, la cierran por sus costados exteriores. Las losas de concreto que como parte integrante de la estructura de cada torre forman cada una de las planchas de las mismas y que sirven de piso o techo a los apartamentos.

Las losas o techos que sirven de cubierta a la torre, a cualquier nivel, aunque algunas de ellas estén destinadas a patios o terrazas. Las ventanas y vidrieras hacia el exterior.

El sistema de recolección de basuras, consistente en el chute o ducto y el cuarto de basuras de cada torre.

Las instalaciones para el servicio común de acueducto desde el punto de conexión a la red general y hasta donde se dividen para cada apartamento, con sus accesorios tuberías, llaves, válvulas, tanques, etc., y el contador general de cada torre.

Las instalaciones comunes para recepción, conducción y disposición de aguas negras y lluvias, como tubos, canales, desagües, sumideros, bajantes y demás accesorios, incluyendo las partes de ellas situadas dentro del volumen correspondiente a los bienes de dominio privado, ubicadas al interior de cada torre.

Las instalaciones eléctricas desde el punto de conexión a la red de Empresas públicas y hasta donde se dividen para cada apartamento, y las redes, interruptores, lámparas, tuberías, etc., para los servicios comunes de las torres, así como el pararrayos.

Los cuartos de subestaciones de energía de cada torre, con todos sus implementos y equipos, exceptuando los transformadores.

Las instalaciones de teléfonos correspondientes a cada torre, hasta el tablero donde se dividen para cada apartamento.

Las instalaciones de gas correspondientes a cada torre, hasta donde se dividen para cada apartamento.

El sistema de citofonía ubicado en cada torre, con todos sus accesorios menos los intercomunicadores instalados en cada bien privado.

Las redes de televisión ubicadas en cada torre, con todos sus accesorios.

Los buitrones para ventilación y paso de tuberías, en todos sus volúmenes, incluyendo las paredes que lo circuncidan, sus bases cerramientos.

Las puertas de acceso a las áreas comunes de las torres.

Las zonas de circulación horizontal y vertical en cada una de las plantas de las torres.

los halles de acceso a los apartamentos y los lava-escobas ubicados en los pisos superiores.

Los sistemas de ascensor, que consisten esencialmente en los espacios reservados para los ascensores, las cabinas de pasajeros, los cuartos de máquinas y todas las instalaciones necesarias para su funcionamiento.

Las subestaciones eléctricas con todas sus instalaciones y accesorios.

El sistema contra incendio.

El sistema de apertura electrónica de la puerta vehicular.

El "aire" o derecho a elevar edificaciones por sobre el nivel de las cubiertas de cada torre.

Los cuartos y estaciones de bombeo, con los tanques superiores e inferiores para almacenamiento de agua, sus implementos y equipos, destinados para el uso de cada torre.

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, contruidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de cada torre.

2.2.) De todos los propietarios de los parqueaderos:

La zona de circulación vehicular que corresponde exclusivamente a los parqueaderos privados.

Las instalaciones eléctricas ubicadas en ellos para su servicio, consistentes en redes, interruptores, lámparas, tuberías, etc.

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, contruidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de los parqueaderos.--

2.3) De los propietarios de parqueaderos cubiertos exteriores:

Su cubierta, con las fundaciones, columnas y vigas metálicas que la soportan.

Las instalaciones eléctricas ubicadas en ellos para su servicio, consistentes en redes, interruptores, lámparas, tuberías, etc.

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, construidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de los parqueaderos cubiertos exteriores.

CAPÍTULO 3: BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO

ARTÍCULO 6°. DEFINICIÓN. Son bienes privados o de dominio particular y exclusivo los descritos como apartamentos, cuartos útiles y parqueaderos, susceptibles de apropiación y aprovechamiento privado e independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que son del exclusivo servicio de los titulares de ese dominio.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Urbanización, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderá incluido el derecho sobre estos bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos separadamente del bien de dominio privado implicado.

ARTÍCULO 7°. DESTINACIÓN. Los bienes de dominio particular y exclusivo que integran la Urbanización tienen las siguientes destinaciones: a) Los apartamentos para vivienda. b) Los ■ parqueaderos sin cuarto útil para el estacionamiento de automóviles o vehículos livianos similares (de máximo 1 tonelada). c) Los parqueaderos con cuarto útil para el estacionamiento de automóviles o vehículos livianos similares (de máximo .1 tonelada) en el espacio de parqueo y para almacenamiento de objetos en el espacio de cuarto útil. d) Los cuartos útiles para almacenamiento de objetos. Estas destinaciones sólo podrán variarse con la autorización de la Asamblea de Propietarios, aprobada con mínimo el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO: Todos los usos anteriores se entienden de acuerdo con las normas urbanísticas y de tal manera que en ningún caso se impida o estorbe el derecho de los demás propietarios al uso y disfrute de sus respectivos bienes privados o de dominio particular y exclusivo, o de los bienes afectados al uso común de todos o parte de los propietarios, o contrarién la moral o las buenas costumbres, o constituyan actividades peligrosas o riesgosas, o impliquen la tenencia, así sea ocasional o transitoria, de elementos que amenacen la seguridad de la Urbanización O la tranquilidad de sus habitantes, conforme a este reglamento

ARTÍCULO 8°. DELIMITACION. Los bienes de dominio particular relacionados en la primera parte del Capítulo anterior con su matrícula inmobiliaria, integran la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO", antes denominada "URBANIZACIÓN PALMARES", la individualización de sus áreas y linderos se encuentran especificados claramente en la escritura número 6.173 de Octubre 10 de 1997 de la Notaría 12 de Medellín, en la escritura N° 929 de Junio 9 de 1998 de la Notaría Tercera de Envigado, y en el acto N°.8 de la presente escritura.

CAPÍTULO 4: DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO COMÚN

ARTÍCULO 9°. CONCEPTO. Son aquellas partes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común -y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados,

que por su naturaleza o destinación permiten facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes privados.

ARTÍCULO 10°. TITULARIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO INALIENABILIDAD DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO COMÚN. Los bienes afectados al uso común pertenecen en común proindiviso a los propietarios de los bienes privados de dominio particular y exclusivo. Estos bienes son indivisibles y, mientras conserven su carácter de "comunes", son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de estos. Igualmente, en todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio particular y exclusivo de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO", se considerará incluido el coeficiente de copropiedad del inmueble, aunque se diga expresamente lo contrario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si lo considerare conveniente la Asamblea General de Propietarios, por mayoría que represente por 10 menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de la copropiedad, podrá desafectar la calidad de "común" de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la Persona Jurídica y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria privada. La desafectación requerirá aprobación favor de uno de los oferentes 52 de las autoridades competentes y la reforma del presente reglamento por escritura pública en la cual se ajusten los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación, podrá realizarse cualquier acto o negocio jurídico, según convenga a la copropiedad, de acuerdo con la ley y conforme a los procedimientos descritos en este reglamento. Se exceptúa de esta norma la desafectación que se haga de bienes comunes muebles no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cualquier caso de enajenación de bienes de la copropiedad, se dará prelación a los copropietarios para su adjudicación, por medio de licitación y de acuerdo a los términos de referencia y precio base que previamente establezca y publique la Asamblea. Para la adjudicación por licitación, los oferentes se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) Una vez efectuada la convocatoria de Asamblea para la adjudicación, no podrá hacerse reclamo alguno por interpretación de los términos de referencia.
- b) Las ofertas deberán ser presentadas simultáneamente a la Asamblea, en sobres sellados, de acuerdo con el orden del día establecido en la convocatoria.
- c) Cualquier oferta deberá incluir el paz y salvo de la administración y el comprobante de consignación del veinte por ciento (20%) del valor total del precio base, a favor de la copropiedad, como garantía de seriedad. El valor consignado será reembolsado a los oferentes que no hayan sido beneficiados con la adjudicación.
- d) En caso de empate entre dos o más ofertas, para la adjudicación se tendrá en cuenta la más equitativa y adecuada complementación a los inmuebles de dominio particular de los oferentes, a criterio de la Asamblea. De no haber consenso a favor de uno de los oferentes empatados por una mayoría del 70% coeficientes de representados en la reunión, la adjudicación se hará por subasta entre éstos.
- e) Cualquier licitación podrá ser declarada desierta y, en tal caso, se podrá hacer la adjudicación por subasta en la misma asamblea. De no haber interesados, el Administrador podrá hacer la enajenación en favor de cualquier persona natural o jurídica por el precio base o cualquier otro precio superior que determine la Asamblea.

f) Será eliminado cualquier oferente y no será tenido en cuenta para continuar con la evaluación en cualquiera de los siguientes casos.

1. Cuando su oferta económica esté por debajo del precio base.
2. Cuando su oferta resulte confusa, indefinida o ambigua.
3. Cuando la documentación que se debiere anexar esté incompleta o presente falsedad en alguna de sus partes.

g) El adjudicatario pagará todos los gastos para la legalización de la enajenación y cuando fuere del caso para la legalización de la desafectación.

h) Sólo se hará el documento de enajenación a favor del adjudicatario o de cualquier otra persona natural o jurídica que él mismo determine por escrito, cuando previamente haya cancelado el valor total del bien y el valor proyectado de todos los gastos de legalización. El excedente que hubiere quedado del valor consignado como garantía de seriedad se reembolsará al adjudicatario, luego de ser certificado el registro a nombre de quien correspondiere.

ARTÍCULO 11. CALIDAD DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO Y SERVICIO COMÚN. Los bienes afectados al uso común de los propietarios de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" descritos en el artículo 5° se dividen, a su vez, en esenciales y no esenciales. Son bienes esenciales aquellos necesarios para la existencia, estabilidad, funcionamiento, seguridad y conservación de la Urbanización, así como los imprescindibles para permitir a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del bien de dominio particular y exclusivo. Los demás, es decir, los bienes, áreas y zonas que no siendo necesarios para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación de la Urbanización están afectados convencionalmente al uso común, y los bienes o elementos de dotación necesarios para el mejor funcionamiento de la Urbanización, sin ser indispensables, tienen el carácter de bienes no esenciales. Están destinados al uso y servicio común de todos los propietarios los siguientes bienes de la Urbanización, descritos en forma no taxativa:

A) BIENES COMUNES ESENCIALES:

En la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" los bienes comunes esenciales. a su vez, se clasifican en:

- 1) Bienes básicos o fundamentales de la copropiedad.
- 2) Bienes que constituyen la dotación indispensable para el funcionamiento de la Urbanización y de cada torre. Se clasifican como bienes básicos o fundamentales de la copropiedad aquellos bienes comunes que son inmuebles por naturaleza y hacen parte integral de la edificación, tales como:
 - a) Las partes del lote de terreno sobre o bajo las cuales existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos.
 - b) Los derechos sobre el subsuelo correspondiente a las partes de terreno descritas en el anterior ordinal a), de acuerdo con las disposiciones legales, y las instalaciones colocadas o que se coloquen en él, tales como redes generales de acueducto, alcantarillado gas, energía eléctrica, teléfonos, comunicaciones y datos.

- c) Las fundaciones, los muros de contención, muros estructurales, losas y vigas, las fachadas, los muros que separan las áreas de dominio común o éstas con las áreas de dominio exclusivo, los muros que separan bienes de dominio privado, y los muros de cerramiento perimetral.
- d) Las instalaciones para el suministro eléctrico desde punto de conexión a la red de Empresas Públicas hasta donde se dividen para cada apartamento.
- e) Las instalaciones generales de teléfonos desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta el tablero donde se dividen para cada apartamento.
- f) Las redes de televisión desde la caja de control hasta el punto de conexión con cada apartamento, incluidos todos sus accesorios.
- g) Las losas de concreto que como parte integrante de la estructura de cada torre forman cada una de las planchas de las mismas y que sirven de piso o techo a apartamentos.
- h) Las losas o techos que sirven de cubiertas, a cualquier nivel.
- i) Las instalaciones para el servicio común de acueducto desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta donde se dividen para cada apartamento, con sus accesorios como tuberías, llaves, válvulas, tanques, etc., y los contadores generales.
- j) Las instalaciones para el sistema común de desagüe de aguas negras y lluvias, como tuberías, sumideros, alcantarillados, bajantes y demás accesorios, incluyendo las partes de ellas situadas dentro del volumen correspondiente a los bienes de dominio privado.
- k) Todo el sistema de conducción de energía eléctrica para las zonas de uso común.
- l) Las zonas de circulación exterior.
- m) La portería y el espacio cerrado contiguo.
- n) Los cuartos de subestaciones de energía y televisión, con todos sus implementos y equipos.
- o) Las estaciones de bombeo, con los tanques de almacenamiento de agua.
- p) Las circulaciones peatonales y vehiculares indispensables para aprovechamiento de bienes privados.
- q) Las puertas y rejas de acceso a la Urbanización y a las torres.
- r) Los buitrones de ventilación, de instalaciones eléctricas, de comunicaciones de instalaciones hidrosanitarias. y los exclusivos para los ductos del gas.
- s) La red de gas, hasta los centros de medición, con todos sus implementos y equipos
- t) La cubierta de los parqueaderos exteriores, con la Estructura que la soporta.
- u) Los sistemas de alumbrado y riego.
- v) Los espacios reservados para los ascensores y los cuartos de máquinas de los mismos..
- w) Los shutes y cuartos de aseo.
- x) El sistema contra incendio.
- y) El cerramiento de la Urbanización.

Todos los bienes comunes, similares o análogos a los anteriores, contruidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de esenciales básicos.

Se clasifican como bienes que constituyen dotación indispensable para el funcionamiento general de la Urbanización todos aquellos que, aunque muebles por naturaleza, están incorporados a la edificación, afectados al servicio común y necesarios para el normal funcionamiento de la copropiedad. Estos bienes son del dominio común e indivisible de todos los copropietarios, pero pueden ser enajenados para efectos de su reemplazo o sustitución, en razón de desperfectos o de reformas necesarias para el mejor funcionamiento de la Urbanización, mediante decisión del Consejo de Administración acorde con sus respectivas atribuciones:

- a) Las bombas, tanques y equipos para impulsión del agua.
- b) El sistema de citofonía, con todos sus accesorios menos los intercomunicadores instalados en cada privado.
- c) El mobiliario de portería, incluido el casillero.
- d) Los ascensores y los equipos necesarios para su funcionamiento.
- e) Las bombas y equipos de la piscina y el baño turco.
- f) Los tableros de electricidad, televisión, teléfonos y citofonía.
- g) El sistema de apertura electrónica de la puerta vehicular.
- h) El puente peatonal.

Todos los bienes comunes, similares o análogos a los anteriores, contruidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de esenciales de dotación.

B) BIENES COMUNES NO ESENCIALES.

- a) El "aire" o derecho a elevar edificaciones por sobre el nivel de las cubiertas, de toda la Urbanización, tanto sobre bienes comunes como sobre bienes privados, sin que ningún propietario pueda invocar derechos exclusivos sobre todo parte de éste, y sobre el cual podrán elevarse obras previo cumplimiento de las disposiciones establecidas en este reglamento.
- b) Las zonas de servicios colectivos que comprenden el edificio de servicios comunitarios complementarios, los salones sociales, la cancha polideportiva, la piscina, el baño turco y los juegos infantiles.
- c) Los parqueaderos para visitantes.
- d) El local comunal, originalmente dispuesto para basuras.-
- e) Las partes del lote de terreno en las que no existan construcciones O instalaciones de servicios públicos básicos.

ARTÍCULO 12. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes 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, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulación y de todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, contruidas y que se construyan tales como el edificio de servicios comunitarios complementarios, las áreas de recreación y deporte o los

salones sociales, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Aquellos propietarios de bienes privados a quienes se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común tendrán las siguientes obligaciones:

- 1) No efectuar modificaciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien, salvo autorización expresa de la Asamblea. En caso de no atender esta norma, la Asamblea podrá anular la asignación, sin perjuicio de las multas y sanciones a que hubiere lugar.
- 2) No cambiar su uso o destinación.
- 3) Hacerse cargo del mantenimiento y 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 produzcan por el desgaste ocasionado, aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo
- 4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo disponga la Asamblea general.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las mejoras que sean necesarias no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3), del presente artículo, se tendrán como expensas comunes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de que una sola persona adquiera el dominio de dos o más bienes contiguos, los bienes afectados al uso comunitario localizados en ellos, que en virtud de la nueva situación sean susceptibles de aprovechamiento individual e independiente, serán considerados bienes comunes de uso exclusivo de tal propietario. En este caso el propietario podrá unir los bienes de dominio exclusivo, si técnicamente es factible, con previo visto bueno otorgado por el Consejo de Administración de acuerdo con las estipulaciones del presente reglamento.

PARÁGRAFO TERCERO: Todas las mejoras que se efectúen a bienes comunes pertenecerán en común y proindiviso a los propietarios de bienes privados ubicados en el sector, o a toda la copropiedad cuando sea del caso, sin que sea permitido pactar en contrario. Cuando la Asamblea considere inadecuada una construcción efectuada sin autorización en bienes comunes, podrá ordenar su demolición y cobrar al infractor, como gastos reembolsables a la copropiedad, todos los costos en que se incurra.

PARÁGRAFO CUARTO: Los muros que separan bienes de dominio particular o exclusivo entre sí se entenderán como bienes comunes de uso exclusivo de los propietarios de estos bienes.

PARÁGRAFO QUINTO: La estructura que soporta la cubierta de los parqueaderos se entenderá como bien común de uso exclusivo de los propietarios de los parqueaderos que la comparten.

CAPÍTULO 5: DE LA PERSONERÍA JURÍDICA

ARTÍCULO 13. NATURALEZA. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" forma una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo que integran la Urbanización.

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

ARTÍCULO 14. DENOMINACIÓN. La persona jurídica actualmente se denomina "URBANIZACIÓN PALMARES" PROPIEDAD HORIZONTAL, pero en lo sucesivo girará con el nombre "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO".

