

AB 23300979



ESCRITURA No.- Un mil ochocientos quince 0424719460

(1.815)

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL "EDIFI

CIO J.R." PROPIEDAD HORIZONTAL.-

OTORGANTES: "ALMACEN J.R. LTDA, CON SIGLA

J.R. LTDA".-

En la ciudad de Santa Marta, Cabecera del Distrito Turístico Cultural e Histórico del mismo nombre, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los veintidos (22) días del mes de mayo de mil novecientos noventa y dos (1992), Compareció a la Notaria Segunda del Círculo de Santa Marta, Siendo Notario TITULAR EL DOCTOR RAFAEL OLIVELLA GUERRERO

El Señor JAIME RUIZ BOTERO, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.539.395 expedida en Santa Marta, y Libreta Militar Número D-123411 Distrito Militar número 12

a quien identifique personalmente de todo lo cual doy fé y manifestó por medio de minuta lo siguiente: En su calidad de Gerente y representante Legal de la Sociedad "ALMACEN J.R. LTDA. CON SIGLA J.R. LTDA", como lo acredita con el certificado expedido por la cámara de comercio de Santa Marta, que entrega al Notario para que haga parte de esta escritura y de las copias que de ella se expidan, expone:

ARTICULO PRIMERO.- Que con el fin de darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 182 de 1948 los decretos reglamentarios 1355 de 1959 y 144 de 1968, modificada parcialmente por la ley 56 de 1985 y el decreto 1355 de 1986 sobre la propiedad separada u horizontal a cuyo régimen se somete el EDIFICIO J.R. PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el Distrito de Santa Marta, Departamento del Magdalena, sobre la carrera 5a o avenida Campo Serrano con la calle 13 esquina, marcado con el No. 12-42 de la nomenclatu

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

1.815
26/2/92
Rafael Olivella Guerrero
Notario
56-11-95

Ca424719460

04-11-22

ra urbana, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones que aparecen más adelante, eleva a escritura pública el reglamento de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO J.R." PROPIEDAD HORIZONTAL, con ese fin entrega resolución 046 de fecha Mayo 11- de 1992, expedida por el departamento administrativo de planeación Distrital del Municipio de Santa Marta, incluyendo los planos arquitectónicos.

ARTICULO SEGUNDO, la Sociedad "ALMACEN J.R. LTDA CON SIGLA J.R LTDA", deja constancia que los bienes comunes contemplados en este reglamento de propiedad horizontal son los correspondientes al Lote.-

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL "EDIFICIO J.R." PROPIEDAD HORIZONTAL.-

CAPITULO I.- NOMBRE, PROPIETARIO, TITULOS.-

ARTICULO 1o.- NOMBRE.- El inmueble objeto del presente Reglamento se denominará para todos los efectos legales "Edificio J.R." Propiedad Horizontal.

ARTICULO 2o.- NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS.- El Edificio J.R. Propiedad Horizontal, es actualmente propiedad de la Sociedad Comercial denominada "Almacen J.R. Ltda, con sigla J.R Ltda", constituida mediante Escritura Pública No. 212 del 11 de Febrero de 1986 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga e inscrita en la Cámara de Comercio de Santa Marta el 26 del mes y año anteriormente citado bajo # 2367 del libro respectivo con NIT 891.702.862-8 y matrícula mercantil No. 13.415 de conformidad a Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de esta ciudad el 19 de Septiembre de 1990.

ARTICULO 3o.- REPRESENTACION.- El Edificio J.R., Propiedad Horizontal está representado para todos estos efectos por el Gerente y Representante Legal de la Sociedad Señor Jaime Ruiz Botero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.539.395 expedida en Santa Marta, hecho que acredita con el Certificado -



de Representación y existencia de la Cámara de Comercio de Santa Marta.

ARTICULO 4o.- TITULOS.- La Sociedad Comercial Almacén J.R., Ltda con sigla "J.R. Ltda" es actualmente propietaria del Edificio J.R. Propiedad Horizontal, por-

haberlo adquirido así: El Lote y la construcción sobre él levantada de cuatro pisos con todas sus anexidades, costumbres y dependencias como lo acredita la Escritura Pública No. 3320 de fecha 16 de octubre de 1990 de la Notaria Segunda del Circuito de Santa Marta con matrícula Inmobiliaria 080-0011392, registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad bajo el número de radicación 4405 del 17 de octubre de 1990 e inscripción catastral No. 01-1-121-001, por compra hecha a María Saavedra de Martínez, quien a su vez lo había adquirido por compra hecha a Enrique A. Fuentes y, las reformas, habilitaciones y construcción efectuadas al Edificio por recursos propios.

CAPITULO II.- MEMORIA DESCRIPTIVA.-

ARTICULO 5.- LOCALIZACION.- El edificio J.R. Propiedad Horizontal está localizado en el Distrito Turístico de Santa Marta, Departamento del Magdalena, sobre la carrera 5a ó Avenida Campo Serrano con la calle 13 esquina, marcado con el No. 12-42, sobre el lote construido que tiene las siguientes medidas: 21.20 metros de frente por 24.65 metros de fondo con los siguientes linderos tomados del título. NORTE: Edificio de propiedad del Señor Enrique A. Fuentes, SUR: Calle 13 en medio con Edificio antes de M.A. Zuñiga e Hijos, hoy Banco Industrial Colombiano. ESTE: Carrera 5a ó Avenida Campo Serrano en medio con Edificio de M.A. Zuñiga e Hijos Ltda. OESTE: Casa que es ó fue de Elena Cecilia Ceballos. A pesar de las medidas y linderos el inmueble fue entregado real y material como una edificación constituida por cuatro pisos.

Notaria
Luisa G. Gaitan
NOTARIO SEGUNDO

ARTICULO 6o.- DESCRIPCION.- El "Edificio J.R. Propiedad Hori -
zontal".- enunciado en los artículos anteriores y levantado so -
bre el lote descrito en la cláusula anterior, previa reforma -
efectuada por la Sociedad Propietaria está constituido por ocho
(8) locales comerciales, 14 apartamentos, una zona de labores,
desarrollados en una construcción de cuatro (4) pisos, cuyos -
accesos se hacen a través de la calle 13 y de la carrera 5a ó -
Avenida Campo Serrano. El primer piso está constituido por sie -
te locales pequeños orientados hacia la calle 13 que vinieron -
a constituir en parte la recuperación del espacio público de -
ese sector, y por un gran local que hace esquina entre la ca -
lle 13 con la carrera 5a destinado al Almacén J.R. desarrolla -
dos en dos niveles; primer nivel de exhibición y ventas y el -
segundo nivel administrativo. Sobre la fachada orientada a la -
calle 13 existe además el acceso a los pisos, 2o, 3o y 4o des -
tinados al uso residencial en la característica de apartamen -
tos en la proporción de cuatro y cinco apartamentos en los pi -
sos 2, 3 y 4 piso respectivamente y en la azotea ó cubierta -
del edificio existe una zona de labores común: El Edificio se -
encuentra dentro del sector antiguo de la ciudad, rodeado de -
vías pavimentadas, con todos los servicios de infraestructura -
a los cuales se integra el edificio, con uso mixto el comercial -
residencial dentro de un gran sector, el de mayor importancia -
por ser el epicentro de toda actividad. Todas estas caracterís -
ticas se constituyen parte integrante de este reglamento, lo -
mismo que los planos refrendados por el Departamento Administra -
tivo de Planeación y la respectiva certificación de existencia
acorde a los mismos. El Edificio está construido en columnas -
de concreto, placa de entrepiso, cubierta aligerada; con acaba -
dos de primera tanto en la fachada interior y exterior, los -
accesorios guardan la armonía de calidad y buen gusto de toda -
obra arquitectónica de gran valor estético. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ -
CAPITULO III.- OBJETO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO.- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■



-3-

ARTICULO 70.- OBJETO.- El presente Reglamento tiene por objeto constituir el Edificio J.R. Propiedad Horizontal, previsto en la Ley 182 de 1948 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986. Para tal efecto, -
determina los bienes de propiedad privada

o exclusiva y los afectados a uso común; establece los coefi-
cientes de copropiedad respectivos y los factores de partici-
pación en los gastos necesarios para la administración, conser-
vación y reparación de los bienes de dominio común; establece-
los derechos y obligaciones de los propietarios y futuros ad-
quirientes, en cuanto al uso, goce y destinación de los bienes
de dominio exclusivo y de dominio común; señala los órganos de
administración y fija las normas que los rigen. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 8o.- ALCANCE.- Este reglamento tiene fuerza obligatoria para los propietarios actuales y futuros del Edificio J.R. Propiedad Horizontal y en lo pertinente, para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio privado en que se encuentra dividido el edificio.

En consecuencia, sus disposiciones se entenderán incorporadas a todo acto o contrato que implique transferencia del dominio o de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que integran el edificio, o a todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de dichos bienes.

ARTICULO 9o.- CASOS NO PREVISTOS.- Cuando en este reglamento -
no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso deter-
minado, se aplicarán en su orden: 1o.- Las normas contenidas en
el mismo Reglamento que regulen caso o situaciones similares.-
2o.- Las normas legales que regulen casos o situaciones simila-
res en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.-
Ésto es, la Ley 182 de 1948 y el Decreto Reglamentario 1365 de
1988 y demás normas sobre la materia; 3o.- Las disposiciones -
de la Ley 95 de 1890 y del Capítulo III, título 33, Libro 4 -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

11253PAIA99COOPa

del código Civil y Leyes concordante o reformatorias del mismo
aplicables directamente o por analogía.

CAPITULO IV.- CLASIFICACION DE LOS BIENES.-

ARTICULO 10o.- CLASES DE BIENES.- El Edificio J.R Propiedad Horizontal, está conformado por bienes de dominio privado o exclusivo y por bienes afectados al uso común. Cada propietario será dueño exclusivo de su inmueble y comunero en los bienes afectados al uso común.

BIENES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO.- ||| ||| ||| ||| ||| ||| ||| ||| ||| ||| -

ARTICULO 11o.- CONCEPTO.- Son bienes de dominio privado o exclusivo los que conforman interiormente los apartamento, locales comerciales y que sean susceptibles de aprovechamiento independiente o privado, con sus partes, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando muros estructurales, losas y muros de cierre, los cuales son de dominio común. Los bienes de dominio privado o exclusivo serán utilizados de acuerdo con el artículo siguiente:

ARTICULO 12o.- DESTINACION.- Los locales comerciales sólo pueden ser utilizados como locales comerciales u oficinas y los departamentos para vivienda.

ARTICULO 13o.- DESCRIPCION.- A continuación se determina cada uno de los bienes privados del Edificio J.R. Propiedad Horizontal, por su ubicación, identificación interna, perímetro, área linderos y altura de acuerdo con los planos del Edificio que hacen parte integrante de este reglamento.