ARTÍCULO 15. OBJETO. La "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" tiene como objeto cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes afectados al uso y servicio común de todos o parte de los propietarios de la Urbanización y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los distintos propietarios de los bienes inmuebles. En el desarrollo de su objeto, podrá ejercer las siguientes actividades: a) Realizar todos los actos y celebrar los contratos necesarios o convenientes para el mejor funcionamiento de la Urbanización. b) Ejecutar proyectos que permitan incrementar los servicios comunes o que impliquen un mejoramiento patrimonial para la copropiedad. c) Adquirir, gravar, limitar, explotar y enajenar toda clase de bienes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las facultades de enajenar bienes no se extienden a los que de conformidad con el reglamento, por su naturaleza o destino, están afectados al uso común de todos o de parte de los propietarios de la Urbanización, tales como las partes del terreno sobre las que se han construido edificaciones o redes de instalaciones, las áreas y zonas que permiten a los propietarios el pleno uso y goce de sus bienes de propiedad particular y exclusiva, salvo el caso de que la Asamblea de Propietarios desafecte del uso común alguno o parte de estos bienes, de acuerdo con lo previsto en este reglamento

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso la persona jurídica podrá garantizar obligaciones de terceras personas.

ARTÍCULO 16. DOMICILIO. El domicilio de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" es el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia.

ARTÍCULO 17. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO", de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, están conformados por:

a) Las sumas de dinero que deben pagar los propietarios o tenedores a cualquier título de bienes privados o de dominio particular y exclusivo, por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración.

b) Los ingresos provenientes de sanciones pecuniarias impuestas a los propietarios o tenedores de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, de acuerdo con lo previsto en este reglamento.

c) El Fondo de imprevistos.

e) En general, por todos los ingresos y los bienes corporales e incorporeales que sean adquiridos o recibidos a cualquier título por la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO", en desarrollo de su objeto.

ARTÍCULO 18. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. Los propietarios de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo responderán en forma subsidiaria, conjunta y divisible con la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO". por las obligaciones a cargo de éste. La divisibilidad de la responsabilidad será a cargo de los coeficientes de copropiedad, fijados en este reglamento para cada bien de dominio particular y exclusivo a prorrata. Responderán en la

misma forma, en los eventos de la responsabilidad civil extracontractual que vinculen a la Urbanización.

El cumplimiento de la obligación sólo podrá ser exigido a los propietarios subsidiariamente, es decir, solo si la Urbanización no alcanza a satisfacer la obligación.

ARTÍCULO 19. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" La propiedad horizontal se extinguirá, total o parcialmente, por alguna de las siguientes causales:

- 1) La destrucción o el deterioro total de la Urbanización o de las edificaciones que la conforman, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total o de la torre o sector en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción de acuerdo con la reglamentación expedida para tal efecto por el gobierno nacional.
- 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre la Urbanización.
- 3) La orden de autoridad judicial o administrativa. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las anteriores causales una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General o la sentencia judicial o acto administrativo que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Exceptuando las causales legales anteriormente descritas, mientras exista la Urbanización, no será procedente liquidación y ninguno de los propietarios podrá solicitar división del patrimonio de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, los bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año. Durante el periodo la capacidad jurídica de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" quedará restringida a la realización de los actos o que fueren necesarios para su disolución y contratos liquidación.

Los propietarios estarán obligados a reparar la Urbanización si la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) del valor comercial o cuando, no obstante ser igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), 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 propiedad, decidiera reconstruirlo. Para la reconstrucción los propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) Cada propietario deberá concurrir a la reparación o reconstrucción de los bienes comunes generales, con una suma de dinero proporcional a su coeficiente de copropiedad en el cuadro general 'A' del Capítulo 23 de este reglamento. El mismo criterio se aplicará para la reparación o reconstrucción de los bienes comunes sectoriales, en cuyo caso el porcentaje de contribución a cargo de cada copropietario será proporcional a su coeficiente de copropiedad en el cuadro sectorial 'B' del Capítulo 23 de este reglamento.
- b) La cuota para la reparación o reconstrucción de los bienes comunes generales será acordada en la Asamblea General que se celebre de conformidad con este reglamento; la cuota para la reparación o reconstrucción de los bienes comunes sectoriales será determinada en la Asamblea Sectorial. En ambos casos los valores de las cuotas deberán constar en las correspondientes actas y serán exigibles ejecutivamente, estando obligado el Administrador a cobrarlos, so pena de responder de todo perjuicio.

c) Reconstruida la Urbanización, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidas, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

d) La reconstrucción de la Urbanización deberá ejecutarse, en todos los casos, de conformidad con los planos aprobados, salvo que hubiere sido modificado cumpliendo previamente con la autorización de la entidad competente.

Si ocurre alguna de las causales determinadas en este reglamento o por la ley, para la extinción de la propiedad horizontal y la liquidación de la personería jurídica, los propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1) El terreno sobre el cual la Urbanización estuviera construida, así como los bienes subsistentes, seguirán gravados proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

2) Mientras no se haga el nombramiento de liquidador, actuará como tal quien figure como Administrador, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Sin embargo, cualquier propietario o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente o se vendan para distribuir su producto entre los copropietarios a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

3) El liquidador elaborará un inventario con una relación detallada de activos y pasivos, con su orden o prelación legal para el pago.

4) No podrá distribuirse dinero o bien alguno mientras no se haya cancelado todo el pasivo y se haya hecho la remoción total de los escombros.

5) La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en las proporciones adecuadas sin que estas se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas vigentes 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 subroguen.

6) Durante la liquidación, la Asamblea se reunirá en la fecha indicada para sus sesiones ordinarias y podrá ser citada a reuniones extraordinarias, por el liquidador, cuando lo considere necesario, o por un número de propietarios que represente al menos el veinte por ciento (20%) de los coeficientes de copropiedad.

7) La distribución entre los propietarios se hará al tiempo para todos.

8) Antes de la liquidación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36 de este reglamento, si es procedente.

9) Para efectos de la extinción de la personería jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si la destrucción o deterioro sólo afectara a una de las torres, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la torre en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión de reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad de la torre, no obstante ser la destrucción O el deterioro igual O superior al setenta y cinco por ciento (75%). A los sectores de

los parqueaderos, interiores o exteriores, se le aplicarán las mismas reglas, pero referidas únicamente al respectivo sector. Las expensas causadas por la reconstrucción o reposición de los bienes comunes de uso y goce de toda la Urbanización, ubicados en el sector afectado, serán de cargo de todos los propietarios en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos previstos por la ley.

CAPÍTULO 6: DE LA PARTICIPACIÓN EN LOS BIENES COMUNES Y EN LOS GASTOS

ARTÍCULO 20. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Cada bien de dominio particular y exclusivo da a su propietario derecho de participación en los bienes comunes de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO", de acuerdo con el coeficiente de copropiedad fijado más adelante. Este derecho es inseparable del respectivo bien de dominio particular y por lo tanto no es susceptible de enajenarse separadamente del apartamento, cuarto útil o parqueadero.

Estos coeficientes servirán para determinar la participación que le corresponde al propietario de cada bien de dominio particular y exclusivo en los bienes comunes, así como en la Asamblea de Propietarios.

ARTÍCULO 21. FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD coeficientes de copropiedad se calcularon con base en un área ponderada para cada bien de dominio particular y exclusivo, siendo el cociente de dividir el área privada ponderada de cada inmueble por el área total ponderada de todos los bienes privados o de dominio particular y exclusivo que integran la Urbanización, cuadro general "A". Los coeficientes se ponderaron con un índice del 100% para el área construida de los apartamentos, 30% para el área libre de los apartamentos, 50% para los parqueaderos y cuartos útiles.

PARÁGRAFO: En los sectores que se puedan conformar, cada bien de dominio exclusivo tendrá un coeficiente de copropiedad equivalente a su porcentaje de participación dentro de la totalidad del área privada ponderada de todos los bienes de dominio particular y exclusivo que integren tal sector.

ARTÍCULO 22. MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Todos y cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio exclusivo están obligados al pago de cuotas para sufragar los costos de administración, conservación, mantenimiento y reposición de los bienes afectados al uso común. Estos módulos tendrán los mismos índices de ponderación de los coeficientes de copropiedad y por lo tanto, los mismos porcentajes. Ninguno de los copropietarios podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden, alegando la no prestación de determinados servicios generales es o que de ellos no reporte beneficio actual o directo.

ARTÍCULO 23. DETALLE DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución en la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO" son los siguientes:

TORRE 1 AREAS REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - PALMAR DEL VIENTO							
NIVEL	#	A. CONSTRUIDA		A. LIBRE	A. TOT. P A. POND.		MOD "A" MOD "B"
		100%	0.30		R m ²	m ²	%
PISO 2	202	87.47	1.79		89.26	88.01	0.3806%
	201	78.53	17.25		95.78	83.71	0.3620%
PISO 3	302	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	301	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	304	64.02	6.53		70.55	65.98	0.2853%
	303	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 4	402	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	401	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	404	64.02			64.02	64.02	0.2769%
	403	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 5	502	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	501	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	504	64.02			64.02	64.02	0.2769%
	503	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 6	602	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	601	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	604	64.02			64.02	64.02	0.2769%
	603	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 7	702	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	701	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	704	64.02			64.02	64.02	0.2769%
	703	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 8	802	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	801	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	804	64.02			64.02	64.02	0.2769%
	803	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 9	902	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	901	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	904	64.02			64.02	64.02	0.2769%
	903	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 10	1002	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	1001	78.76			78.76	78.76	0.3406%
	1004	64.02			64.02	64.02	0.2769%
	1003	87.47			87.47	87.47	0.3783%
PISO 11	1102	87.47			87.47	87.47	0.3783%
	1101	78.76			78.76	78.76	0.3406%

	1104	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1103	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
PISO 12	1202	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
	1201	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4981%	
	1204	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1203	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
PISO 13	1302	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
	1301	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4981%	
	1304	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1303	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
PISO 14	1402	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
	1401	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4981%	
	1404	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1403	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
PISO 15	1502	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
	1501	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4981%	
	1504	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1503	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
PISO 16	1602	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
	1601	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4981%	
	1604	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1603	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
PISO 17	1702	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
	1701	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4981%	
	1704	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1703	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
PISO 18	1802	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
	1801	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4981%	
	1804	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2178%	
	1803	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6638%	
TOTAL TORRE 1		5249.52	25.57	5275.09	5257.20	22.74%	100.00%
TORRE 2 AREAS REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PALMAR DEL VIENTO							
NIVEL	#	A.CONSTRUIDA	A.LIBRE	A.TOT.P	A.POND.	MOD"A"	MOD"B"
		100%	0.30	R m ²	m ²	%	%
PISO 2	207	87.47	15.93	103.4	92.25	0.3989%	1.7533%
	208	78.53	17.25	95.78	83.71	0.3620%	1.5909%
PISO 3	307	87.47		87.47	87.47	0.3783%	1.5625%
	308	78.76		78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	305	64.02	6.53	70.55	65.98	0.2853%	1.2540%

	306	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 4	407	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	408	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	405	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	406	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 5	507	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	508	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	505	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	506	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 6	607	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	608	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	605	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	606	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 7	707	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	708	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	705	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	706	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 8	807	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	808	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	805	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	806	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 9	907	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	908	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	905	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	906	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 10	1007	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1008	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1005	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1006	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 11	1107	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1108	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1105	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1106	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 12	1207	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1208	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1205	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1206	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 13	1307	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1308	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1305	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1306	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 14	1407	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1408	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1405	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1406	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 15	1507	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1508	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1505	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1506	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%

PISO 16	1607	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.5625%
	1608	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1605	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1606	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.5625%
PISO 17	1707	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.5625%
	1708	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1705	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1706	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.5625%
PISO 18	1807	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.5625%
	1808	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1805	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1806	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.5625%
TOTAL TORRE 2		5249.52	39.71	5289.23	5261.44	22.75% 100.00%
TORRE 3 AREAS REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - PALMAR DEL VIENTO						
NIVEL	#	A CONSTRUIDA	A LIBRE	A TOT. P. A.	POND. MOD "A"	MOD "B"
		100%	0.30	R m ²	m ²	%
PISO 3	310	87.47	15.93	103.4	92.25	0.3989% 1.7533%
	309	78.53	17.25	95.78	83.71	0.3620% 1.5909%
PISO 4	410	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
	409	78.76		78.76	78.76	0.3406% 1.4969%
	412	64.02	6.53	70.55	65.98	0.2853% 1.2540%
	411	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
PISO 5	510	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
	509	78.76		78.76	78.76	0.3406% 1.4969%
	512	64.02		64.02	64.02	0.2769% 1.2168%
	511	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
PISO 6	610	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
	609	78.76		78.76	78.76	0.3406% 1.4969%
	612	64.02		64.02	64.02	0.2769% 1.2168%
	611	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
PISO 7	710	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
	709	78.76		78.76	78.76	0.3406% 1.4969%
	712	64.02		64.02	64.02	0.2769% 1.2168%
	711	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
PISO 8	810	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
	809	78.76		78.76	78.76	0.3406% 1.4969%
	812	64.02		64.02	64.02	0.2769% 1.2168%
	811	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%
PISO 9	910	87.47		87.47	87.47	0.3783% 1.6625%

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

	909	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	912	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	911	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 10	1010	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1009	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1012	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1011	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 11	1110	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1109	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1112	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1111	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 12	1210	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1209	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1212	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1211	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 13	1310	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1309	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1312	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1311	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 14	1410	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1409	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1412	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1411	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 15	1510	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1509	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1512	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1511	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 16	1610	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1609	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1612	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1611	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 17	1710	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1709	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1712	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1711	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 18	1810	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1809	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1812	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1811	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
PISO 19	1910	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
	1909	78.76	78.76	78.76	0.3406%	1.4969%
	1912	64.02	64.02	64.02	0.2769%	1.2168%
	1911	87.47	87.47	87.47	0.3783%	1.6625%
TOTAL TORRE 3		5249.52	39.71	5289.23	5261.44	22.75% 100.00%
TORRE 4 AREAS REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - PALMAR DEL VIENTO						
NIVEL	#	A. CONSTRUI	A. LIBRE	A. TOT. P	A. POND. m	MOD "A" MOD "B"
		DA 100%	0.30	R m ²	z	%
PISO 3	315	81.44	81.44	81.44	0.3522%	1.6064%

	316	71.83	24.38	96.21	79.14	0.3423%	1.5011%
PISO 4	415	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	416	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	413	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	414	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 5	515	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	516	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	513	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	514	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 6	615	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	616	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	613	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	614	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 7	715	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	716	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	713	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	714	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 8	815	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	816	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	813	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	814	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 9	915	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	916	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	913	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	914	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 10	1015	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1016	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1013	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1014	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 11	1115	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1116	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1113	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1114	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 12	1215	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1216	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1213	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1214	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 13	1315	81.44		81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1316	71.83		71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1313	71.76		71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1314	81.43		81.43	81.43	0.3522%	1.6062%

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

PISO 14	1415	81.44	81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1416	71.83	71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1413	71.76	71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1414	81.43	81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 15	1515	81.44	81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1516	71.83	71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1513	71.76	71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1514	81.43	81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 16	1615	81.44	81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1616	71.83	71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1613	71.76	71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1614	81.43	81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 17	1715	81.44	81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1716	71.83	71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1713	71.76	71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1714	81.43	81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 18	1815	81.44	81.44	81.44	0.3522%	1.6064%
	1816	71.83	71.83	71.83	0.3106%	1.4168%
	1813	71.76	71.76	71.76	0.3103%	1.4154%
	1814	81.43	81.43	81.43	0.3522%	1.6062%
PISO 19	1915	82.93	82.93	82.93	0.3586%	1.6357%
	1916	73.3	73.3	73.3	0.3170%	1.4458%
	1913	73.23	73.23	73.23	0.3167%	1.4444%
	1914	82.91	82.91	82.91	0.3586%	1.6354%
TOTAL TORRE 4	5062.54	24.38	5086.92	5069.85	21.92%	100.00%
PARQUEADEROS +UT'S TORRES 1-2 AREAS REGL. PH. - PALMAR DEL VIENTO						
#	A. PARQ- UT 50%	A. LIBRE R m ²	A. TOT. P m ²	A. POND. MOD. "A" %	MOD. "B" %	
1	15.25	15.25	7.63	0.0330%	0.6915%	
2	15.36	15.36	7.68	0.0332%	0.6964%	
3	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
4	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%	
5	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
6	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
7	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%	
8	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
9	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
10	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%	
11	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
12	14.26	14.26	7.13	0.0308%	0.6466%	
13	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.6420%	
14	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
15	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%	
16	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
17	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
18	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%	
19	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%	
20	12.77	12.77	6.39	0.0276%	0.5790%	

21	12.66	12.66	6.33	0.0274%	0.57%
22 (Util 1)	21.56	21.56	10.78	0.0466%	0.97%
23 (Util 2)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
24 (Util 4)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
25 (Util 5)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
26 (Util 7)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.72%
27 (Util 8)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.72%
28 (Util 9)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.72%
29 (Util 10)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.72%
30 (Util 12)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
31 (Util 13)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
32 (Util 15)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
33 (Util 16)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.73%
34 (Util 37)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.73%
35 (Util 38)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
36 (Util 40)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
37 (Util 41)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
38 (Util 43)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
39 (Util 44)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.73%
40 (Util 45)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.73%
41 (Util 46)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
42 (Util 48)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
43 (Util 49)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
44 (Util 51)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
45 (Util 52)	21.56	21.56	10.78	0.0466%	0.97%
46	12.66	12.66	6.33	0.0274%	0.57%
47	12.77	12.77	6.39	0.0276%	0.57%
48	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.55%
49	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.53%
50	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.55%
51	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.55%
52	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.53%
53	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.55%
54	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.64%
55	14.2	14.2	7.10	0.0307%	0.64%
56	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.55%
57	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.53%
58	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.55%
59	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.55%
60	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.53%
61	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.55%

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

62	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.5572%
63	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%
64	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.5572%
65	15.64	15.64	7.82	0.0338%	0.7091%
66	15.06	15.06	7.53	0.0326%	0.6828%
67	15.25	15.25	7.63	0.0330%	0.6915%
68	15.36	15.36	7.68	0.0332%	0.6964%
69	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
70	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%
71	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
72	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
73	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%
74	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
75	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
76	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%
77	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
78	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.6420%
79	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.6420%
80	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
81	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%
82	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
83	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
84	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5309%
85	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5559%
86	12.77	12.77	6.39	0.0276%	0.5790%
87	12.66	12.66	6.33	0.0274%	0.5740%
88 (Util 53)	21.56	21.56	10.78	0.0466%	0.9776%
89 (Util 54)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.7291%
90 (Util 56)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7694%
91 (Util 57)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7694%
92 (Util 59)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.7264%
93 (Util 60)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.7214%
94	17.12	17.12	8.56	0.0370%	0.7762%
95	17.12	17.12	8.56	0.0370%	0.7762%
96 (Util 61)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.7214%
97 (Util 62)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.7264%
98 (Util 64)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7694%
99 (Util 65)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7694%
100 (Util 67)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.7291%
101 (Util 68)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.7354%
102 (Util 69)	18.95	18.95	9.48	0.0410%	0.8592%
103 (Util 70)	18.7	18.7	9.35	0.0404%	0.8479%
104 (Util 79)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.7354%
105 (Util 80)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.7291%
106 (Util 82)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7694%
107 (Util 83)	19.45	19.45	9.73	0.0421%	0.8819%
108 (Util 84)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.7291%
109 (Util 85)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.7354%
110 (Util 86)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.7354%

111(Util 87)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
112(Util 88)	19.45	19.45	9.73	0.0421%	0.88%
113(Util 89)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.76%
114(Util 91)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.72%
115(Util 92)	21.56	21.56	10.78	0.0456%	0.97%
116	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.55%
117	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.55%
118	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.55%
119	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.55%
120	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.55%
121	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.55%
122(Util 93)	21.94	21.94	10.97	0.0474%	0.99%
123(Util 94)	16.38	16.38	8.19	0.0354%	0.74%
124(Util 96)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.78%
125(Util 97)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.78%
126(Util 99)	16.34	16.34	8.17	0.0353%	0.74%
127(Util 100)	16.26	16.26	8.13	0.0352%	0.73%
128	15.08	15.08	7.54	0.0326%	0.68%
129	15.08	15.08	7.54	0.0326%	0.68%
130(Util 101)	16.26	16.26	8.13	0.0352%	0.73%
131(Util 102)	16.34	16.34	8.17	0.0353%	0.74%
132(Util 104)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.78%
133(Util 105)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.78%
134(Util 107)	16.38	16.38	8.19	0.0354%	0.74%
135(Util 108)	16.47	16.47	8.24	0.0356%	0.74%
Util 3	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.16%
Util 6	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.15%
Util 11	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.15%
Util 14	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.16%
Util 17	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.24%
Util 18	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.17%
Util 19	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.18%
Util 20	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.18%
Util 21	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.11%
Util 22	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.11%
Util 23	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.18%
Util 24	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.18%
Util 25	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.17%
Util 26	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.24%
Util 27	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.24%
Util 28	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.17%

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Util 29	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1809%
Util 30	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1809%
Util 31	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.1174%
Util 32	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.1174%
Util 33	3.98	3.98	1.99	0.0086%	0.1805%
Util 34	3.98	3.98	1.99	0.0086%	0.1805%
Util 35	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1791%
Util 36	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2412%
Util 39	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1696%
Util 42	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1533%
Util 47	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1533%
Util 50	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1696%
Util 55	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1696%
Util 58	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1533%
Util 63	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1533%
Util 66	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1696%
Util 71	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2412%
Util 72	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1791%
Util 73	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1791%
Util 74	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2412%
Util 75	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2412%
Util 76	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1791%
Util 77	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1791%
Util 78	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2412%
Util 81	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1696%
Util 90	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1696%
Util 95	3.80	3.8	1.90	0.0082%	0.1723%
Util 98	2.97	2.97	1.49	0.0064%	0.1347%
Util 103	2.97	2.97	1.49	0.0064%	0.1347%
Util 106	3.82	3.82	1.91	0.0083%	0.1732%
Util 109	4.19	4.19	2.10	0.0091%	0.1900%
Util 110	5.62	5.62	2.81	0.0122%	0.2548%
Util 111	3.71	3.71	1.86	0.0080%	0.1682%
Util 112	1.96	1.96	0.98	0.0042%	0.0889%
Util 113	1.96	1.96	0.98	0.0042%	0.0889%
Util 114	1.96	1.96	0.98	0.0042%	0.0889%
Util 115	1.96	1.96	0.98	0.0042%	0.0889%
Util 116	3.71	3.71	1.86	0.0080%	0.1682%
Util 117	4.19	4.19	2.10	0.0091%	0.1900%
Util 118	5.62	5.62	2.81	0.0122%	0.2548%
Parq's+Ut's / T 1 y 2	2205.50	2205.50	1102.75	4.77%	100.00%

PARQUEADEROS +Ut'S TORRES 3-4 AREAS REGL. PH. PALMAR DEL VIENTO					
#	A. PARQ A. LIBRE	A. TOT. P A. POND.	MOD. "A"	MOD. "B"	
	-UT	R m ²	m ²	%	%
136	12.48	12.48	6.24	0.0270%	0.5329%
137	13.06	13.06	6.53	0.0282%	0.5577%

138	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.524%
139	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.500%
140	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
141	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
142	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.500%
143	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
144	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.604%
145	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.604%
146	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
147	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.500%
148	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
149	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
150	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.500%
151	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
152	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
153	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.500%
154	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
155	13.68	13.68	6.84	0.0296%	0.584%
156	13.57	13.57	6.79	0.0293%	0.579%
157	13.30	13.3	6.65	0.0288%	0.567%
158	13.30	13.3	6.65	0.0288%	0.567%
159	13.30	13.3	6.65	0.0288%	0.567%
160	12.76	12.76	6.38	0.0276%	0.544%
161	13.41	13.41	6.71	0.0290%	0.572%
162	13.30	13.3	6.65	0.0288%	0.567%
163	12.65	12.65	6.33	0.0274%	0.540%
164	13.30	13.3	6.65	0.0288%	0.567%
165 (Util 136)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.692%
166 (Util 135)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
167 (Util 133)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
168 (Util 132)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
169 (Util 130)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.684%
170 (Util 129)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.679%
171 (Util 128)	18.53	18.53	9.27	0.0401%	0.791%
172 (Util 127)	18.53	18.53	9.27	0.0401%	0.791%
173 Util 126)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.679%
174 (Util 125)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.684%
175 (Util 123)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
176 (Util 122)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
177 (Util 120)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
178 (Util 119)	16.21	16.21	8.11	0.0351%	0.692%

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

179(Util 182)	16.21	16.21	8.11	0.0351%	0.6922%
180(Util 181)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.6866%
181(Util 179)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7246%
182(Util 178)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7246%
183(Util 176)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.6866%
184(Util 175)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.6926%
185(Util 174)	18.53	18.53	9.27	0.0401%	0.7912%
186(Util 173)	18.53	18.53	9.27	0.0401%	0.7912%
187(Util 172)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.6926%
188(Util 171)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.6866%
189(Util 169)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7246%
190(Util 168)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.7246%
191(Util 166)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.6866%
192(Util 165)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.6926%
193	13.57	13.57	6.79	0.0293%	0.5794%
194	13.68	13.68	6.84	0.0296%	0.5841%
195	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
196	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
197	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
198	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
199	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
200	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
201	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
202	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
203	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
204	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.6046%
205	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.6046%
206	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
207	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
208	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
209	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
210	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
211	12.29	12.29	6.15	0.0266%	0.5248%
212	13.06	13.06	6.53	0.0282%	0.5577%
213	12.48	12.48	6.24	0.0270%	0.5329%
214	12.66	12.66	6.33	0.0274%	0.5406%
215	12.77	12.77	6.39	0.0276%	0.5453%
216	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
217	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
218	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
219	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
220	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
221	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
222	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.6046%
223	14.16	14.16	7.08	0.0306%	0.6046%
224	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
225	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.5000%
226	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%
227	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.5235%

228	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.500%
229	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
230	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
231	11.71	11.71	5.86	0.0253%	0.500%
232	12.26	12.26	6.13	0.0265%	0.523%
233	13.68	13.68	6.84	0.0296%	0.584%
234	13.57	13.57	6.79	0.0293%	0.579%
235(Util 200)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.692%
236(Util 199)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
237(Util 197)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
238(Util 196)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
239(Util 194)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.684%
240(Util 193)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.679%
241(Util 192)	18.53	18.53	9.27	0.0401%	0.791%
242(Util 191)	18.53	18.53	9.27	0.0401%	0.791%
243(Util 190)	15.91	15.91	7.96	0.0344%	0.679%
244(Util 189)	16.02	16.02	8.01	0.0346%	0.684%
245(Util 187)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
246(Util 186)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
247(Util 184)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
248(Util 183)	16.49	16.49	8.25	0.0357%	0.704%
249(Util 222)	16.49	16.49	8.25	0.0357%	0.704%
250(Util 221)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
251(Util 219)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
252(Util 218)	19.45	19.45	9.73	0.0421%	0.830%
253(Util 217)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
254(Util 216)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.692%
255(Util 215)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.692%
256(Util 214)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
257(Util 213)	19.45	19.45	9.73	0.0421%	0.830%
258(Util 212)	16.97	16.97	8.49	0.0367%	0.724%
259(Util 210)	16.08	16.08	8.04	0.0348%	0.686%
260(Util 209)	16.22	16.22	8.11	0.0351%	0.692%
261	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.519%
262	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.519%
263	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.519%
264	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.519%
265	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.519%
266	12.16	12.16	6.08	0.0263%	0.519%
267	13.26	13.26	6.63	0.0287%	0.566%
268	13.26	13.26	6.63	0.0287%	0.566%

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

269(Util 238)	16.47	16.47	8.23	0.0356%	0.7032%
270(Util 237)	16.38	16.38	8.19	0.0354%	0.6994%
271(Util 235)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.7362%
272(Util 234)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.7362%
273(Util 232)	16.34	16.34	8.17	0.0353%	0.6977%
274(Util 231)	16.25	16.25	8.13	0.0351%	0.6939%
275(Util 230)	16.25	16.25	8.13	0.0351%	0.6939%
276(Util 229)	16.34	16.34	8.17	0.0353%	0.6977%
277(Util 227)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.7362%
278(Util 226)	17.24	17.24	8.62	0.0373%	0.7362%
279(Util 224)	16.38	16.38	8.19	0.0354%	0.6994%
280(Util 223)	16.70	16.7	8.35	0.0361%	0.7131%
Util 121	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1597%
Util 124	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1443%
Util 131	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1443%
Util 134	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1597%
Util 137	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2272%
Util 138	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1687%
Util 139	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 140	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 141	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.1106%
Util 142	4.61	4.61	2.31	0.0100%	0.1968%
Util 143	4.61	4.61	2.31	0.0100%	0.1968%
Util 144	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.1106%
Util 145	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 146	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 147	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1687%
Util 148	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2272%
Util 149	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2272%
Util 150	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1687%
Util 151	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 152	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 153	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.1106%
Util 154	5.00	5	2.50	0.0108%	0.2135%
Util 155	5.00	5	2.50	0.0108%	0.2135%
Util 156	5.00	5	2.50	0.0108%	0.2135%
Util 157	5.00	5	2.50	0.0108%	0.2135%
Util 158	1.64	1.64	0.82	0.0035%	0.0700%
Util 159	1.64	1.64	0.82	0.0035%	0.0700%
Util 160	2.59	2.59	1.30	0.0056%	0.1106%
Util 161	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 162	3.99	3.99	2.00	0.0086%	0.1704%
Util 163	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.1687%
Util 164	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.2272%
Util 167	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1597%
Util 170	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1443%
Util 177	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.1443%
Util 180	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1597%
Util 185	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.1597%

Util 188	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.144%
Util 195	3.38	3.38	1.69	0.0073%	0.144%
Util 198	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.159%
Util 201	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.227%
Util 202	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.168%
Util 203	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.168%
Util 204	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.227%
Util 205	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.227%
Util 206	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.168%
Util 207	3.95	3.95	1.98	0.0085%	0.168%
Util 208	5.32	5.32	2.66	0.0115%	0.227%
Util 211	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.159%
Util 220	3.74	3.74	1.87	0.0081%	0.159%
Util 225	3.82	3.82	1.91	0.0083%	0.163%
Util 228	2.76	2.76	1.38	0.0060%	0.117%
Util 233	2.97	2.97	1.49	0.0064%	0.126%
Util 236	3.82	3.82	1.91	0.0083%	0.163%
Util 239	5.62	5.62	2.81	0.0122%	0.240%
Util 240	4.19	4.19	2.10	0.0091%	0.178%
Util 241	3.72	3.72	1.86	0.0080%	0.158%
Util 242	1.96	1.96	0.98	0.0042%	0.083%
Util 243	1.96	1.96	0.98	0.0042%	0.083%
Util 244	1.81	1.81	0.91	0.0039%	0.077%
Util 245	1.81	1.81	0.91	0.0039%	0.077%
Util 246	3.39	3.39	1.70	0.0073%	0.144%
Util 247	4.19	4.19	2.10	0.0091%	0.178%
Util 248	5.62	5.62	2.81	0.0122%	0.240%
Parques y UEs / T 3 y 4	2341.9	2341.88	1170.94	5.06%	100.0
URBANIZACIÓN	25,358.50	129.37	25,487.87	23,123.61	100.00%

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando la Asamblea General lo considere necesario y adecuado, podrá cambiar los módulos de contribución a partir de diferentes índices de ponderación relacionando tales módulos en cuadro aparte.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se pretenda cambiar la conformación de bienes privados por causas tales como modificaciones en las áreas privadas, cambios en la destinación, división de algún inmueble, o integración de bienes de diferente destinación, también deberán modificarse estos factores de copropiedad y módulos de contribución, aplicando a las nuevas áreas que surjan los índices de ponderación que considere adecuados la Asamblea General, tomando la información aritmética de los planos aprobados por las autoridades competentes. y se podrán reajustar todas las expensas desde el momento del cambio, aun en forma retroactiva, Todos los

gastos que se causen en virtud de las correspondientes modificaciones al reglamento serán de cuenta de los propietarios interesados.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando a criterio del Consejo de Administración, determinados gastos comunes correspondan sólo a algunos bienes de dominio particular, el Administrador podrá distribuirlos únicamente entre ellos, atendiendo los principios de equidad. La decisión del Consejo de Administración, en tal sentido, podrá ser ratificada o revocada por La Asamblea General.

CAPÍTULO 7: NORMAS SOBRE PRESUPUESTO

ARTÍCULO 24. ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO. Cada año el Administrador elaborará un presupuesto detallado de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior si existiere y los aprovechamientos de cualquier índole. Este presupuesto debe ser aprobado previamente por el Consejo de Administración, antes de someterlo o consideración de la Asamblea.

Copia de este presupuesto, así como de los estados financieros, deberá estar a disposición de los propietarios, durante el término de convocatoria para la Asamblea, así como también los libros contables.

Al elaborar el presupuesto anual de gastos se deberán tener en cuenta las reservas para el pago de las prestaciones sociales de los empleados de la Urbanización y la contribución para el Fondo de imprevistos estipulado en el Capítulo 16 de este reglamento, y cualquier otro fondo de reserva que la administración considere que debe proponer en beneficio de los intereses de la copropiedad.

En el presupuesto deberán aparecer claramente diferenciados, en Rublos distintos, la gastos y los ingresos correspondientes a la Administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al elaborar el proyecto de presupuesto, la administración procurará que el crecimiento real del presupuesto de ingresos, así como el de las cuotas de amortización de cualquier crédito vigente o que se requiera tomar, guarden congruencia con el crecimiento de la economía de tal manera que no se genere desequilibrio microeconómico.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando en el ejercicio anterior a aquel en el que se prepara el proyecto de presupuesto resultare un déficit, se incluirá la partida para saldarlo, como un rubro más del presupuesto o como una cuota extra, de acuerdo con el flujo de fondos proyectado.

ARTÍCULO 25. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. La Asamblea de Propietarios en su reunión anual ordinaria, que deberá celebrarse el primer sábado del mes de marzo, a las tres de la tarde (3:00p.m.). discutirá y aprobará preferencialmente el presupuesto presentado por la administración, aprobación que requiere una mayoría de al menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión. Una vez aprobado, los propietarios quedan obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos le corresponda en la distribución.

El Administrador notificará a todos los propietarios el monto de su respectiva cuota. El pago de ésta se hará por mensualidades pagaderas dentro del período respectivo o por los periodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea.

ARTÍCULO 26. VIGENCIA DEL PRESUPUESTO. El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del día primero (1) de Enero hasta el treinta y uno (31) de Diciembre del mismo año se reajustará. provisionalmente según el incremento del salario mínimo legal, a partir del primero (1°) de Enero del nuevo año hasta la aprobación de un nuevo presupuesto. Para fijar las cuotas, luego de aprobado el presupuesto anual, se restará de éste el valor de las cuotas facturadas y el resultado se dividirá como la Asamblea lo considere más conveniente, teniendo en cuenta, el flujo de fondos proyectado.

PARÁGRAFO: La administración presentará siempre, en la cuenta de cobro de las expensas mensuales, el valor de la cuota ordinaria correspondiente al presupuesto aprobado y, en casillas separadas, el valor retroactivo que estuviere pendiente de cobrar o deducir, los valores que se hubiere acordado cobrar en forma anticipada el valor de cuotas extras aprobadas, o valor de sanciones por cobrar, cualquier otro cobro a que hubiere lugar y los descuentos que se establecieren.