LOCAL No. 1.- Ubicado en el primer piso del Edificio hacia la calle 13, con un área privada aproximada de 11.39M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de un espacio disponible y tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE.- 2.65 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del Local No. 8.- SUR.- 2.65 mts en línea recta puerta de acceso de cierre de fachada principal que da al andén ó espacio público de la calle 13. - ESTE.- 4.30 mts en línea recta muro y columnas común en medio.

AB 23300982

-4-



Ca424719457

que lo separan del local # 2.- OESTE.-
4.30 mts en línea recta muro común en me-
dio que lo separa del acceso común a los
apartamentos. NADIR.- Con piso que lo se-
para del terreno y cimientos comunes. CE-
NIT.- Con losa de entrepiso común que lo

separa del apartamento 201. NOTA.- Este local tiene muros, co-
lumnas y fachada comunes.

LOCAL No. 2.- Ubicado en el primer piso del Edificio hacia la
fachada de la calle 13 con un área privada aproximada de 8.60-
M2 y una altura libre de 2.40 mts, Consta de un espacio dispo-
nible y tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 2.00mts
en línea recta muro común en medio que lo separa del Local # 8
SUR: 2.00 mts en línea recta puerta de acceso que dá al andén-
ó espacio público de la calle 13. ESTE: 4.30 mts muro común en
medio que lo separa del local # 3. OESTE: 4.30 mts muro común-
en medio que lo separa del local # 1. NADIR: Con piso que lo -
separa del terreno común y de los cimientos comunes del Edificio
CENIT: Con losa de entrepiso común que lo separa del apartamen-
to 201. NOTA.- Este local tiene muros, columnas y fachada comu-
nes.

LOCAL No. 3.- Ubicado en el primer piso del Edificio hacia la-
calle 13, con un área privada aproximada de 8.17 M2 y una altu-
ra libre de 2.40 mts. Consta de un espacio disponible y tiene-
las siguientes medidas y linderos: NORTE: 1.90 mts en línea -
recta muro común en medio que lo separa del local # 8, SUR: -
1.90 mts en línea recta puerta de acceso que dá hacia el andén
ó espacio público de la calle 13, ESTE: 4.30 mts en línea rec-
ta muro común en medio que lo separa del local # 4.- OESTE: -
4.30 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del-
local # 2. NADIR.- Con piso que lo separa del terreno común y-
de los cimientos comunes del edificio. CENIT.- Con losa de en-
trepiso común que lo separa del apartamento 201. NOTA: Este lo

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIO
Liliana Gaitano

Ca424719457

04-11-22

Cadenas S.A. No. 99999999

LOCAL No. 4.- Ubicado en el primer piso del edificio hacia la calle 13, con un área privada aproximada de 8.17 M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de un espacio disponible y tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 1.90 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del local # 8. SUR: 1.90 mts en línea recta puerta de acceso que dá hacia el andén ó espacio público de la calle 13. ESTE: 4.30 mts en línea recta muro en medio que lo separa del local # 5. OESTE: 4.30 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del local # 3. NADIR.- Con piso que lo separa del terreno común y de los cimientos comunes del edificio. CENIT.- Con losa de entrepiso común que lo separa del apartamento 201. NOTA: Este local tiene muros, columnas y fachadas comunes.

LOCAL No. 5.- Ubicado en el primer piso del Edificio hacia la calle 13, con un área privada aproximada de 8.17M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de un espacio disponible y tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 1.90 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del local # 8.- SUR: 1.90 mts en línea recta puerta de acceso que dá hacia el andén ó espeacio público de la calle 13. ESTE: 4.30 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del local # 6.- OESTE: 4.30 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del local # 4. NADIR: Con piso que lo separa del terreno común y de los cimientos comunes del edificio. CENIT.- Con losa de entrepiso común que lo separa del apartamento 202. NOTA: Este local tiene muros, columnas y fachada comunes.

LOCAL No. 6.- Ubicado en el primer piso del edificio hacia la calle 13, con un área privada aproximada de 8.17M² y una altura libre de 2.40 metros. Consta de un espacio disponible y tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 1.90 mts en línea recta muro común en medio que lo separa del local # 8. SUR: 1.90 mts en línea recta puerta de acceso que dá hacia el andén



- 5 -

ó espeacio público de la calle 13. ESTE:-

4.30 metros en línea recta muro común en-

medio que lo separa del local # 7.- OESTE

4.30 mts en línea recta muro en medio que

lo separa del local # 5.- NADIR: Con piso

que lo separa del terreno común y de los-

cimientos comunes del Edificio: CENIT.- Con losa de entepiso-

común que lo separa del apartamento 202. NOTA: Este local tie-

ne muros, columnas y fachada comunes.

LOCAL No. 7.- Ubicado en el primer piso del Edificio hacia la-

fachada de la calle 13, con un área privada aproximada de 9.46M2

y una altura libre de 2.40 mts. Consta de un espacio disponi -

ble y tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 2.20 mts

en línea recta muro común en medio que lo separa del local #8-

SUR: 2.20 mts en línea recta puerta de acceso que dá al andén-

o. espacio público de la calle 13. ESTE: 4.30 mts muro y colum-

nas comunes en medio que lo separa del local # 8. OESTE.- 4.30

mts. en línea recta muro común en medio que lo separa del local

6. NADIR.- Con piso que lo separa del terreno común y de los

cimientos comunes del Edificio. CENIT.- Con losa de entepiso-

común que lo separa del apartamento 202.- NOTA: Este local tiene

ne muros, columnas y fachada comunes.