ARTÍCULO 27. PRESUPUESTO PROVISIONAL. Si transcurrido el término fijado en este reglamento para la reunión ordinaria, esta no se hubiera celebrado o si celebrada no se aprueba presupuesto alguno, regirá provisionalmente el presupuesto reajustado según el salario mínimo legal o el presupuesto presentado por el Administrador, aquel de los dos que sea mayor. Todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de las respectivas cuotas, conforme a la distribución que haga el Administrador, aprobado por el Consejo de Administración y previa la notificación escrita que al respecto efectúe el Administrador a todos los propietarios.

ARTÍCULO 28. MÉRITO EJECUTIVO. Las contribuciones a que sean obligados los propietarios en virtud de decisiones válidas de Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 del mismo.

ARTÍCULO 29. INTERESES DE MORA. El no pago oportuno de las cuotas decretadas conforme a los artículos precedentes. causará intereses de mora a cargo del propietario, liquidados a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con un quórum del 51% señale un interés inferior; estos intereses serán en favor de la persona jurídica. Los pagos efectuados por los propietarios morosos se aplicarán, en su orden, a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos: 1) Intereses de mora. 2) Sanciones o multas. 3) Cuotas extraordinarias. 4) Cuotas ordinarias.

ARTÍCULO 30. SANCIONES ADICIONALES PARA EL DEUDOR MOROSO. Mientras subsista el incumplimiento en el pago de expensas comunes, esta situación podrá publicarse en la Urbanización, en lugares donde no exista tráfico constante de visitantes. El acta de Asamblea incluirá los nombres de los propietarios que estén en mora.

La administración podrá reportar ante Procrédito, Lonja de Propiedad Raíz, Datacrédito, Fenalco u otras bases de datos, la información sobre el deudor que incurra en mora, cuando tal situación persista por más de seis (6) meses.

La Asamblea podrá aprobar la restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales, como sanción adicional para el deudor moroso, siempre que no se vulneren derechos fundamentales. Esta sanción sólo podrá tener efecto mientras persista la mora.

ARTÍCULO 31. SOLIDARIDAD. El propietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble. 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.

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

ARTÍCULO 32. EJECUCIÓN. El Administrador podrá demandar ejecutivamente el cumplimiento de las obligaciones económicas y las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios, moradores y tenedores a cualquier título, a partir de las liquidaciones aprobadas por el Consejo de Administración o por la Asamblea. Serán de cargo del deudor renuente los gastos judiciales y extrajudiciales que ocasione la cobranza, inclusive los honorarios de abogados.

PARÁGRAFO: Tanto el Administrador como el Consejo de Administración tendrán la facultad de ordenar el cobro jurídico cuando se presente mora en el pago de las cuotas de tres (3) o más meses.

ARTÍCULO 33. EXPENSAS COMUNES. Se entiende por expensas comunes aquellos gastos necesarios para la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, conservación sostenimiento, reparación, enlucimiento, mejoramiento, y reposición de los bienes afectados al uso común de todos o de parte de los propietarios, al igual que los originados en gastos, gravámenes, impuestos y primas de seguros contra incendio, terremoto y otros riesgos. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes a la urbanización se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTÍCULO 34. CUOTAS EXTRAORDINARIAS DÉFICIT PRESUPUESTAL Cuando las cuotas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren por cualquier causa a los fondos de la persona jurídica u ocurran eventos no previstos, y los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para, atender tales erogaciones, el Consejo de Administración o el Administrador convocarán inmediatamente a una Asamblea extraordinaria, con el fin de proponer los reajustes presupuestales necesarios y la distribución de ellos entre los propietarios a quienes corresponda. Decretado el reajuste, la Asamblea determinará la forma y tiempo de pago de estas cuotas extraordinarias.

CAPÍTULO 8: SEGUROS, IMPUESTOS Y TASAS.

ARTÍCULO 35. SERVICIOS PÚBLICOS Y OTROS. Todo lo que corresponda por impuestos, tasas, contribuciones, acueducto, energía, teléfono, gas y servicios públicos en general, será de cargo del respectivo propietario como si se tratara de predios aislados. El deterioro de las instalaciones dentro de los apartamentos y los gastos que demanden las respectivas reparaciones son de cargo de su respectivo dueño.

La cuenta de energía, acueducto y teléfono de los servicios comunes de la Urbanización, será cancelada por la Administración de la Urbanización, cobrándola dentro de la cuota de administración de acuerdo con los módulos de contribución descritos en el artículo 23

ARTÍCULO 36. SEGUROS. Los bienes comunes de la Urbanización deben permanecer asegurados mientras sean susceptibles de serlo, contra incendio, terremoto, y todos los riesgos

obligatoriamente establecidos por la ley, de modo que se garantice su reconstrucción total. El Administrador contratará los seguros sobre los bienes comunes y también podrá hacerlo sobre los bienes privados o de dominio particular cuando la Asamblea así lo dispusiere.

ARTÍCULO 37. INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DE SEGUROS. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de las edificaciones cuando ésta sea procedente. En este caso la reconstrucción se deberá iniciar inmediatamente se reciba el pago de la indemnización, comenzando por el pago de los trámites y estudios técnicos necesarios para la evaluación de la reconstrucción, y aplicando luego en su orden a la estructura, las obras comunes, las instalaciones comunes (eléctricas, hidro-sanitarias, comunicaciones, equipos especiales, etc.), enlucido de fachadas y zonas comunes, reconstrucción o reposición de otros bienes afectados al uso común y, por último, si hubiere algún excedente, éste se destinará a prorrata, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, para la refacción de bienes privados o de dominio particular según la Asamblea lo dispusiere.

Si las edificaciones no son reconstruidas el importe de la indemnización se distribuirá, inmediatamente se reciba su pago, en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPÍTULO 9: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTÍCULO 38. DERECHOS. NORMA GENERAL. Cada propietario y sus sucesores a cualquier título en el dominio, podrá ejercer sobre su bien de dominio particular el derecho de dominio en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones establecidas en la ley o en este reglamento. Cada propietario podrá enajenar libremente su unidad, gravarla, darla en usufructo, arrendamiento o a cualquier otro título, siempre que tales actos no se hallen limitados por disposiciones legales y no atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria y la continuidad de la Urbanización. Los propietarios, poseedores u ocupantes de bienes privados o de dominio particular y exclusivo podrán servirse de los bienes afectados al uso y servicio común, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos y respetando la afectación al uso de todos los propietarios o el uso de parte de los propietarios, tal como se prevé en este reglamento.

ARTÍCULO 39. DERECHOS. Además del derecho general consagrado en el artículo anterior, con relación a cada unidad de dominio privado, los propietarios y en lo pertinente los ocupantes, tendrán los siguientes:

- a) Beneficiarse y disfrutar de los bienes afectados al uso común, debiendo ajustarse al orden y a las normas de convivencia establecidas en este reglamento, en la ley y a las normas especiales que, para su uso, dicte el Consejo de Administración o la Asamblea.
- b) Solicitar al Administrador cualquiera de los servicios que éste deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento.
- c) Intervenir en la Asamblea de Propietarios, con derecho a voz y voto.
- d) Participar en el patrimonio de la persona jurídica, a prorrata de su coeficiente de copropiedad en la misma.

e) Pedir a la autoridad competente, si no lo hiciere el Administrador, su intervención para que los propietarios. Tenedores o moradores de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento cesen en tales conductas.

f) Solicitar la intervención del Comité de Convivencia, para procurar dirimir cualquier conflicto que le afecte directamente y que no haya podido ser resuelto por el Administrador o por el Consejo de Administración.

g) Solicitar al Administrador o al Consejo de Administración la convocatoria de la Asamblea, cuando lo estime necesario.

h) Elegir y ser elegido como miembro de los Organismos de Administración.

i) Ejecutar por su cuenta, los actos y obras urgentes que exijan la conservación, reparación y administración de los bienes comunes cuando amenacen ruina y no lo haga oportunamente el Administrador.

Cuando el propietario haya notificado al Administrador y al Consejo de Administración, acompañando la comunicación con dos cotizaciones escritas sobre los daños, sin recibir respuesta favorable en el término de dos (2) días hábiles contados a partir de la fecha y hora de recibo de la última comunicación en tal sentido, se entenderá que la administración acepta que el propietario puede ejecutar las labores de reparación necesarias y exigir el reintegro de los dineros que correspondan, aún por la vía ejecutiva, salvo que el mismo propietario o sus tenedores a cualquier título no presten la colaboración requerida para resolver el problema.-

ARTÍCULO 40. OBLIGACIONES. Son obligaciones de hacer de los propietarios, tenedores a cualquier título o moradores de cualquier bien de dominio privado:

a) Dar a las unidades de dominio particular y exclusivo la destinación específica señalada en este reglamento. La destinación inicial sólo podrá ser cambiada por la Asamblea de Propietarios mediante el voto favorable de un número plural de propietarios que represente no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de participación en persona jurídica señalados en el artículo 23.

b) Pagar puntualmente las cuotas ordinarias para la administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común, de acuerdo con el respectivo módulo de contribución, al igual que las cuotas extraordinarias que llegare a decretar a Asamblea.

PARÁGRAFO: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones alegando La no prestación o la no utilización de determinados bienes o servicios, o no haber recibido la cuenta de cobro.

c) Llevar a cabo las reparaciones para la conservación de su bien privado, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda causar perjuicios a la Urbanización o a los bienes que la integran. Si no ejecutan oportunamente tales reparaciones, el infractor responderá por los daños que ocasione su descuido o el de las personas por quienes debe responder, conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen.

d) Permitir la entrada a su bien de dominio particular y exclusivo al Administrador o al personal designado por él para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en la Urbanización, siempre y cuando para esto último, medie orden escrita firmada por el Administrador.

e) Cuidar los bienes afectados al uso y servicio común, poniendo el máximo de cuidado y diligencia.

f) Mantener informada a la administración, anualmente o cada que se presenten cambios sobre su dirección, teléfono, número celular, beeper, e-mail, y/o cualquier otro referente donde se le pueda localizar para notificaciones. En caso de no estar actualizada esta información, será válida cualquier notificación enviada al inmueble de su propiedad, siempre que también sea publicada en las carteleras de la Urbanización.

g) Informar oportunamente a la administración cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio exclusivo, indicando según el caso el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título, con sus nombres, apellidos, documentos de identidad y referentes domiciliarios y comerciales.

h) Asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea, participar en sus deliberaciones y tomar decisiones.

i) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar el bien de dominio particular, conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.

j) Solicitar y obtener previa autorización del Administrador para practicar cualquier mudanza o trasteo. La administración fijará los horarios para los mismos, como medida de seguridad y con el fin de minimizar las molestias a los demás habitantes de la copropiedad, con sujeción a lo establecido por la ley. También fijará la administración las zonas para cargue y descargue.

k) Solicitar y obtener permiso escrito del Administrador para la tenencia de animales domésticos, previo registro antes de ingresados a la copropiedad, cumpliendo con todas las normas de identificación, seguridad, higiene, salubridad y cualquier otra que para tal efecto dispusiere el Consejo de Administración, sin perjuicio de las que pudiere consagrar la ley, y habiendo pagado los gastos por la expedición del respectivo Permiso de Tenencia. Tal registro debe ser actualizado y el Permiso de Tenencia renovado mínimo cada año, o con cualquier otra periodicidad menor que pueda exigir el Consejo de Administración, para todos o para cada uno de los casos. En cualquier caso, por razones de seguridad y salubridad, el Permiso de Tenencia vigente deberá ser portado mientras el animal circule por zonas comunes, y podrá ser exigido por cualquier miembro o empleado de la administración.

PARÁGRAFO: Al recibir la solicitud, el Administrador dispondrá de un plazo máximo de quince (15) días calendario para contestarla. Si cumplido este plazo el Administrador no se pronunciare al respecto, la solicitud se entenderá aprobada y el propietario, podrá exigir la expedición del Permiso para Tenencia de la mascota sin el lleno de ningún requisito adicional. La solicitud podrá ser contestada negativamente, entre otras, si a criterio de la administración fuese necesario allegar el cumplimiento de requisitos y/o documentos adicionales; en cualquier caso de contestación negativa, la administración incluirá la sustentación correspondiente en el oficio de respuesta. Contra la negación definitiva del Permiso para Tenencia de un animal doméstico procederá el recurso de reconsideración ante el Consejo de Administración, previo concepto favorable del Comité de Convivencia, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de notificación y/o publicación de la negativa.

l) Tener sus animales domésticos o mascotas sin causar molestias a otras personas o animales, y mantenerlos en adecuadas condiciones de higiene, salubridad y seguridad. Las mascotas siempre estarán acompañadas de su amo al pasear por las zonas comunes, con trailla y, cuando la administración así lo exija, con bozal puesto. Las deposiciones de las mascotas deberán ser recogidas y depositadas en la respectiva basura domiciliaria, o en el sitio que la administración disponga para tal fin, por su propietario o tenedor. Cuando una mascota aúlle o haga ruidos

molestos para los demás moradores de la copropiedad, aún estando resguardado al interior de un bien privado, se le deberá colocar bozal o inmovilizar por medio de trailla, según el caso.

m) Cumplir con las normas que la Asamblea o el Consejo de Administración establezcan y notifiquen a todos los propietarios mediante aviso fijado en cartelera y circular enviada a cada propietario, para el uso de las zonas de servicios colectivos que comprenden el edificio de servicios comunitarios complementarios, los salones sociales, la cancha polideportiva, la piscina, el baño turco y los juegos infantiles.

n) Sacar sus basuras en bolsas adecuadas para el efecto, evacuándolas siempre por el shute. En caso de que éstas no pudieran ser evacuadas por el shute, por causa de su volumen, deberán ser llevadas directamente al cuarto de basuras por el ocupante del bien de dominio particular.

o) Responsabilizarse por los daños que él o cualquier tercero por los que deba responder en los términos de la ley, causare a la Urbanización, a cualquier objeto u objetos, o a las personas dentro de la urbanización.

p) Informar adecuadamente a los actuales y futuros tenedores o usuarios de su bien de dominio privado sobre los preceptos de este reglamento, así como las disposiciones especiales que dicten el Consejo de Administración y/o la Asamblea, y responder solidariamente ante la persona jurídica por los daños y perjuicios que ocasionen, por acción u omisión.

q) Informar oportunamente a los órganos de administración competentes sobre las fallas o deficiencias que observe en el desempeño de las personas que deban prestar sus servicios a la copropiedad.

r) Instaurar las acciones civiles, penales, administrativas o de policía que sean pertinentes, contra el morador u ocupante de su bien de dominio privado, tan pronto tenga conocimiento de algún proceder ilegal o impropio, debidamente comprobado por la administración, que comprometa la armonía de la vida en comunidad dentro de la Urbanización.

s) Cumplir fielmente este reglamento y acatar las decisiones válidamente adoptadas por los órganos de administración

ARTÍCULO 41. PROHIBICIONES. Son prohibiciones que envuelven obligaciones de no hacer, tanto para los propietarios como para todas las personas que a cualquier título ocupen o usen cualquiera de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, en general, el abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o sosiego de los demás, o pusiere en peligro la salud o la seguridad de la comunidad y la solidez o estabilidad de las edificaciones.

Quedan especialmente prohibidos los siguientes actos y conductas, por ser contrarias al sistema de propiedad horizontal y a este reglamento:

A) Con relación a las zonas afectadas al uso y servicios comunes y a la vida de comunidad:

1. Obstruir las zonas exteriores de uso común, el acceso a la Urbanización, el primer piso, los parqueaderos, los ascensores, las escaleras, los hall de los pisos, el puente peatonal y demás zonas que sirven para la circulación, de manera que dificulte el libre acceso o tránsito de personas y/o vehículos.

2. Usar la portería, cualquier, hall de las torres, el parqueadero de visitantes, el puente peatonal, o las zonas de circulación, como sitios de reunión o destinarlos a cualquier otro fin que los haga incómodos o bulliciosos, o que sea diferente al fijado en este reglamento, o por la naturaleza de

dichos bienes, salvo que se trate de una situación eventual y para el efecto exista autorización escrita por parte de la administración.

3. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes de la Urbanización, con voces, cantos o ruidos molestos o con uso de equipos, máquinas o elementos que causen ruido. Las máquinas, aparatos de radio, de sonido, de televisión y los de limpieza, deberán regularse en su intensidad, con el fin de que el ruido no trascienda del propio bien de dominio particular en donde se utilicen, y, si ello fuere imposible por sus características y su imprescindible utilización, ésta se hará en el tiempo estrictamente necesario y en horas que no sean de las normales dedicadas al reposo (horas de la noche o primeras horas del día).

4. Utilizar los parqueaderos de visitantes o las zonas de circulación de vehículos como zonas de recreación, salvo autorización de la administración.

5. Instalar ventas, negocios o almacenar cosas en las zonas destinadas al uso y servicio común, salvo en aquellos casos en que se hubiere celebrado contrato con la administración.

6. Colgar o sacudir ropas, alfombras, etc., en las zonas destinadas al uso común.

7. Sacar o arrojar basuras a las zonas comunes, con excepción; del shute siempre que sea en bolsas adecuadas para el efecto; así como sacar o arrojar basuras a bienes ajenos, o acumularlas perjudicialmente.

8. Alojar animales o mascotas no permitidos legalmente, o potencialmente peligrosos, o que causen molestias a otras personas o animales; o mantenerlos en inadecuadas condiciones de higiene, salubridad o seguridad; o que no cumplan con las disposiciones legales, o que no hayan tramitado el Permiso de Tenencia ante la administración, o que habiéndolo obtenido no observaren las correspondientes normas establecidas y publicadas por la administración.

El propietario o tenedor de bienes privados a cualquier título que no observare esta norma podrá ser reconvenido por cualquier miembro o empleado de la administración, para que INMEDIATAMENTE se abstenga de seguir incurriendo en la conducta irreglamentaria; si habiendo sido reconvenido el infractor persistiere en la falta, la administración lo requerirá por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas. Si no obstante el requerimiento, después, de veinticuatro (24) horas, el infractor continuare persistiendo en la falta, la administración quedará facultada para intervenir en la solución del problema y solicitar el decomiso del animal a las autoridades competentes, por simple solicitud ante estas. El infractor estará obligado reembolsar a la copropiedad el valor de los gastos en que se incurra para los efectos, sin perjuicio de otras sanciones, multas, o indemnizaciones a que hubiere lugar, además de las que pudiere imponer la autoridad competente. La calificación de cualquier falta con respecto a esta norma, corresponderá al Consejo de la Administración.