LOCAL No. 8 ó GRAN LOCAL.- Ubicado en el primer piso del edifi

cio hacia la calle 13 y carrera 5a, desarrollado en dos nive -

les, con un área total privada aproximada de 439.32M2 y una al

tura libre de 2.40 mts, donde hoy funciona el Almacén J.R.El -

primer nivel tiene un área privada aproximada de 361.13M2 cons

ta de una zona de exhibición y venta, una gerencia con baño y--

depósito, una recepción, una zona de cartería, una zona de caja

un baño y una escalera que conduce al segundo nive. Tiene las--

siguientes medidas y linderos: NORTE: 24.10 mts en línea recta

muro de cierre de culata que dá al Edificio que es o fué de En

Quebrada A. Fuentes. SUR: 33.00 mts en línea quebrada muro común en

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Ca424719456

Ca424718456

04-11-77

Cadena S.A. NIT 890.930.534-0

1125199COOP&PAI

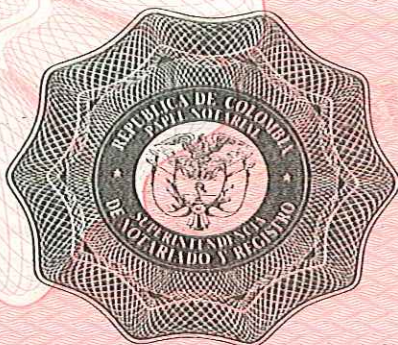
medio que lo separa del cuarto eléctrico y cuarto de aseo común y muro común en medio que lo separa de los locales 1,2,3,4,5,6 y 7 y muro y columna y puerta de acceso de fachada de la calle 13. ESTE: 19.20 mts en línea recta muro, columnas, ventanas comunes y puerta de acceso de fachada principal que da a la calle 5a. OESTE.- 11.90 mts en línea recta muro de cierre de cula ta que dá a la casa que es o fué de Elena Cecilia Ceballos.--- NADIR.- Con piso que lo separa de los cimientos y terreno común CENIT.- Con losa común en medio que lo separa del 2o. piso.- -

SEGUNDO NIVEL: Tiene un área privada aproximada de 78.19M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de archivo, oficinas de sistemas, contabilidad, dos baños, un jardín interior y una escalera y zona de circulación. Tiene las siguientes medidas y linderos NORTE: 9.20 mts en línea recta muro de cierre que da a vivienda ó edificio contíguo. SUR: 5.95 mts en línea recta muro común en medio que lo separa de hall de circulación común del edificio. ESTE: 11.75 mts en línea quebrada muro y ventanas comunes en medio que dan a hall y jardín común de los apartamentos.--- OESTE.- 12.75 mts en línea quebrada muro común en medio que lo separa de la escalera común de acceso a los apartamentos y muro de cierre que da a vivienda contigua. NADIR.- Con losa de dominio común en medio que lo separa del primer nivel. CENIT.- Con losa de dominio común en medio que lo separa del tercer piso. NOTA: Este local tiene muros, columnas y fachadas comunes. || || || || ||

APARTAMENTO 201.- Ubicado en el segundo nivel del Edificio, con un área privada aproximada de 80.32M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de salón-comedor, cocina, dos alcobas, un baño y dos balcones hacia la calle 13. Tiene las siguientes medidas y linderos. NORTE: 9.70 mts en línea recta muro, columnas comunes en medio y puerta de acceso que dan a hall de circulación común. SUR: 11.60 mts en línea recta muro y antepechos de balcones de cierre de fachada que da a la calle 13. ESTE: 7.60 mts en línea recta muro y columnas comunes en medio que lo separan

AB 23300984

-6-



Ca424719455

del apartamento 202. OESTE: 9.50 mts en línea quebrada muro y columnas comunes de cierre lateral y que dan a vivienda contigua y muro y ventanas comunes que lo separan de escaleras de acceso y hall común a los apartamentos. NADIR: Con losa de domi-

nio común en medio que lo separa del 2o. piso. CENIT.- Con losa de dominio común en medio que lo separa del 3o. piso. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas, ventanas y fachada comunes.

APARTAMENTO 202.- Ubicado en el segundo nivel del Edificio, con un área privada aproximada de 100.23M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de salón-comedor, cocina, dos alcobas, un baño y dos balcones uno hacia la calle 13 y el otro a la carrera 5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 17.00 mts en línea quebrada muro, columnas en medio que lo separan del apartamento 203 y vacío común y muro, columnas y puerta de acceso que dan a hall de circulación común. SUR: 14.10 mts en línea quebrada y antepecho de balcón de cierre de fachada de la calle 13. ESTE: 7.00 mts en línea recta antepecho de balcón de cierre de fachada de la carrera 5a. OESTE: 7.60 mts en línea recta muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 201.-

NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separa del primer piso. CENIT: Con losa de dominio común en medio que lo separa del tercer piso. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas, vacío y fachadas comunes.

APARTAMENTO 203.- Ubicado en el segundo nivel del Edificio, con un área privada aproximada de 79.12M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de salón-comedor, cocina, dos alcobas, un baño y un balcón hacia la carrera 5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 13.80 mts en línea recta, muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 204. SUR: 18.60 mts en línea quebrada muro, columnas comunes en medio que lo separan

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTA: Oficina General de Registro

Ca424719455

Ca424719455

del apartamento 202 y de vacío común y muro y puerta de acceso que dan a hall de circulación común. ESTE: 6.05 mts en línea recta antepecho de balcón de cierre de fachada de la carrera 5a. OESTE: 4.20 mts en línea recta muro, columna y ventana que dan a jardín común del Edificio. NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separa del primer piso. CENIT: Con losa de dominio común en medio que lo separa del tercer piso. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas, vacío y fachadas comunes.

APARTAMENTO 204.- Ubicado en el segundo nivel ó piso del Edificio con un área privada aproximada de 87.51 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 mts. Consta de salón-comedor, cocina dos alcobas, un baño, y un balcón que da hacia la fachada de la carrera 5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 17.80 mts en línea quebrada muro de cierre que dá a Edificio contíguo y muro común que dá a vacío común. SUR: 13.80 mts en línea recta muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 203. ESTE: 6.45 mts en línea recta antepecho de balcón de cierre de fachada que dá hacia la carrera 5a. OESTE: 6.45 mts en línea recta muro, columna y ventanas que dan a jardín común y muro y puerta de acceso que dan a hall de circulación común. NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separa del primer piso. CENIT: Con losa de dominio común en medio que lo separa del tercer piso. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas vacío y fachadas comunes. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

APARTAMENTO 301.- Ubicado en el tercer piso del Edificio, con un área privada aproximada de 87.28M2 y una altura libre de 2.40 mts. Consta de Salón-comedor, cocina, dos alcobas, un baño y dos balcones hacia la fachada de la calle 13. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 13.30 mts en línea quebrada muro, columnas y puerta de acceso que dan a hall de circulación común. SUR: 11.50 mts en línea recta muro y antepecho de balcón de cierre de fachada que da a vacío sobre la calle 13. ESTE: 7.50 mts en línea recta muro, columnas comunes en medio-

Ca424719454



que lo separan del apartamento 302.-OESTE
7.50 mts en línea recta muro, columnas co
munes de cierre de culata que da a vivien
da contigua. NADIR.- Con losa de dominio-
común en medio que lo separa del 2o. piso
CENIT.- Con losa de dominio común en me -

dio que lo separa del 4o. piso. NOTA Este apartamento tiene mu-
ros, columnas y fachada comunes.

APARTAMENTO 302.- Ubicado en el tercer piso del Edificio con -
un área privada aproximada de 100.23 metros cuadrados y una al-
tura libre de 2.40 mts. Consta de un salón-comedor, cocina, dos
alcobas, un baño y dos balcones orientadas a la calle 13 y a la
carrera 5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE 17.60
mts, en línea quebrada columnas, puerta de acceso, muro que dan
a hall de circulación común, muro columnas que lo separan del-
apartamento 303 y muro que dan a vacío común. SUR: 14.10 mts --
en línea semiquebrada muro y antepecho de balcón de cierre de-
fachada de la calle 13 que dá a vacío. ESTE: 7.05 mts en línea
recta antepecho de balcón de cierre de fachada de la carrera
5a que da a vacío. OESTE: 7.05 mts en línea recta muro, colum-
nas comunes en medio que lo separan del apartamento 301. NADIR
con losa de dominio común en medio que lo separa del 2o. piso--

CENIT.- Con losa de dominio común en medio que lo separa del -
4o. piso. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas, facha-
das y vacío, comunes.

APARTAMENTO 303.- Ubicado en el tercer piso del Edificio, con-
un área privada aproximada de 79.12 metros cuadrados y una al-
tura libre de 2.40 metros. Consta de salón-comedor, cocina, --
dos alcobas, un baño y un balcón hacia la fachada de la carrera
5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 13.80 metros
en línea recta muro, columnas comunes en medio que lo separan-
del apartamento 304. SUR: 19.20 metros en líneas quebrada muro
y puerta de acceso, que dan a hall de circulación común y muro

columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 302 y muro común que da a vacío común. ESTE: 6.05 metros en línea recta antepecho de balcón de cierre de fachada que da a vacío sobre la carrera 5a. OESTE: 4.20 metros en línea recta muro, ventanas comunes que dan a vacío común. NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separa del 2o. piso. CENIT: con losa de dominio común en medio que lo separa del 4o. piso. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas, fachadas y vacío comunes. --

APARTAMENTO 304.- Ubicado en el tercer piso del edificio, con un área privada aproximada de 87.51 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 metros. Consta de salón-comedor, cocina, dos alcobas, un baño y un balcón hacia la carrera 5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 17.80 metros en línea quebrada muro de cierre que da a vivienda o edificio contiguo y muro común que da a vacío común. SUR: 13.80 metros en línea recta muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 303. ESTE: 6.45 metros en línea recta antepecho del balcón de cierre de fachada que da a vacío sobre la carrera 5a. OESTE: 6.45 metros en línea recta muro, columna, ventanas de cierre que dan a vacío común y muro y puerta de acceso que da a hall de circulación común. NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separa del 2o piso. CENIT: Con losa de dominio común en medio que lo separa del 4o. piso. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas, fachadas y vacío comunes. || || || || || || || || || ||

APARTAMENTO 305.- Ubicado en el tercer piso del Edificio, con un área privada aproximada de 65.10 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 metros. Consta de un salón, comedor, cocina, dos alcobas, un baño. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 6.90 metros en línea recta muro de cierre que da a vivienda o Edificio contiguo. SUR: 4.65 metros en línea recta común en medio que da a hall de circulación común. ESTE: 12.70 metros en línea quebrada muro y puerta de acceso común en medio que dan a hall de circulación común y muro común que da a vacío co



11253PMIA99C00Pa

re de fachada de la calle 13 que da a vacío. ESTE: 7.05 metros en línea recta antepecho de balcón de cierre de fachada de la carrera 5a que da a vacío. OESTE: 7.05 metros en línea recta muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 401. NADIR: con losa de dominio común en medio que lo separa del tercer piso. CENIT: Con cubierta común del edificio. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas y fachadas comunes.