9. Ingresar la portería O su baño, al centro de regulación del gas, a la subestación de energía eléctrica, a los tanques, al techo que le sirve de cubierta a los apartamentos, cuartos útiles y parqueaderos, o a los cuartos y tableros técnicos en general, sin la autorización escrita de la administración, porque se trata de zonas de acceso restringido.

10. Colocar en los bienes afectados al uso común, sin autorización escrita de la Administrador, chimeneas, extractores de olores, equipos de aire, acondicionado, compresores, antenas de radio, antenas de televisión, o similares.

11. Usar zonas comunes diferentes de los parqueaderos de visitantes para estacionar motos o vehículos.

12. Usar las zonas comunes para estacionar bicicletas, patinetas o triciclos, o para almacenar mercancías u objetos de propiedad particular, de cualquier índole, salvo autorización de la administración.

13. Hacer cavidades en los muros de uso común. –

14. Impedir o dificultar la reparación de bienes comunes

15. Introducir reformas en fachadas o zonas de dominio común cumplir con las estipulaciones del capítulo 10.

16. Disponer a cualquier título de los bienes de uso común.

17. Utilizar cualquier servicio colectivo construido o que se construya, tales como el edificio de servicios comunitarios complementarios, los salones sociales, la cancha polideportiva, el puente peatonal, la piscina, el baño turco y los juegos infantiles y, en general las zonas comunes, para fines diferentes a los que se destinaron o en forma inadecuada, o sin observar las normas de este reglamento o las que sean establecidas y publicadas por la administración.

18. Instalar sistemas de televisión que no sean comunales, la Asamblea regulará lo pertinente a dichos sistemas comunales, pudiendo delegar en el Consejo de Administración los estudios que se requieran para el efecto.

19. Colocar letreros, carteleras, avisos u otros elementos similares en las puertas o en las ventanas sin previa autorización o sin cumplir con las normas que para el efecto establezca el Consejo de Administración.

B) Con relación a cada unidad de dominio particular y exclusivo:

1. Destinar el apartamento, el cuarto útil o el parqueadero para fines distintos a los establecidos en este reglamento, salvo autorización expresa de la administración.

2. Almacenar o conservar, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades ordinarias y personales del propietario u ocupante del bien de dominio particular y exclusivo, sustancias infectas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas, o que representen peligro para la integridad de la construcción o para la seguridad y salud de sus habitantes. Lo mismo aquellos que produzcan humo, malos olores o molestias de cualquier tipo para el vecindario.

3. Instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales de la Urbanización o de molestar de cualquier forma a los vecinos.

4. Producir ruido, bullicio o conectar a alto volumen equipos de sonido o televisión, máquinas o aparatos industriales.

5. Utilizar las ventanas o balcones para secar, asolear, tender, o sacudir ropas, alfombras o similares.

6. Acumular basuras o desperdicios en los bienes privados o de dominio particular. Estos solamente deberán colocarse en los lugares destinados a ese efecto, sujetándose a las normas que establezca la administración sobre la recolección y evacuación de basuras.

7. Dividir físicamente el apartamento, cuarto útil o parqueadero en dos (2) o más unidades, salvo autorización de la Asamblea de Propietarios y observando también lo dispuesto en el Capítulo diez (10).

8. Ningún propietario o usuario podrá destinar el bien de dominio particular para usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni para fines prohibidos por la ley o por las autoridades. Tampoco podrán celebrar sobre ellos contrato alguno con personas de notoria mala conducta o de vida desarreglada o que escandalicen o corrompan como sus hábitos y/o acciones.

9. Sostener en los muros, techos, vigas o losas, cargas o pesos excesivos y en general, ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de los inmuebles.

10. Arrojar telas, algodones, materiales duros o insolubles, materiales de baja biodegradabilidad, arena, tierras y en general cualquier elemento que pueda obstruir desagües de pisos, pocetas, lavamanos, lavaplatos y sanitarios. En caso de ocasionar algún daño por inobservancia de esta disposición, el infractor responderá por todo perjuicio y los gastos que demanden las reparaciones necesarias serán cobrados, como gastos reembolsables a la copropiedad, con la misma cuenta de cobro de las expensas comunes.

11. Cambiar el tipo o color de marcos de ventanería y/o vidrios, o pintar la fachada interior o exterior, con tonalidades que no concuerden con las de la Urbanización.

12. Realizar obras de ampliación o reforma en los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, sin cumplir con los requisitos y trámites contenidos en este reglamento.

13. Exceder la capacidad eléctrica máxima matriculada por apartamento.

14. Afectar la estética de zonas comunes con la instalación de rejas de seguridad o puertas diferentes a las del diseño original de la Urbanización, aún bajo pretexto de mejorar las condiciones particulares de seguridad. Para el caso específico de rejas de ventanas, éstas deberán ser del mismo color de la ventana original, respetando el diseño aprobado por el Consejo de Administración o por la Asamblea General, y se prohíbe estrictamente su instalación al exterior del apartamento.

El propietario o morador que instale o pretendiere instalar rejas de seguridad o puertas diferentes a las del diseño original de la Urbanización podrá ser reconvenido por cualquier miembro o empleado de la administración, para que INMEDIATAMENTE se abstenga de seguir incurriendo en la conducta irreglamentaria; sí habiendo sido reconvenido el infractor persistiere en la falta, la administración lo requerirá por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas. Si no obstante el requerimiento, después de veinticuatro (24) horas, el infractor continuare persistiendo en la falta, la administración quedará facultada para intervenir en la solución del problema y/o hacer retirar la puerta o reja, por el procedimiento legal. El infractor estará obligado a reembolsar a la copropiedad el valor de los gastos en que se incurra para los efectos, sin perjuicio de otras sanciones, multas, o indemnizaciones a que hubiere lugar.

15. Almacenar, colocar o disponer, aunque sea bajo pretexto de estar ocupando un bien de dominio particular o exclusivo, vehículos, maquinaria, equipos, objetos o elementos, que a juicio del Consejo de Administración afecten la estética interna O externa de la Urbanización. El Consejo de Administración podrá conceder autorización por un período máximo de treinta (30) días para almacenar materiales, maquinaria, equipo menor de construcción, o escombros empacados en bolsas o costales de polietileno en parqueaderos privados, cuando el propietario esté haciendo reparaciones o reformas previamente aprobadas. Este plazo podrá ser prorrogado, a su vencimiento, de uno a máximo tres períodos similares, cuando la magnitud de la obra lo amerite.

16. Tapar u obstruir las rejillas de aireación de las zonas de cocinas o ropas, dispuestas o que se dispongan para la ventilación de gasodomésticos.

17. Queda estrictamente prohibido fijar avisos o elementos publicitarios en las zonas afectadas al uso común, exceptuando las carteleras dispuestas por la administración para tales efectos, previa autorización.

Cualquier excepción a esta norma deberá contar con la autorización de la Asamblea General, previa presentación en Circular y en aviso fijado en las carteleras de la Urbanización, de la solicitud con el respectivo diseño a escala, incluyendo medidas e indicación de especificaciones de fabricación, con una antelación no menor de quince días hábiles (15) para su estudio. Sobre esta solicitud deberá pronunciarse la Asamblea directamente o en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a partir de su reunión, en nueva Asamblea o por delegación en el Consejo de Administración o en una comisión designada para tal fin; pasado este plazo sin pronunciamiento, se entenderá aprobada la solicitud y el diseño.

Cuando se instalen avisos o elementos publicitario sin autorización, estos podrán ser retirados por orden de la administración, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones, multas e indemnizaciones a que hubiere lugar, según se estipula en este reglamento.

18. Instalar antenas de radio, televisión, radioaficionados o cualquier elemento similar, si causan interferencias en los medios de comunicación de otros apartamentos de la Urbanización.

19. Hacer nuevas instalaciones de gas o similares sin informar a la administración. o sin contar con la autorización del organismo que regule los servicios públicos domiciliarios.

20. Salvo las excepciones consentidas explícitamente en este reglamento, está prohibido elevar pisos adicionales, recargar la estructura con nuevas construcciones, efectuar excavaciones o hacer sótanos, a no ser que para cualquiera de estos casos se contara con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, por decisión tomada con una mayoría de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del cuadro general "A", previo concepto técnico de que no se afectará la solidez de otras construcciones y luego de determinar la conformación estructural de la ampliación y los cánones estéticos de fachada que deberán adoptar tales modificaciones para todas las torres de la Urbanización.

21. Ampliar los apartamentos en cualquier forma que altere la uniformidad de la Urbanización. Solo podrán efectuarse modificaciones de este tipo por acuerdo unánime de todos los copropietarios, decisión que obliga a ejecutar dichas obras aprobadas a todos los copropietarios de la Urbanización, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y en este reglamento para modificaciones y reformas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Será sancionable la violación a cualquier disposición especial que sea establecida por el Consejo de Administración o por la Asamblea General, con relación a bienes comunes o de dominio particular, siempre que tal disposición haya sido oportunamente notificada a cada propietario y publicada en cartelera. Dichas normas tendrán aplicación mientras no hayan sido modificadas o derogadas por cualquier otra Asamblea o Consejo, de Administración que le suceda al que las hubiere establecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Corresponderá a la Asamblea o al Consejo de Administración la calificación económica de cualquier falta a las normas descritas, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes o agravantes, atendiendo criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la

infracción y el daño causado, así como la reincidencia o concurrencia en una o varias de las violaciones. En todo caso las multas serán de uno (1) a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes cada vez, sin que el monto de cada multa sea superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del Infractor, a la fecha de su imposición.

ARTÍCULO 42. PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS. La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las reglas siguientes, que consagran obligaciones de hacer o no hacer:

a) No se podrá estacionar el vehículo por fuera de las líneas que demarcan el espacio privado de acuerdo con la delimitación de cada uno. Al estacionar su vehículo, cada propietario deberá guardar especial diligencia para que quede bien alineado, ubicado en el centro del área de parqueo tanto cuanto sea posible y sin recostarse a ninguna de las líneas que lo delimitan. Todo esto con el fin de no dificultar la maniobrabilidad para el estacionamiento de otros vehículos.

b) Todo propietario será responsable por los daños que él o las personas por quienes deba responder causaren a otro vehículo, a la Urbanización, a cualquier objeto u objetos o a las personas dentro de la Urbanización. Las diferencias que de esto surjan deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes.

c) La circulación de vehículos se hará conservando siempre la derecha, a velocidad máxima de 15k/h, teniendo siempre prelación para estacionar en su celda el vehículo que haya entrado primero. Al transitar por el acceso, tendrá prelación el vehículo que entra sobre el que sale.

d) Cualquier daño causado a vehículos, bienes o personas, dentro de la Urbanización deberá ser reportado al administrador, por quien lo causó o lo presencié, so pena de responder por las sanciones que se le pudieran imponer por el Consejo de Administración, amén de las consagradas por la ley.

e) No se podrán hacer reparaciones mayores a vehículos en los parqueaderos privados, ni reparaciones de ningún tipo en las zonas destinadas al uso y servicio común, salvo las absolutamente necesarias para retirar los vehículos llevarlos a otro sitio para su reparación definitiva. En caso de que se trate de daños inhabilitantes, se deberá movilizar el vehículo con grúa para llevarlo a reparar donde mejor convenga.

f) Los vehículos deberán estacionarse siempre en reversa y dejarse debidamente cerrados (capó, maleta, vidrios, portezuelas).

g) Aunque los propietarios o usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar por las zonas de circulación vehicular, esto no los faculta para perturbar el libre movimiento a los demás vehículos.

h) Por las características del piso y medidas posibles, se prohíbe estacionar en los parqueaderos tanto privados como de visitantes, remolques, trailers, lanchas, furgones, microbuses, busetas, buses, camiones, volquetas y en general vehículos diferentes de automóviles livianos o similares. Queda expresamente prohibido, en especial, estacionar vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada.

i) Las motos serán ubicadas en los lugares destinados a ellas. En caso de que por causas extraordinarias se deban estacionar motos o vehículos similares en alguno de los parqueaderos de automóviles, su estacionamiento se hará de acuerdo a las normas municipales. Si tal situación se hiciere frecuente y la administración lo considera necesario, esta hará su demarcación en tal sentido, cobrando los gastos a los interesados.

j) Queda prohibido expresamente el almacenamiento de gasolina, aceite, o productos similares, por considerarlos perjudiciales y peligrosos para los propietarios, automotores la Urbanización misma. Todo dueño de vehículo al ser avisado de que el automotor está botando gasolina o aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo. El infractor que no procediere en la forma indicada será responsable hasta de la culpa leve por los daños causados a los demás vehículos, personas y a la urbanización en general.

k) Queda estrictamente prohibido el lavado de vehículos dentro de la Urbanización, con manguera o cualquier sistema de presión.

l) Queda prohibido cerrar los parqueaderos en cualquier forma, pintarlos con tonalidades o colores diferentes a los que poseen, construir muros o cualquier clase de obras que los demarquen en formas distintas a taches o a las señales ya marcadas con pintura.

m) Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos, tanto privados como de visitantes, de vehículos en visible costado de abandono, así como de aquellos vehículos que por negligencia de sus propietarios afecten notoriamente la estética o las condiciones de seguridad o de salubridad de la copropiedad. Corresponderá a la Asamblea o al consejo de administración la calificación de las faltas a esta norma, con la adecuada sustentación.

n) Queda prohibido utilizar los parqueaderos de visitantes para el estacionamiento de vehículos que pertenezcan o sean de uso de propietarios, tenedores, o usuarios de parqueaderos privados, mientras su respectivo parqueadero no se encuentre en uso. Además, se prohíbe expresamente el uso de los parqueaderos de visitantes por vehículos extraños a la copropiedad.

o) Queda prohibido el estacionamiento continuado en los parqueaderos de visitantes, así como el estacionamiento por más de dos (2) días calendario, sea en forma seguida o interrumpida, de cualquier vehículo, sea de visitantes o de propietarios, tenedores, o moradores de bienes privados, salvo expresa autorización o convenio firmado con la administración.

p) La administración solo podrá hacer convenio sobre uno (1) de los parqueaderos de visitantes, cuando circunstancias especiales así lo ameriten, por un periodo máximo de dos (2) meses y sin beneficio de prórroga

q) Cualquier vehículo, sea de visitantes o de propietarios, tenedores, o moradores de bienes privados que se estacione frecuentemente en los parqueaderos de visitantes, durante dos (2) días calendario, sea en forma seguida o interrumpida, deberá pagar una multa equivalente al tres por mil (3.0 /1000) de un salario mínimo mensual legal vigente, por cada noche de parqueo. El Consejo de Administración estudiará las excepciones particulares a esta norma.

r) Cuando algún propietario, tenedor a cualquier título, morador pretenda ocupar algún parqueadero por más vehículos de los que permita la norma urbanística vigente, quedará a criterio del Consejo de Administración la autorización en tal sentido, teniendo en cuenta los riesgos que el hecho pueda generar y el Administrador podrá cobrar, con las expensas un cargo adicional, por servicios extra de portería. El Consejo de Administración podrá regular las tarifas para el periodo, cuando no lo haya hecho la Asamblea General.

s) Al igual que la Asamblea, el Consejo de Administración podrá establecer otras normas pertinentes a los parqueaderos; para surtir efecto, estas normas deben ser notificadas a cada propietario y publicadas en cartelera. Dichas normas tendrán aplicación mientras no hayan sido modificadas o derogadas por cualquier otra Asamblea o Consejo de Administración que le suceda al que las hubiere establecido.

t) Las normas del Cuerpo de Bomberos serán de obligatorio acatamiento para todos los usuarios de parqueaderos.

PARÁGRAFO PRIMERO: El usuario de parqueaderos que fuere infractor de estas normas podrá ser reconvenido por cualquier miembro o empleado de la administración, para la que **INMEDIATAMENTE** se abstenga de seguir incurriendo en la conducta irreglamentaria; si habiendo sido reconvenido el infractor persistiere en la falta, la administración lo requerirá por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas. Si no obstante el requerimiento, después de doce (12) horas, el infractor continuare persistiendo en falta, la administración quedará facultada para intervenir en la solución del problema y/o hacer retirar el vehículo, por el procedimiento legal. El infractor estará obligado a reembolsar a la copropiedad el valor de los gastos en que se incurra para los efectos, sin perjuicio de otras sanciones, multas o indemnizaciones a que hubiere lugar de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Corresponderá a la Asamblea o al Consejo de Administración la calificación económica de cualquier falta a las normas descritas, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes o agravantes, atendiendo criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción y el daño causado, así como la reincidencia o concurrencia en una o varias de las violaciones. En todo caso las multas serán de uno (1) a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes cada vez, sin que el monto de cada multa sea superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.

PARÁGRAFO TERCERO: La copropiedad no será responsable por los daños que terceros ocasionen a vehículos dentro de sus instalaciones.

ARTÍCULO 43. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador por su propia iniciativa, o a solicitud de cualquiera de los habitantes de la Urbanización, o de los empleados de la administración, satisfactoriamente fundamentada, solicitará a todo propietario, tenedor a cualquier título, o terceros por los que cualquiera de los anteriores deba responder en los términos de la ley, que cese inmediatamente las conductas o hechos violatorios de las Obligaciones no pecuniarias que tenga su consagración en la ley o en el presente reglamento. El incumplimiento de tales obligaciones no pecuniarias podrá dar lugar previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, sí a ello hubiere lugar a la imposición por parte de la Asamblea o del Consejo de Administración con ajuste a los procedimientos descritos en el presente reglamento consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación de las siguientes sanciones:

1) Publicación en la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Esta publicación se hará en las carteleras de la Urbanización durante un plazo máximo similar al tiempo de persistencia de la falta más un (1) mes.