APARTAMENTO 403.- Ubicado en el cuarto piso del Edificio, con un área privada aproximada de 79.12 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 metros. Consta de salón, comedor, cocina, dos alcobas, un baño y un balcón hacia la fachada de la carrera 5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 13.80 metros en línea recta muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 404. SUR: 19.20 metros en línea quebrada muro y puerta de acceso que dan a hall de circulación común y muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 402 y muro común en medio que da a vacío común. ESTE: 6.05 metros en línea recta antepecho de balcón de cierre de fachada que da a vacío sobre la carrera 5a. OESTE: 4.20 metros en línea recta muro, ventanas comunes que dan a vacío común. NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separa del tercer piso. CENIT: Con cubierta común del edificio. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas y fachadas comunes.

APARTAMENTO 404.- Ubicado en el Cuarto piso del edificio, con un área privada aproximada de 87.51 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 metros. Consta de un salón, comedor, cocina, dos alcobas, un baño, y un balcón hacia la carrera 5a. Tiene las siguientes medidas y linderos: NORTE: 17.80 metros en línea quebrada muro de cierre que da a vivienda o edificio contiguo y muro común que da a vacío común. SUR: 13.80 metros en línea recta muro, columnas comunes en medio que lo separan del apartamento 403.- ESTE: 6.45 metros en línea recta antepecho de balcón de cierre de fachada que da a vacío sobre la carrera 5a.- OESTE:

AB 23300987

-9-



Ca424719452

cadena

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

6.45 metros en línea recta muro, columna, ventanas de cierre que dan a vacío común y muro y puerta de acceso que da a hall de circulación común. NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separa del tercer piso. CENIT: Con cubierta común del

edificio. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas y fachadas comunes.

APARTAMENTO. 405.- Ubicado en el cuarto piso del Edificio, con un área privada aproximada de 65.10 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 metros. Consta de un salón, comedor, cocina dos alcobas, un baño. Tiene las siguientes medidas y linderos:

NORTE: 6.90 metros en línea recta muro de cierre que da a vivienda o edificio contiguo. SUR: 4.65 metros en línea recta muro común en medio que da a hall de circulación común. ESTE: 12.70 metros en línea quebrada muro y puerta de acceso común en medio que dan a hall de circulación común y muro común que da a vacío común. OESTE: 15.30 metros en línea quebrada muro y ventanas de cierre que dan a vacío, muro y columnas comunes que dan a

vivienda contigua y muro común en medio que dan a escalera común de acceso. NADIR: Con losa de dominio común en medio que lo separan del tercer piso. CENIT: Con cubierta común en medio que lo separa de la zona de labores y hall comunes en parte y zona de tanques de depósito de agua común y cubierta común del edificio. NOTA: Este apartamento tiene muros, columnas y fachadas comunes.

BIENES DE PROPIEDAD COMUN.-

ARTICULO 14o.- CONCEPTO.- Se consideran bienes comunes, aquellos sobre los cuales ninguno de los propietario puede invocar un derecho exclusivo por ser básicos o fundamentales para la copropiedad ya que hacen posible la existencia, preservación, seguridad, funcionamiento y fisonomía del Edificio y permiten a cada uno de los copropietarios el norma uso y goce de su inmueble.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Ca424719452

04-11-22

Cadena S.A. 04-11-22



cadena

Papel sustitutivo para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

LOCALES	AREA	%
Local número 1	11.39.5 mts.2	0.68
Local número 2	8.60 mts.2	0.51
Local número 3	8.17 mts.2	0.48
Local número 4	8.17 mts.2	0.48
Local número 5	8.17 mts.2	0.48
Local número 6	8.17 mts.2	0.48
Local número 7	9.46 mts.2	0.56
Local numero 8 Almacén J.R.	439.32 mts.2	26.04
APARTAMENTOS:		
201	80.32 mts.2	4.76
202	100.23 mts.2	5.94
203	79.12 mts.2	4.69
204	87.51 mts.2	5.19
301	87.28 mts.2	5.17
302	100.23 mts.2	5.94
303	79.12 mts.2	4.69
304	87.51 mts.2	5.19
305	65.10 mts.2	3.86
401	87.28 mts.2	5.17
402	100.23 mts.2	5.94
403	79.12 mts.2	4.69
404	87.51 mts.2	5.19
405	65.10 mts.2	3.86
AREA TOTAL PRIVADA	1.687.11 mts.2	100 %
ARTICULO 23.- Con base en los anteriores porcentajes, anual-		
mente se determinarán en el presupuesto del Edificio J.R. pro-		

Ca424719451

cadena

piedad horizontal sumas que cada propietario debe sufragar por los conceptos que a ellos se refieren. - - - - -

ARTICULO 24.- Estos porcentajes no sufrirán alteración por los cambios que se presenten en el valor comercial ó catastral de los bienes, salvo lo que dispongan la ley o los copropietarios. estos ultimos con sujeción al presente reglamento. - - - - -

PARAGRAFO UNICO.- Fuera de los porcentajes establecidos, se hace necesario dado la localización, usos y accesos del Edificio discriminar ciertos gastos y asignarlos a las unidades privadas específicas a saber:

- | | |
|--|--|
| 1. Mantenimiento y reposición de bombas de agua. | Local #8 y todos los Aptos |
| 2. Mantenimiento o reposición de tanques para el agua (subterráneo y elevados) | Local #8 y todos los Aptos |
| 3.- Mantenimiento de las áreas comunes (aseo, pintura, luminarias, etc) | Todos los Apartamentos |
| 4. Gastos de energía de las áreas comunes | Todos los Apartamentos |
| 5. Pintura general de las fachadas en 2-3-4 piso | Todos los Apartamentos |
| 6. Mantenimiento o reposición del cuarto eléctrico y transformador de energía | Locales 1,2,3,4,5,6,8 y todos los apartamentos |
| 7. Mantenimiento de andenes y luminarias exteriores en primera planta | Locales 1,2,3,4,5,6,7 y 8. |
| 8. Mantenimientos y reparaciones en redes de aguas negra y aguas lluvias | Local 8 y todos los Aptos |
| 9. Mantenimiento del sistema de ci-tofonos. | Todos los apartamentos |
| 10. Reparaciones en el área de servicio de la Azotea | Todos los apartamentos |

AB 23300988

-10-



Ca424719450



SEGUNDO PISO

Escalera	7.56 Mts2
Hall de acceso a los apartamentos	4.56 Mts2
Hall de circulación interna a los apartamentos	29.92 Mts2.
Jardines	22.30 Mts2

TERCER PISO

Escalera	15.08 Mts2
Hall de circulación	27.92 Mts2

CUARTO PISO

Hall de circulación interna a los apartamentos	27.92 Mts2
Escaleras	15.08 Mts2

AZOTEA (Cubierta)

Escalera	12.20 Mts2
Hall de circulación	17.75 ⁵
Zona de labores	24.44 Mts2

ARTICULO 17o.- VINCULO DE LOS DERECHOS: El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes es inseparable del dominio uso y goce del respectivo bien de dominio exclusivo; por lo tanto, en la transferencia, gravamen o embargo de un bien privado se entenderá extendido a aquel derecho y no podrán efectuarse estos mismos bienes comunes separadamente.

ARTICULO 18o.- USO DE LOS BIENES COMUNES: Los copropietarios y los ocupantes del Edificio J.R. Propiedad Horizontal están obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado con el uso y conservación de los bienes comunes y responderán hasta por la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



ARTICULO 22.- COEFICIENTES: A continuación se expresan los coeficientes de copropiedad de cada uno de los bienes privados de dominio exclusivo que integran el Edificio J.R. y los factores de contribución en gastos.

AB 23300990

-12-



Ca424719449

cadena

11. Reposición de vidrios en las vitrinas del primer piso	Local 8
12. Reposición de vidrios en fachadas y áreas comunes en los pisos 2,3 y 4	Todos los Aptos
13. Gastos de celadurías, aseadoras de las áreas comunes del edificio.	Todos los Aptos
14. Gastos por sueldo del Administrador contador del Edificio J.R. si se sucedieran	Locales 1,2,3,4,5 6,7,8 y todos los Aptos.
15. Reparación y mantenimiento de la impermeabilización de la cubierta.	locales 1,2,3,4,5 6,7 y 8 y Todos los aptos.

GAPITULO VI.- CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS.-

ARTICULO 25o.- NORMAS SOBRE PRESUPUESTO.- La elaboración del -

presupuesto general de ingresos y gastos deberá ceñirse a las-

siguientes normas y procedimientos: 1.- El administrador y la-

junta de Administración del Edificio J.R. Propiedad Horizontal

deberán elaborar un presupuesto general de ingresos y de los -

gastos que fueren necesarios para la administración conservación

y reparación de los bienes afectados al uso común y harán la dis

tribución entre los propietarios de conformidad con los porcen

tajes de participación establecidos en el artículo veintidos -

(22) del presente reglamento teniendo en cuenta el superávit o

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Ca424719449

11-11-22

11-11-22

11-11-22

deficit del presupuesto anterior y la constitución o incremento de las reservas que consideren necesarias o convenientes. - Copia de este presupuesto deberá estar a disposición de los propietarios durante el término de convocatoria de la Asamblea Ordinaria. En el presupuesto deberán aparecer claramente diferenciados en capítulos distintos, los gastos y los ingresos correspondientes a la administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso de los propietarios de los departamentos. 2.- El administrador del Edificio J.R. deberá presentar el presupuesto en la asamblea ordinaria que deberá reunirse de conformidad con lo que más adelante se estipula en este mismo reglamento. La aprobación del presupuesto requerirá la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión siempre que haya quórum. 3.- Si transcurrido el término fijado en el reglamento para la reunión ordinaria ésta no se hubiere celebrado, o si celebrada no se aprueba el presupuesto, regirá provisionalmente el presentado por el administrador, hasta tanto se celebre la Asamblea y se apruebe el presupuesto. En todo caso, los propietarios estarán obligados al pago de las cuotas dentro de los plazos previstos por la Junta de Administración. 4.- Corresponderá a la Junta de administración establecer los períodos en los cuales se cobrarán las cuotas correspondientes a los propietarios. 5.- El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1o) de abril siguiente a la reunión de la Asamblea ordinaria y hasta el treinta y uno (31) de marzo del año siguiente. 6.- Si los ingresos presupuestales resultaren insuficientes, el Administrador convocará la Asamblea General de Propietarios a reunión extraordinaria con el fin de proponer los reajustes presupuestados y la distribución de ellos entre los propietarios. Decretados los reajustes, la junta de Administración determinará la forma de pago.