2) Imposición de una o varias multas, sucesivas o no, de acuerdo con la reincidencia o concurrencia en una o varias conductas violatorias del presente reglamento y mientras persistan tales conductas de uno (1) a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes cada vez, sin que el monto de cada multa sea superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. En todo caso las multas por cada

falta, sumadas, no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor durante la respectiva vigencia.

3) Restricciones al uso y goce de bienes uso común esenciales, de acuerdo con lo descrito en el Capítulo del presente reglamento, sin que por ningún motivo se restrinja el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos de dominio privado. Esta sanción tendrá una duración máxima equivalente al tiempo de persistencia de la falta más un (1) mes

PARÁGRAFO: Cada propietario de una unidad de dominio particular y exclusivo será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de la misma, a cualquier título, con sus actos y omisiones, y cuando fuere oportunamente notificado, sin que tomare iniciativas al respecto por las multas que se impongan por la violación de estas normas o de las leyes pertinentes. La solidaridad existirá también para el cobro de los gastos, oportunamente facturados que deban ser reembolsados a la copropiedad en el ejercicio de la aplicación de las normas.

ARTÍCULO 44. PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Cuando algún propietario, tenedor, morador, o tercero por quien los anteriores deban responder en los términos de ley, incurriere en alguna conducta O hecho violatorio de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley, en el presente reglamento o en cualquier otro reglamento interno que llegare a establecerse, se procederá de la siguiente forma:

- 1.El Administrador requerirá al infractor por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas establecidas, o para que presente descargos por escrito. Si se tratare de un caso de reincidencia, el requerimiento contendrá, además, la prevención de que inevitablemente habrá lugar a la imposición de una sanción.
2. Si no se tratare de reincidencia y el infractor atiende el requerimiento, ajustándose en todo a las normas establecidas, se archivará el caso.
3. Si el infractor presentare descargos el Administrador los anexará a la copia del requerimiento y dará traslado al Consejo de Administración o a la Asamblea, según sea el caso, para que se pronuncie sobre la sanción en su siguiente reunión ordinaria o en una extraordinaria convocada para el efecto.
4. Si no hubiere lugar a sanción se archivará el caso, en caso contrario el Administrador procederá a notificarla al infractor.
5. Contra la decisión del órgano de administración que imponga una sanción, procederá el recurso de reconsideración ante el mismo organismo, el cual deberá interponerse por escrito dentro del mes siguiente a la fecha de notificación y/o publicación, previo cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 52 del presente reglamento, cuando sea del caso.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Consejo de Administración escuchará al infractor que hubiere presentado descargos, antes de tomar cualquier decisión, si éste lo solicitare oportunamente y por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Corresponderá a la Asamblea General decidir cuales sanciones podrán ser objeto de impugnación ante ella.

CAPÍTULO 10: REPARACIONES Y REFORMAS.

ARTÍCULO 45. REPARACIONES. Las reparaciones a cada bien de dominio particular serán por cuenta del respectivo propietario incluyendo las que se refieran al revestimiento y enlucimiento de los muros afectados al uso común que dan al interior de un apartamento. La reposición de los vidrios será también por cuenta del mismo propietario, a menos que el daño haya sido en las labores de la administración. El reemplazo de vidrios que deban ser cambiados por cualquier causa, deberá hacerse por vidrios iguales a los existentes en la Urbanización.

La reparación de la cubierta de cada torre, así como de la cubierta de los parqueaderos exteriores, cuando no se deba a daños producidos por actos o hechos dolosos o culposos de los propietarios u ocupantes de los apartamentos del último piso o del respectivo parqueadero, será tenida como expensa común y por tanto de cargo de todos los propietarios, por ejemplo impermeabilización, cambio o limpieza de canoas, daños estructurales.

Cada propietario estará obligado a ejecutar de inmediato en su unidad de dominio privado las reparaciones necesarias; si por no realizarlas oportunamente, se disminuyere el valor de las propiedades vecinas se molestias o ocasionaren perjuicios, responderá por los daños y perjuicios que su omisión irrogare.

Las reparaciones por obstrucciones o daños en los sistemas de conducción de generales acueducto, energía, gas, aguas lluvias, aguas negras, teléfonos, timbre, citófonos, televisión, comunicaciones, etc. causados por alguno de los propietarios, sus inquilinos, personal a su cargo, dependientes o por quienes habiten en su apartamento u ocupen su parqueadero, será de cargo del respectivo propietario.

Corresponderá al Consejo de Administración la aprobación de en los bienes afectados al uso común, o convocar a Asamblea si la naturaleza o cuantía de la reparación así lo exige.

ARTÍCULO 46. MODIFICACIONES O REFORMAS. Con respecto a los cánones arquitectónicos y estéticos originales de fachadas y zonas comunes, en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas ni ampliaciones sin la aprobación de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del cuadro general "A". En cualquier caso, para acometer la obra, será indispensable la autorización del Consejo de Administración y la correspondiente licencia de construcción expedida por las autoridades competentes.

Cuando sea necesario o conveniente efectuar reformas, modificaciones físicas o mejoras a los apartamentos y cuartos útiles, deberá cumplirse con lo siguiente:

1. Salvo las excepciones consentidas explícitamente en este reglamento, está prohibido elevar pisos adicionales, recargar la estructura con nuevas construcciones, efectuar excavaciones o hacer sótanos, a no ser que para cualquiera de estos casos se contara con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, por decisión tomada con una mayoría de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del cuadro general "A", previo concepto técnico de que no se afectará la solidez de otras construcciones y luego de determinar la conformación estructural de la ampliación y cánones estéticos de fachada que deberán adoptar tales modificaciones para todas las torres de la Urbanización.

En caso de ser autorizado, el copropietario interesado en la ampliación pagara anticipadamente, en favor de la Copropiedad, el precio por el derecho de uso de las zonas afectadas al uso común

de las que disponga, previo avalúo dado por el Consejo de Administración y sometido a consideración de la Asamblea de propietarios.

2. Está prohibido dividir físicamente cada apartamento o parqueadero, en dos o más unidades, sin cumplir con los requisitos señalados en este reglamento.

3. No se podrá cambiar el tipo o color de los marcos de la ventanería o de los vidrios; aumentar, disminuir su tamaño o suprimirlos.

4. Ningún muro, interior o exterior se puede perforar, raspar, acanalar, demoler, remover o reemplazar, por tratarse de muros estructurales portantes.

5. Ninguna obra podrá comprometer la seguridad, solidez y salubridad de la Urbanización, o disminuir el aire o la luz de otros bienes privados o de dominio particular, o afectar las fachadas exteriores o internas o la armonía de la Urbanización, o afectar buitrones o muros que lleven instalaciones generales.

6. Está prohibido cerrar o modificar los balcones en cualquier forma o adaptarles ventanería que altere uniformidad de fachada, salvo las excepciones previstas en este reglamento.

7. Para cualquier clase de reformas, ampliación modificación, el propietario que se proponga adelantarlas deberá seguir los siguientes trámites: a) Someter los planos y demás documentos a consideración del Consejo Administración, quien verificará las condiciones técnicas y si se obtuvo la aprobación de las autoridades competentes y la correspondiente licencia, si ello fuere necesario. b) Pagar todos los costos, si los hubiere, que implique el estudio de los planos y documentación de la obra que se pretende adelantar, previa información suministrada por el Consejo de Administración sobre tal monto. c) Una vez otorgada la autorización, el Consejo de Administración deberá determinar las horas razonables en que sea posible la ejecución de los trabajos. El Consejo de Administración solamente podrá negar la autorización por razones técnicas, o si la obra no llena los requisitos anteriores, o va en contra de la normatividad vigente, o si viola alguna disposición legal o de este reglamento. En caso de respuesta negativa, el interesado podrá apelar ante la Asamblea de Propietarios.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de Urbanización, conforme a certificación de Ingeniero Civil o Arquitecto autenticada ante Notario Público y acompañada de copia de la respectiva tarjeta profesional, no requerirán de autorización previa por parte de los Órganos de Administración, aunque si se deberá notificar oportunamente su iniciación con el fin de tomar las medidas necesarias para mitigar su impacto. La certificación podrá ser exigida cualquier miembro o empleado de la administración, desde el inicio de la obra.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todos los casos de reformas o reparaciones, no se podrán utilizar las zonas comunes para almacenar escombros, arrumar o mezclar materiales, y se deberá guardar la mayor diligencia para no causar daños en otros bienes privados o en los bienes comunes, así como en andenes, vías y áreas públicas.

ARTÍCULO 47. UNION DE VARIOS INMUEBLES DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO.

Si una persona natural o jurídica adquiere el dominio de dos (2) o más bienes privados O de dominio particular contiguos, separados por muros medianeros, podrá unirlos previo el visto bueno del Consejo de Administración, quien deberá estudiar todos los planos y velará porque no se afecte la estabilidad de la Urbanización ni los ductos de gas, instalaciones de energía eléctrica, teléfonos, citófonos, etc. -

CAPÍTULO 11: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 48. ENUMERACIÓN. Los órganos de administración de la Urbanización son: a) La Asamblea General de Propietarios. b) Las Asambleas Sectoriales, cuando se trate de asuntos de su exclusiva competencia. c) El Consejo de Administración. d) El Administrador.

ARTÍCULO 49. ORDEN JERÁRQUICO. El órgano supremo de la voluntad de los propietarios de la "URBANIZACIÓN PALMA DEL VIENTO" es la Asamblea de Propietarios, la cual está jurídicamente facultada para tomar, con el quórum y votación previstos en este reglamento, toda clase de decisiones relativas al régimen de propiedad horizontal y a la persona jurídica "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO". En consecuencia, la máxima autoridad de la Urbanización es la Asamblea de Propietarios de ella depende el Consejo de Administración y los demás órganos consultivos o asesores que puedan crearse, El Administrador está subordinado jerárquicamente al Consejo de Administración y a la Asamblea de Propietarios.

Los acuerdos de la Asamblea, válidamente adoptados, son obligatorios para los integrantes de órganos de administración y para todos los titulares del derecho de dominio y ocupantes o tenedores de bienes privados o de dominio particular a cualquier título, aunque en el caso de los primeros no hayan asistido la reunión respectiva, y mientras tales acuerdos no sean dejados sin efecto por las autoridades judiciales o por un fallo de un tribunal de arbitramento, en las formas previstas en este reglamento o por la ley o mientras no sean revocados por la misma Asamblea.

CAPÍTULO 12: ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 50. CONFORMACIÓN. La Asamblea de Propietarios la integran con derecho a voz y voto, las personas que tengan derecho de propiedad sobre los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, quienes actuarán en ella directamente o por medio de representante o delegado que deberá estar acreditado, adecuadamente mediante comunicación escrita presentada al Administrador. Las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea, que reúnan las condiciones previstas en este Capítulo, serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, aún para los ausentes y disidentes, para el Administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la Urbanización.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cada propietario, sea persona natural o jurídica no puede designar más que una sola persona como representante o delegado para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de unidades que posea en la Urbanización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el bien de dominio particular pertenece en comunidad a varias personas, o el dominio del mismo estuviere desmembrado de cualquier forma, estas deberán designar una sola persona que represente los derechos ante los órganos administrativos o ante las autoridades según el caso. Esta designación se hará de común acuerdo o por mayoría de los derechos en que estuviere dividido el bien. En el caso de las sucesiones ilíquidas, los herederos o interesados deberán designar, por mayoría de votos, la persona que deba representarlos. Si en los casos anteriores no se acordare el nombramiento, lo hará el Juez a solicitud de cualquier interesado. Si hubiere albacea éste representará los intereses de la sucesión ilíquida. Si hubiere varios albaceas que puedan obrar separadamente, el juez designará aquel que haya de representar la sucesión.

PARÁGRAFO TERCERO: El representante o delegado no puede en las reuniones fraccionar el voto de su representado. Cuando una persona fuere representante de dos (2) más propietarios, puede votar en cada caso siguiendo por separado las instrucciones de cada representado o poderdante. Exceptuando lo relativo a representantes de Asambleas Sectoriales, ningún delegado podrá representar más de dos (2) apartamentos, dos (2) parqueaderos y dos (2) cuartos útiles diferentes de aquellos cuya representación pueda ejercer por Ley, en cada reunión de Asamblea.

PARÁGRAFO CUARTO: Sólo podrán hacerse nombramientos o designaciones entre los asistentes a la Asamblea, salvo que el propietario le haya conferido al delegado la atribución específica de aceptar designaciones en su nombre, por escrito.

ARTÍCULO 51. NÚMERO DE VOTOS. En la Asamblea, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, para lo cual tendrá, derecho a un número de votos igual al que resulte de multiplicar por cien (100) su coeficiente de copropiedad en la persona jurídica, ascendiendo el total de votos a diez mil (10.000).

ARTÍCULO 52. REUNIONES. La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año, el primer Sábado del mes de Marzo, a las tres de la tarde (3:00 p.m.), en el salón social o en su defecto en lugar de la Urbanización que se indique en la convocatoria que deberá hacer el Administrador, con una antelación no menor de quince (15) días calendario, mediante carta enviada a cada uno de los propietarios a su última dirección registrada, además de la citación pública que se hará colocando el aviso correspondiente en las carteleras de la Urbanización. En la citación se incluirá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes y, además, se dejará constancia de estar los libros contables y presupuestos a disposición de los propietarios para su examen, en la oficina de la administración. Las reuniones ordinarias tendrán por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, considerar y aprobar las cuentas que rinda el Administrador, así como el presupuesto de gastos para la próxima vigencia y la distribución de éstos entre los propietarios, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, fijar las normas generales para el manejo de la Urbanización y acordar todas las providencias que demande el interés general de los propietarios. Si convocada la Asamblea General, pasada una (1) hora no se hubiere reunido el quórum establecido, la Asamblea podrá sesionar y decidir válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, para que la segunda convocatoria tenga validez, deberá dejarse constancia de ella en la convocatoria inicial.

Cualquier Asamblea podrá establecer multas, iguales o escalonadas, para los propietarios de bienes de dominio particular, por inasistencia o retiro de las próximas asambleas que se convoquen durante el periodo, incluida la próxima reunión ordinaria, hasta por un monto igual al valor de las expensas necesarias mensuales, a la fecha de su imposición. Una vez iniciada la reunión de Asamblea, ninguno de los asistentes podrá retirarse sin constituir delegado que lo represente hasta la conclusión de la misma, previo aviso al presidente de la reunión, salvo que tal delegación sea comprobadamente imposible. Si, de hecho, algún asistente se ausentare sin llenar el anterior requisito, hará que los propietarios de los inmuebles que representa se hagan acreedores a las multas aquí establecidas. También podrá la Asamblea establecer el sorteo de una bonificación, por asistencia a las próximas reuniones que se convoquen durante el periodo, incluida la próxima reunión ordinaria, hasta por un monto igual al valor de las expensas necesarias mensuales para un apartamento, un parqueadero y un cuarto útil, a la fecha de la Asamblea, elegidos por el beneficiario del sorteo entre aquellos de los que sea propietario o

representante legal. Si el beneficiario del sorteo llegare a ser un delegado que no fuere propietario ni representante legal de derechos de propietarios, la bonificación se distribuirá entre los inmuebles que representa, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. El sorteo de la bonificación se hará al terminar la reunión, entre los asistentes que se encuentren presentes, y se aplicará como descuento a la cuota de administración del periodo siguiente. Si un bien de dominio particular pertenece en comunidad a varias personas y éstas no designan por escrito una sola persona que las represente, los comuneros inasistentes serán acreedores a las multas a que alude este artículo, a prorrata de su participación en el inmueble; del mismo modo, los comuneros presentes o representados en la Asamblea serán beneficiarios de los estímulos o bonificaciones a que alude este artículo, en proporción de su participación en el inmueble. En todo caso, para que la aplicación de las multas y bonificaciones tenga validez, deberá dejarse constancia de ellas en la convocatoria.

En las reuniones ordinarias, la Asamblea podrá ocuparse de cualquier otro asunto no indicado en el orden del día propuesto en la convocatoria, a solicitud de cualquier asistente y con la aprobación de la mayoría de los votos representados en la reunión, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, y una vez agotado el orden del día.

En caso de aplazarse la fecha para la convocatoria inicial de la reunión de Asamblea ordinaria, el Consejo de Administración y el Administrador conjuntamente podrán fijar tal fecha para antes de la estipulada en este reglamento para reuniones de Asamblea por derecho propio.

También podrá la Asamblea reunirse extraordinariamente cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad así ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número de propietarios que represente al menos el veinte por ciento (20%) de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria se hará en la misma forma prescrita para las reuniones ordinarias y las citaciones y avisos deberán expresar claramente que se trata de una reunión "extraordinaria" contener una de las expresiones "necesidades imprevistas" o "necesidades urgentes" y el orden del día. En las reuniones extraordinarias no podrán tomarse decisiones sobre temas o asuntos no previstos en su convocatoria.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, a las siete y treinta, pasado meridiano (7:30 p.m.) en el salón social de la Urbanización.

Será igualmente válida la reunión que se realice en cualquier lugar, día y hora sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la Urbanización, sin perjuicio de lo previsto por la ley, para efectos de mayorías calificadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier propietario podrá solicitar al Administrador o al Consejo de Administración incluir el estudio de asuntos de su interés particular en la convocatoria de cualquier reunión de Asamblea programada, si se requiere que esta imparta su aprobación. Tal solicitud se debe efectuar por escrito, antes de hacerse la respectiva convocatoria. También podrá cualquier propietario solicitar al Administrador o al Consejo de Administración la convocatoria a reunión extraordinaria de la Asamblea, en forma especial para el estudio de asuntos de su interés particular. En este caso el solicitante pagará por anticipado todos los costos causados por la convocatoria y realización de la reunión.

ARTÍCULO 53. ASAMBLEAS SECTORIALES. Cuando las circunstancias hagan necesaria la reunión de los copropietarios de una o varias de las torres y/o ambos sectores de parqueaderos o alguno de ellos, o de cualquier otro grupo de inmuebles que se pueda conformar como sector, se deberá convocar a reunión de Asamblea Sectorial. Las convocatorias, conformación, reuniones, quórum, decisiones y actas, se sujetarán a las mismas normas previstas para la Asamblea General, referidas al sector en particular; así como también las atribuciones, siempre que no suplanten las que sean propias de la Asamblea General. Las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea Sectorial, serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios del sector, aun para los ausentes y disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del respectivo sector, teniendo en cuenta que, por ser reuniones extraordinarias, no podrán tomarse decisiones sobre temas o asuntos no previstos en su convocatoria. Aunque el Administrador tiene el deber de concurrir a toda reunión, no es indispensable su asistencia para la validez de la Asamblea Sectorial. La administración será depositaria del acta emanada de cada reunión.

La Asamblea General podrá determinar que la asistencia a su siguiente reunión ordinaria se haga preferiblemente por el sistema de representantes de Asambleas Sectoriales, con el fin de simplificar el proceso de deliberación, y toma de decisiones; en este caso en la Asamblea General no podrán tomarse decisiones sobre temas o asuntos no previstos en su convocatoria y la administración coordinará el calendario para las Asambleas Sectoriales, Cada Asamblea Sectorial nombrará un número plural impar de representantes y sus respectivos suplentes personales, para períodos de un (1) año. elegidos por consenso sobre una lista única o en caso de no haberlo mediante el sistema de cuociente electoral, quienes le representarán en Lo Asamblea como voceros y mandatarios, pudiendo fraccionar los votos de los representados siguiendo por separado las instrucciones que cada uno de ellos les impartan, siendo en blanco el voto para los asuntos no contemplados en el orden del día salvo estipulación específica contenida en cada poder delegatorio. El cargo de representante es "ad honorem" y su ejercicio una vez aceptado el nombramiento es indelegable en persona diferente al suplente personal. Dado que la administración es depositaria de las actas de Asambleas Sectoriales, se entiende que al recibirlas queda notificada acerca de la identidad de los representantes de cada sector y sus suplentes personales.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier Asamblea Sectorial podrá decidir no nombrar representantes para la Asamblea General; en este caso todos los propietarios, o sus representantes legales o sus delegados, debidamente acreditados, deberán concurrir a la Asamblea General.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante las Asambleas Sectoriales nombren sus representantes, cualquier propietario de bienes privados podrá concurrir a la Asamblea General con voz y voto

PARÁGRAFO TERCERO: La inasistencia de un representante de Asamblea Sectorial a cualquier reunión de Asamblea General, sea éste principal o un suplente debidamente notificado, se tendrá como manifiesta falta a las normas del presente reglamento por lo que, salvo que, exista una excusa debidamente presentada a la administración tres (3) días antes de la reunión de Asamblea General, será causal de aplicación de una multa equivalente a una (1) vez el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. En todo caso, para que la aplicación de esta sanción tenga validez, deberá dejarse constancia de ella en la convocatoria y en el acta de la respectiva Asamblea Sectorial.

ARTÍCULO 54. 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 éste último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal o, en su defecto, el presidente del Consejo de Administración

PARÁGRAFO PRIMERO: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca como fax, archivo electrónico, grabación magnetofónica, o cualquier otro medio similar a éstos, en los cuales aparezca claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el administrador y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 55. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento, la mayoría respectiva se calculará sobre el total de los coeficientes que integran la Urbanización. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

PARÁGRAFO: Las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación dentro del término previsto en este artículo. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el Administrador y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 56. QUORUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el presente reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en este reglamento, 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 copropiedad, y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal o aquellas que tengan que ver con modificaciones de la totalidad de los bienes privados, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento de los coeficientes que integran la Urbanización.

PARÁGRAFO PRIMERO: No es indispensable para la validez de la Asamblea el que a ella asistan el Administrador y el Consejo de Administración, aunque uno y otra tienen el deber de concurrir a toda reunión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, el Administrador y los empleados de la administración, no pueden representar derechos diferentes de los suyos propios o de aquellos cuya representación ejerzan por Ley.

ARTÍCULO 57. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la Urbanización:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes e impliquen una sensible disminución en su uso y goce.
2. Las decisiones que tengan por objeto imponer expensas extraordinarias en 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. Adiciones o reformas del presente reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la Urbanización destruida en mínimo un setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes privados, Siempre y cuando se ajuste a la normatividad vigente.
9. Adquisición de inmuebles para la Urbanización.
10. Liquidación y disolución de la persona jurídica

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 antes exigida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda reforma o adición al reglamento será presentada a la Asamblea en su versión textual y una vez aprobada deberá ser elevada a escritura pública por el Administrador e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

ARTÍCULO-58 FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA Establecido el quórum, la asamblea quedará instalada y designará un presidente y secretario; si no se hicieren tales designaciones, actuará como presidente el administrador y, a falta de este, el propietario a quien correspondiere por orden alfabético del primer apellido; actuará como secretario, la persona que designe el presidente de la Asamblea.

2. La Asamblea Ordinaria tiene arbitrio para aprobar un orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración, en cumplimiento de las previsiones de este reglamento. Toda proposición de los miembros de una Asamblea se consignará por escrito, especialmente las constancias.
3. El desarrollo de la asamblea será el acostumbrado a las reuniones de asamblea de accionistas de sociedades anónimas.
4. De todo lo actuado en cada reunión de la asamblea se levantará un acta, la cual contendrá la indicación de si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, el orden del día; nombre

y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. El acta será firmada por el presidente y el secretario y verificada por los asistentes al final de la reunión; si finalmente no se pudiera verificar por los asistentes, la Asamblea designará una comisión plural de propietarios que la verificará y se manifestará sobre su contenido, por medio de acta de verificación dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Pasado este plazo sin que hubiere pronunciado la comisión de verificación, se podrá proceder a la publicación del acta dejando constancia de que no hubo acta de verificación.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador inscribirá el acta en el libro correspondiente, en orden estrictamente cronológico, y deberá poner a disposición de los propietarios de la Urbanización, copia completa de su texto en el lugar determinado como sede de la administración, informando tal situación a cada o 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 de las actas a todo propietario que las solicite, so pena de hacerse acreedor a sanciones de carácter policivo.

ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo será necesario anexar a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo que será el certificado de la obligación expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, una copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces y, en el evento de que la Asamblea hubiere autorizado un interés inferior, copia del Acta que lo autorizo y de la parte de este reglamento donde se encuentra contenido el artículo 29.

Esta acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para solución de conflictos previstos en este reglamento y por la ley de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 60. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán Impugnar las decisiones de la Asamblea General cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá presentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la comunicación o publicación de la respectiva acta.

PARÁGRAFO: Se exceptúan de las anteriores disposiciones, las decisiones de la Asamblea por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, cuyo plazo de impugnación es de un (1) mes.

ARTÍCULO 61. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS:

- 1) Examinar y aprobar o improbar las cuentas anuales que rindan el Administrador y el Consejo de la Administración acoger o no el informe del Revisor Fiscal.
- 2) Aprobar el presupuesto de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual.

- 3) Aprobar la distribución de las cuotas de gastos entre los propietarios, siguiendo al respecto el presupuesto anual aprobado, e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero, líquida y exigible.
- 4) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, de acuerdo con las estipulaciones del presente reglamento, indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero, líquida y exigible.
- 5) Resolver sobre la ejecución de obras que implique alteración en la destinación o uso de los bienes afectados al uso común, así como sobre la ejecución de mejoras voluptuarias, entendiéndose éstas como las que sólo son de lujo y que generalmente no aumentan el valor de los inmuebles en el mercado que sólo lo aumentan en una proporción insignificante.
- 6) Elegir los miembros del Consejo de Administración, tanto principales como suplentes.
- 7) Elegir y remover libremente los miembros del Comité de Convivencia, o delegar esta función en el Consejo de Administración.
- 8) Fijar el tipo y cuantía de la remuneración del Administrador y, si lo desea, sugerir varios candidatos para el cargo.
- 9) Nombrar o remover el Revisor Fiscal y fijar el tipo y cuantía de su remuneración cuando fuere del caso.
- 10) Señalar el tipo y cuantía de la fianza que debe presentar el Administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la persona jurídica, siempre y cuando se considere oportuno exigiría. En cualquier caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la Urbanización para el año en que se realiza la respectiva gestión.
- 11) Decidir sobre la enajenación, limitación u otra operación sobre los bienes afectados al uso y servicio común.
- 12) Autorizar anualmente la cuantía de los seguros.
- 13) Ordenar la reconstrucción, aprobar los planos y determinar las sumas con que cada propietario deba contribuir para el efecto.
- 14) Estudiar fórmulas de arreglo orientadas a propiciar la solución de los conflictos que no hayan podido ser conciliados con la ayuda del Comité de Convivencia.
- 15) Definir los criterios y condiciones para impugnar los actos administrativos de las autoridades de planeación y urbanismo que concedan aprobaciones o licencias definitivas, para cualquier otra situación jurídica subjetiva que pudiera presentarse.
- 16) Delegar en El Consejo de Administración las funciones que a bien tenga, en concordancia con la ley.
- 17) Como órgano supremo de administración, revocar O modificar cualquier decisión del Administrador o del Consejo de Administración.
- 18) Crear los organismos que considere necesarios para una mejor administración de la Urbanización, o delegar esta función en el Consejo de Administración.
- 19) Decidir sobre las apelaciones a las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, de acuerdo con las estipulaciones de la ley y el presente reglamento.

20) Modificar, ampliar y sustituir el presente reglamento.

21) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere del caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

22) Revocar cualquier nombramiento que haya hecho, cuando lo considere necesario o conveniente.

23) En general, conocer y decidir todo asunto de interés general para la Urbanización y toda medida necesaria conveniente al bien común

CAPÍTULO 13: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 62. CONFORMACIÓN. La Asamblea de Propietarios nombrará un Consejo de Administración, integrado por cinco (5) miembros principales y tres (3) suplentes numéricos, para períodos de un (1) año, elegido por consenso sobre una lista única o en caso de no haberlo mediante el sistema de cuociente electoral procurando que haya representatividad de todas las torres mientras sea posible.

No obstante ser elegidos por el término de un año, los miembros del Consejo de Administración podrán ser reelegidos o removidos libremente, en cualquier tiempo, por la Asamblea de Propietarios. Los suplentes actuarán exclusivamente en reemplazo de los principales en sus faltas absolutas, temporales o accidentales.

Para ser miembro principal o suplente, se requerirá ser propietario, representante legal, o delegado de personas titulares del dominio de una cualquiera de las unidades de dominio privado y, preferiblemente, ocupante de cualquiera de los bienes de dominio particular.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Asamblea General podrá facultar a los moradores de la copropiedad para integrar el Consejo de Administración, cuando lo considere necesario y adecuado previo cumplimiento de los requisitos de la Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La actuación de los miembros del Consejo de Administración será "ad honorem".

PARÁGRAFO TERCERO: Se entenderá por falta absoluta, la inasistencia del miembro del Consejo de Administración a tres (3) reuniones ordinarias consecutivas, el fallecimiento o renuncia.

ARTÍCULO 63. REUNIONES. El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez al mes y deberá hacerlo además extraordinariamente, cuando sea citado por el Administrador o por la mayoría de sus miembros principales.

El Administrador deberá concurrir a las reuniones y tendrá voz pero no voto; sin embargo, no es necesaria su asistencia para que el Consejo de Administración delibere válidamente. El Consejo de Administración será moderado y presidido por el presidente o en su ausencia por el vicepresidente, y como secretario actuará el Administrador o en su defecto, quien sea designado para cada reunión.

De todas las reuniones se dejará constancia en actas que extenderán en orden cronológico, en un libro de actas, indicando todo lo relativo a las deliberaciones y acuerdos; las actas deberán ser firmadas por las personas asistentes a la reunión. Las copias de las actas serán certificadas

por el Administrador y harán prueba de las decisiones del Consejo de Administración mientras no se demuestre su falsedad.

PARÁGRAFO: El Consejo de Administración podrá sesionar y decidir con la asistencia de la mayoría de sus miembros principales, entendiéndose siempre que, en ausencia de un principal, el suplente pasa a tener tal calidad. Cada miembro tiene derecho a un voto. Las decisiones se adoptarán con voto favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la respectiva reunión.

ARTÍCULO 64. FUNCIONES-DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1) Nombrar o remover al Administrador y cuando este sea persona natural, designar también su suplente quien no recibirá remuneración mientras no entre a ejercer las funciones propias del Administrador
- 2) Elegir entre sus miembros principales al presidente del mismo Consejo.
- 3) Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre la gestión del Administrador y sobre las cuentas que éste debe rendir, y manifestarse sobre el presupuesto de ingresos y gastos, así como sobre su distribución.
- 4) Convocar a la Asamblea de Propietarios a reunión extraordinaria, en los casos previstos en este reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente.
- 5) Establecer normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas e informes que el Administrador deba rendirle y ejercer ampliamente el control de la gestión del Administrador, para lo cual podrá exigirle oportuna información sobre los actos y contratos por él ejecutados en uso de sus atribuciones.
- 6) Reglamentar hasta en los detalles, el uso de los bienes afectados al uso y servicio común, dictando el correspondiente reglamento interno, tendiente a que se mantenga el orden, el aseo y la armonía entre los ocupantes de la Urbanización.
- 7) Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras, reparaciones o la reconstrucción total o parcial de la Urbanización.
- 8) Promover la concertación cuando se presenten conflictos menores que ocurran entre el Administrador y los propietarios u ocupantes por causa del ejercicio de los derechos sobre los bienes privados y/o sobre los bienes afectados al uso y servicio común, así como los que se originen en la interpretación de este reglamento y en las situaciones más graves acudir al Comité de Convivencia. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar acciones policivas, penales y/o civiles que puedan requerirse con inmediatez.
- 9) Rendir anualmente a la Asamblea un informe de sus labores.
- 10) Decidir en caso de duda sobre la calidad de afectación al uso común o particular, de determinado bien de la Urbanización.
- 11) Imponer las sanciones a que haya lugar por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias de acuerdo con las estipulaciones de la ley y el presente reglamento, previo cumplimiento del procedimiento establecido para el efecto.
- 12) Elaborar y mantener actualizado el reglamento interno y los manuales necesarios para la adecuada aplicación y desarrollo de las normas de convivencia.

13) Determinar la forma de las cobranzas y ordenar al Administrador la forma como debe orientarse esta actividad para obtener un buen recaudo de cartera. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales y autorizarlo para designar apoderados judiciales y extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas.

14) Reglamentar el valor máximo de los gastos que puede efectuar el Administrador, sin necesidad de aprobación previa del Consejo de Administración y que no hayan sido incluidos en el presupuesto anual de gastos. Dicho valor, mientras no haya sido reglamentado para el periodo, será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

15) Autorizar traslados de fondos de un rubro a otro del presupuesto dando las justificaciones pertinentes a la Asamblea General de Propietarios.

16) Autorizar al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario y urgente que ocurrieren cuya atención no haya podido ser consultada o resuelta por el Consejo de Administración.

17) Hacer las restricciones o ampliaciones que considere necesarias en la ejecución del presupuesto anual.

18) En favor de la persona jurídico reglamentar las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las que se pueda derivar un provecho económico, suscribiendo los respectivos contratos y, si fuere del caso fijar los cánones que se deban cobrar. Lo mismo podrá hacer con los bienes afectados al uso común que sean susceptibles de ser explotados económicamente. Siempre que no se transfiera el derecho de dominio de los mismos. Para la adjudicación de los contratos aquí mencionados se atenderán las mismas reglas previstas para enajenación de bienes de la copropiedad, contenidas en el parágrafo segundo del artículo décimo del presente reglamento. (

19) Crear o reemplazar los cargos necesarios para atender la prestación de los servicios generales y la conservación o sostenimiento de los bienes afectados al uso y servicio común; suprimir aquellos que considere innecesarios

20) Mientras no lo haya hecho la Asamblea, señalar el tipo y la cuantía de la fianza que deben presentar el Administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la persona jurídica, siempre y cuando se considere oportuno exigirla. En cualquier caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la Urbanización para el año en que se realiza la respectiva gestión.

21) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos y otros bienes pertenecientes a la persona jurídica.

22) En caso de duda, decidir o clasificar con la adecuada sustentación, cuales gastos se pagan conforme a los módulos de contribución o a los coeficientes de copropiedad.

23) Autorizar la apertura o cancelación de cuentas bancarias similares.

24) Autorizar las inversiones de fondos de la Urbanización, de conformidad con lo establecido en este reglamento y de acuerdo con las pautas que pudiese señalar la Asamblea General.

25) Evaluar y autorizar cualquier clase de evento que se pretenda adelantar en la Urbanización y delegar su organización.

- 26) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los bienes pertenecientes a la copropiedad.
- 27) Siempre que la Asamblea lo haya autorizado, elegir y remover libremente los miembros del Comité de Convivencia, previa convocatoria pública mediante avisos fijados en las carteleras de la Urbanización.
- 28) Revocar cualquier nombramiento que haya hecho cuando lo considere necesario o conveniente.
- 29) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir las determinaciones de ésta.
- 30) Todas las demás que le correspondan de acuerdo naturaleza de sus funciones, o que estén previstas en este reglamento.

CAPÍTULO 14: DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 65. ADMINISTRADOR. El Administrador ejercerá la representación legal de la "URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO", en consecuencia, el Administrador representará judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, en todos los aspectos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad de la propiedad horizontal y con el objeto de la persona jurídica establecido en el presente reglamento. La administración inmediata de los bienes afectados al uso común, así como a supervigilancia y control de los mismos, estarán a cargo del Administrador.

El Administrador responderá de los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios de bienes privados 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 presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Cuando el Administrador sea una persona jurídica, su representante legal actuará en Representación de la Urbanización.

El Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes en tanto no le hayan sido negadas en este reglamento o en disposición de la asamblea general, o del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 66. ELECCIÓN: El administrador será elegido por el Consejo de Administración, para periodos de un año preferiblemente, entre los candidatos sugeridos por la Asamblea de Propietarios. Cuando el administrador sea persona natural, se nombrará simultáneamente su suplente. Sin embargo, puede ser removido por el Consejo de Administración en cualquier tiempo o reelegido indefinidamente. La elección de administrador puede recaer válidamente en una persona jurídica cuyos estatutos comprendan la facultad expresa de administrar inmuebles en un propietario de un bien de dominio particular o en otra persona natural.

Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO: Quien ejerce la administración de la urbanización, directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, la cual se demostrará en los términos consagrados por la ley para el efecto. Se dará prelación para

la elección a aquellos candidatos que demuestren experiencia en el ejercicio de cargos similares y sean profesionales o tecnólogos graduados en el área de administración.

ARTÍCULO 67. CESACIÓN DEL CARGO: El nombramiento del Administrador es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha por un periodo determinado, además de cualquier otra causa legal, el administrador cesara en su cargo:

- 1) Por revocatoria efectuada por el Consejo de Administración, con la correspondiente sustentación.
- 2) Por vencimiento del periodo acreedores,
- 3) Por disolución, concurso de concordato preventivo o liquidación obligatoria.
- 4) Por abandono del cargo, dictaminado por el Consejo de Administración.
- 5) Por haber llegado a estado de incapacidad estatutaria.
- 6) Por renuncia escrita, cuando queda aceptada.

ARTÍCULO 68. ACTUACIÓN DEL SUPLENTE: Al cesar el Administrador, persona natural, en su cargo mientras no se haya efectuado nuevo nombramiento y posesión del sucesor, corresponden las funciones al suplente del administrador, igualmente en las inhabilidades o en las faltas accidentales temporales del Administrador, persona natural lo reemplazará el suplente, de lo cual debe ser notificado oportunamente el Consejo de Administración. Si el Administrador es persona jurídica y cesa en el cargo, se deberá nombrar un Administrador interino, hasta tanto se haga el nombramiento en propiedad.

PARÁGRAFO: Si el suplente del Administrador no entrare a ejercer en un término de una (1) semana luego de haber sido notificado por escrito, por el Administrador saliente, por el Consejo de Administración o por la Asamblea, se hará un nuevo nombramiento en propiedad.

ARTÍCULO 69. REMUNERACIÓN: La remuneración a que tenga derecho el Administrador será fijada anualmente por la Asamblea, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos; en cualquier caso, sin que se constituya en salario. Toda expensa extraordinaria que el Administrador hubiere tenido que hacer en beneficio de la persona jurídica, sin haber incluido en el presupuesto, le será compensada con tal que haya sido consultada con el Consejo de Administración y aprobada por este, o que, sin haber sido objeto de consulta y aprobación, su obligatoriedad, necesidad o urgencia la hicieran imprescindible.

ARTÍCULO 70. TRANSMISIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona que actúa como Administrador, hará a su sucesor entrega inventariada de fondos, bienes, libros, enseres y archivos de todo tipo de la persona jurídica y una completa rendición de cuentas y al efecto se firmará un acta para las partes, documento que será entregado al consejo de administración, al cual le corresponderá en receso de la Asamblea dar el finiquito a quien dejó de ser el Administrador. Dicha acta debe ser certificada por el Revisor Fiscal o en su defecto por el Presidente del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO: En ningún caso, ni siquiera en el evento de quedar pendiente alguna reclamación a su favor, podrá el Administrador ejercer derecho de retención sobre fondos, bienes, documentos o enseres de la copropiedad o de alguno de los propietarios.

ARTÍCULO 71: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:

1. Ejecutar las disposiciones de este reglamento, de la Asamblea de Propietarios, del Consejo de Administración y de normas legales que establezcan modificaciones al reglamento.
2. Convocar a la Asamblea de Propietarios y al Consejo de Administración a reuniones ordinarias y extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior.
3. Presentar a la Asamblea el presupuesto de ingresos y egresos para el nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros y el cálculo de las cuotas que le corresponderían a los propietarios, discriminando lo correspondiente a cada inmueble.
4. Someter a la consideración de la comisión de verificación que la Asamblea hubiere asignado, el acta de las reuniones de Asamblea, copiarlas en el libro y hacerlas firmar.
5. Atender la correspondencia de la urbanización, mantener adecuadamente el archivo y llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de asamblea y de registro de propietarios y residentes de urbanización, manteniendo actualizado este último.
6. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la urbanización teniendo los libros contables a disposición de los propietarios para su examen en la oficina de la administración.
7. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la urbanización, las actas de la asamblea general y del consejo de administración.
8. Preparar y someter a consideración del consejo de administración el informe para la Asamblea general anual de propietarios, incluyendo las cuentas anuales, el presupuesto de ingresos y egresos para la próxima vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y la respectiva ejecución presupuestal.
9. Contratar, remover y mantener bajo su directa responsabilidad y bajo dependencia laboral de la copropiedad, el personal necesario para la mejor administración y mantenimiento de la urbanización, cuyos cargos hubieren sido creados por el consejo de administración o aprobados en el presupuesto.
10. Contratar si fuere más conveniente y así lo decide el Consejo de Administración, con personas jurídicas, los servicios de aseo, vigilancia, etc. Sin exceder el presupuesto.
11. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y otorgar los poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija, previo aviso al Consejo de Administración.
12. Otorgar a favor de la copropiedad, la fianza que le solicitare la Asamblea o el Consejo de Administración para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la persona jurídica, siendo el valor de la prima cobrado a la copropiedad como gasto reembolsable, en cualquier caso el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la urbanización para el año en el que se realiza la gestión.
13. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surjan como consecuencia de la desafectación de bienes comunes, no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el presente reglamento.

14. Cuidar y vigilar los bienes afectados al uso común y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento.
15. Resolver en cuanto le sea posible las divergencias que surjan entre los diferentes propietarios u ocupantes de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo.
16. Notificar a los propietarios de bienes privados, de las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso por el incumplimiento de obligaciones.
17. Hacer efectivas en forma directa y coactiva las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento, en cualquier otro reglamento interno que se llegue a establecer, o por la ley que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se ejecutoriadas.
18. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes privados de la urbanización, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas sin necesidad de autorización alguna.
19. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración de la urbanización cuando corresponda, así cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
20. Hacer por cuenta de la persona jurídica y con cargo al presupuesto, los pagos respectivos, evitando siempre que se hagan en forma morosa.
21. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento aprobadas por la Asamblea e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
22. Invertir los fondos recaudados por la persona jurídica por cualquier concepto, en forma que garantice su liquidez siguiendo las instrucciones del Consejo de Administración.
23. Cumplir con las obligaciones fiscales de la copropiedad.
24. Presentar al Consejo de Administración, en la forma y con la periodicidad que este indique, los balances de prueba y los informes sobre el estado de ejecución presupuestal.
25. Cuidar que cada propietario ocupante de un bien de dominio particular y exclusivo lo use en la forma prevista en este reglamento, sin perturbar a los otros propietarios.
26. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario, para el desempeño de sus funciones.
27. Organizar bajo su dirección y responsabilidad las medidas de seguridad y vigilancia de la urbanización.
28. Las demás funciones previstas en el presente reglamento, así como las que defina la Asamblea General de propietarios y las que, no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre a asignar a los administradores de copropiedades similares.

CAPÍTULO 15: DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 72. DESIGNACIÓN: Si la Asamblea de Propietarios lo considera necesario, designará un Revisor Fiscal para periodos de un (1) año y, si a bien lo tiene, también su suplente, quien no recibirá remuneración mientras no entre a ejercer las funciones propias del cargo.

El Revisor Fiscal será elegido entre una terna de candidatos y deberá ser contador público titulado con tarjeta profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, y podrá ser propietario o tenedor de bienes privados de la copropiedad. No obstante su periodo anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la Asamblea.

El Revisor Fiscal no podrá tener con el Administrador, con cualquiera de los miembros de Consejo de Administración, con otro empleado de la copropiedad, o con el Contador si lo hubiere, vínculo de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, o ser entre sí cónyuges o compañeros permanentes, o tener con ellos vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restar la independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones.

PARÁGRAFO: En su defecto, la Asamblea podrá nombrar un Analista de Cuentas y asignarle funciones.

ARTÍCULO 73. FUNCIONES. Son funciones del Revisor Fiscal:

- a) Prescribir el sistema de contabilidad que se debe llevar en la administración, previa sustentación ante el Consejo de Administración o ante la Asamblea.
- b) Revisar y controlar los pagos, ingresos y las operaciones que realice el Administrador, velando para que se ajusten a las disposiciones de la ley del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.
- c) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas del Administrador recomendando o no la aprobación del balance y del presupuesto que presente el Administrador a la Asamblea y dar cuenta a la misma si advierte irregularidades en la administración. La omisión en el cumplimiento de esta función lo hará responsable por los perjuicios que su conducta cause a la Urbanización.-
- d) Efectuar el arqueo de los fondos comunes.
- e) Asistir a las reuniones del Consejo de Administración cuando sea convocado a estas.
- f) Todas las previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO 16: DEL FONDO DE IMPREVISTOS.

ARTÍCULO 74. CREACIÓN. La Persona Jurídica constituirá un Fondo, con el fin de mantener disponibilidad pecuniaria para obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo que determinará la Asamblea y que por ningún motivo será inferior al uno por ciento (1.0%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes, y con los demás ingresos que la Asamblea considere pertinentes. La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario del gasto del respectivo año.

PARÁGRAFO PRIMERO: El cobro a los propietarios, de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la Asamblea lo considere necesario, podrá crear fondos diferentes para la atención de otras previsiones de interés común, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y por este reglamento.

ARTÍCULO 75. MANEJO DEL FONDO. Mientras la Asamblea no disponga otra cosa, el Fondo de Imprevistos se manejará por el Administrador, en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica y se deberá mantener en valores de fácil y pronta liquidez. El Administrador podrá disponer de tales recursos, en forma total o parcial, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido en este reglamento. Como la Urbanización es una persona sin ánimo de lucro, no podrán repartirse entre los propietarios los bienes o recursos que forman el Fondo de Imprevistos.

CAPÍTULO 17: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 76. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que pudieren presentarse entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier órgano de administración, o entre órganos de administración o sus miembros entre sí, en razón de la aplicación e interpretación de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a un Comité de Convivencia que procurará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; una vez agotada esta vía, las partes podrán acudir a los mecanismos alternos establecidos por la ley. Se exceptúan de este procedimiento las acciones con título ejecutivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el conflicto se presentare entre propietarios o tenedores de bienes privados a cualquier título, las notificaciones se les harán en los bienes privados materia de conflicto y opcionalmente en el domicilio que estuviere registrado en los archivos de administración, a éstos se les notificará en la sede del Administrador y opcionalmente, en el domicilio que estuviere registrado en los archivos de administración.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los conflictos que se presenten por la interpretación o aplicación del presente reglamento, cuya resolución no haya sido posible por los mecanismos aquí establecidos de común acuerdo entre las partes podrán someterse a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, integrado por tres (3) árbitros, cuyos nombramientos los efectuará el Centro de Conciliación que de común acuerdo designen las partes, el cual deberá fallar en derecho.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO CUARTO: Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para el ejercicio de las acciones policivas, penales y civiles a que pudiera haber lugar.

ARTÍCULO 77. COMITÉ DE CONVIVENCIA. La Asamblea nombrará, para un periodo de un (1) año, un Comité de Convivencia para regular, de acuerdo con las estipulaciones del presente Reglamento, las relaciones entre los propietarios-o-tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier otro órgano de administración, o entre órganos de administración o sus miembros entre si, en razón de la aplicación e interpretación de este reglamento. En caso de conflictos, este Comité presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad y en ningún caso, podrá imponer sanciones. El Comité de Convivencia estará compuesto por tres (3) miembros, elegidos entre los propietarios de bienes privados de la Urbanización, preferiblemente residentes y ex- miembros del Consejo de Administración, y se reunirá por solicitud del Consejo, del Administrador, o por solicitud de uno de sus miembros.

PARÁGRAFO PRIMERO: Este Comité podrá sesionar y decidir con la asistencia de la mayoría de sus miembros. Cada miembro tiene derecho a un voto, las decisiones se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la respectiva reunión y deberán constar siempre en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La actuación de los miembros del Comité será "ad honorem" en todos los casos.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando la Asamblea lo considere adecuado podrá delegar en el Consejo de Administración el libre nombramiento y remoción de cualquier miembro del Comité de Convivencia, para el caso de que se presenten deserciones o inhabilidades, siempre que en el momento no se estén adelantando o estén pendientes procesos de conciliación que impidan modificaciones en la conformación del Comité procesos que involucren a uno o varios de los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 78. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Básicamente el Comité debe ser el órgano que concilie las diferencia que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier otro órgano de administración, o entre órganos de administración o sus miembros entre si y tiene las siguientes funciones:

- 1) Velar por las buenas relaciones de vecindad en la Urbanización.
- 2) En cumplimiento de lo anterior, vigilar el fiel cumplimiento de las obligaciones delegadas por la Asamblea en el Consejo de Administración o en el Administrador, y las de cualquier comisión en la cual los Órganos de Administración pudieren haber encomendado funciones.
- 3) Presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir los conflictos entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier otro órgano de administración, o entre órganos de administración d sus miembros entre sí.
- 4) Rendir a la Asamblea un informe anual de su gestión.
- 5) Sugerir la convocatoria de la Asamblea a reuniones extraordinarias, cuando lo considere necesario.
- 6) Asentar en el Libro de Actas un informe de cada una de sus actuaciones que tengan que ver con arbitramento suscrito por las partes y por los miembros del Comité.

CAPÍTULO 18: DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 79. CESACIÓN EN EL EJERCICIO DE FUNCIONES. Ninguna persona que preste sus servicios a la Urbanización cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo que en contrario disponga quien haga el nombramiento,

ARTÍCULO 80. CALIFICACIÓN DE ASPIRANTES Y PROPONENTES. Cuando se presente división de criterios que dificulte la elección de una persona natural o jurídica que aspire a prestar sus servicios a la copropiedad, los candidatos serán calificados por simple solicitud de cualquier miembro del organismo evaluador, atendiendo los siguientes parámetros:

- a) Concordancia de la idoneidad académica, comprobable con la aspiración: 10 puntos.
- b) Experiencia comprobable y verificación de desempeño en cargos anteriores similares: 15 puntos.
- c) Propuesta de trabajo: 10 puntos.
- d) Propuesta económica; 25 puntos.
- e) Referencias personales verificables: 5 puntos.
- f) Garantías ofrecidas: 10 puntos.
- g) Entrevista: 25 puntos.

El órgano administrativo evaluador podrá no tener en cuenta alguno de los parámetros, siempre que sea el mismo para todos los aspirantes.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de presentarse un empate entre dos más propuestas, la favorabilidad la constituirá el menor precio y en caso de persistir el empate, será determinante la mayor experiencia. Si aun así continuare persistiendo el empate se tomará la decisión por la calificación de la entrevista.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será eliminado cualquier aspirante y no será tenido en cuenta para continuar con la evaluación en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando su propuesta económica supere el presupuesto asignado por la copropiedad O el promedio de las cotizaciones presentadas, en un diez por ciento (10%) o más.
- b) Cuando su propuesta económica esté por debajo del presupuesto asignado por la copropiedad o del promedio de las cotizaciones presentadas, en un veinte por ciento (20%) o más.
- c) Cuando su propuesta resulte condicional confusa, indefinida o ambigua.
- d) Cuando la información consignada presente falsedad en alguna de sus partes.
- e) Cuando el puntaje total obtenido no logre el sesenta por ciento (60%) del máximo de puntos alcanzables.

ARTÍCULO 81. INHABILIDAD POR PARENTESCO. No se podrá vincular como empleado o contratista de la copropiedad a cualquier persona que tenga con el Administrador, con cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, con otro empleado de lo copropiedad, con el Revisor Fiscal o con el Contador si los hubiere, vínculo de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, o sean entre sí cónyuges o compañeros permanentes o que tenga con ellos vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave,

intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, salvo autorización expresa del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 82. ENAJENACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO. Aunque todas las áreas de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo están claras y suficientemente determinadas por sus linderos, en el Capítulo XV "DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR" de la escritura No.6.173 de Octubre 10 de 1997 de la Notaría 12 de Medellín, en el Capítulo 1 "DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO QUE INTEGRAN LA SUBETAPA A2 DE LA URBANIZACIÓN PALMARES PROPIEDAD HORIZONTAL" de la escritura N° 929 de Junio 9 de 1998 de la Notaría Tercera de Envigado, y en el acto N°.8 de la presente escritura, son aproximadas, y en las enajenaciones, que de ellas hagan los propietarios serán entregados y recibidos como cuerpo cierto.

Leída esta escritura por los comparecientes, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia. Se advirtió el registro en la Oficina de Registro.



AA 10754411

DERECHOS NOTARIALES : \$ 803.688.00

Resolucion 4105/2003 - - - - -

SUPERINTENDENCIA Y FONDO : \$ 5.280.00

I.V.A. : \$ 221.806.00 - - - - -

Enmendado " HERNANDO VELASQUEZ B, FEBRERO "

Vale - - - - -

Entre líneas " NOTARIO " Vale. - - - - -

Entre líneas "10756800" Vale. - - - - -

Hernando Velásquez B
Notario Público
Enmendado

Circulo Notarial de Medellín

Alba Lucia Franco Florez

ALBA LUCIA FRANCO FLOREZ

C.C 43.074.749

AL DIA ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ADMINISTRADORA URBANIZACION PALMAR DEL VIENTO (ANTES

URBANIZACION PALMARES PROPIEDAD HORIZONTAL).

NIT.43.074.749-1