ARTICULO 26o.- Al tenor de lo dispuesto por el Artículo 13 de la Ley 182 de 1948, la copia del acta de la asamblea de propietarios



cadena

Papel notarial para uso exclusivo de expedientes de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

tarios celebrada de conformidad con el reglamento y en la que se acuerdan expensas comunes a cargo de los propietarios, prestará mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, sin necesidad de ningún reconocimiento de firmas, ni de requerimientos

para constituir en mora al deudor. Igualmente prestarán méritos ejecutivos para el cobro de las cuotas de participación, los presupuestos definitivos o provisionales a que hace referencia el literal 3 del artículo 25 de la presente regorma. Será título ejecutivo la copia auténtica, en la cual se hubiere aprobado el presupuesto, o en su caso, copia auténtica, en lo pertinente, del presupuesto provisional suscrito por el administrador con la constancia de no haberse reunido la Asamblea General de propietarios en la fecha señalada en la convocatoria, o de no haberse aprobado por ésta presupuesto alguno en la reunión celebrada al efecto. Será de cargo del copropietario renuente para el pago, los gastos extrajudiciales y judiciales que ocasionare la cobranza y los honorarios del abogado. ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 27o.- El procedimiento iniciado en este capítulo se seguirá para la fijación y liquidación de cuotas extraordinarias y de las demás sumas que fueren necesarias para cubrir situaciones imprevistas. ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 28o.- INTERESES DE MORA.- En la eventualidad de que alguno de los propietarios incurriese en mora en el pago de las cuotas o contribuciones debidamente decretadas por la Asamblea General de Propietarios, se causarán a su cargo intereses moratorios liquidados a tasa máxima permitida para los préstamos bancarios corrientes a corto plazo. La junta de Administración reglamentará dicho cobro. Los intereses serán en favor del Edificio J.R. Propiedad Horizontal y se destinarán a engrosar los fondos de reservas. ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 29o.- CARACTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Las cuo

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Notario Olvea Cuervo
NOTARIO SEGUNDO

Ca424719448

Cadena S.A. No. 299930300 04-11-20

a la ley, al reglamento o a las decisiones de la Asamblea. e)- Solicitar al administrador del Edificio J.R. que adopte las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 35.- OBLIGACIONES.- Cada propietario de un bien de dominio exclusivo estará obligado a: a) Dar a los bienes de dominio exclusivo la destinación de local, apartamento, señalada para cada uno de ellos en el reglamento. La destinación inicial y générica de los bienes de dominio exclusivo, contenida en el reglamento y sólo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea de propietarios. b) Solicitar permiso escrito de la Junta de Administración para la utilización especial y temporal de bienes afectados al uso común como por ejemplo, utilización de escaleras para transporte de muebles y enseres, indicando en la solicitud la naturaleza de la utilización y el tiempo estimado de la misma. c) contribuir a los gastos necesarios para la administración, funcionamiento, conservación, reparación o reposición de los bienes de dominio común y el pago de las primas de seguros contra incendio del Edificio J.R, de acuerdo con los factores de participación en gastos establecidos en este reglamento y con los presupuestos aprobados en debida forma, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VI. d) Pagar puntualmente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea de Propietarios. e) Pagar puntualmente en general, cualquier suma que le corresponda de acuerdo con la ley, el reglamento de Administración o las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea de propietarios, la Junta de Administración ó el Administrador. f) Hacer las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento de su unidad de dominio exclusivo. Si no las hiciere en absoluto o no las hiciere oportunamente, será responsable del perjuicio conforme a la ley y el reglamento de Administración. g) Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conser

AB 23300994

-15-



Ca424719446

vacación de los bienes afectados al uso común, respondiendo hasta de la culpa leve. h) Obtener permiso de la Junta Administradora para introducir a su propiedad de dominio exclusivo cualquier modificación no contemplada en los planos del edificio. A

su solicitud acompañará planos de la modificación que pretende la información necesaria y el paz y salvo para con el Edificio J.R. La junta otorgará la autorización siempre y cuando la modificación proyectada no afecte la seguridad, solides y sanidad del edificio y además no implique una reforma del reglamento, caso éste en el cual se dará traslado a la asamblea de copropietarios, organismo que tomará la decisión. Si la Junta negare la solicitud, el interesado podrá apelar ante la Asamblea. Todo fraccionamiento o división de bienes de dominio exclusivo implica una reforma del Reglamento y en, consecuencia, requiere además de la aprobación por parte de la Asamblea de propietarios de la licencia respectiva expedida por las autoridades competentes, en los términos del Decreto 1365 de 1986, o sea, El Departamento administrativo de planeación distrital. i) Mantener informada a la administración sobre su dirección y sobre 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 de cualquier título. j) Permitir la entrada a su unidad de dominio exclusivo al administrador o al personal designado por él para proyectar inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes afectados al uso común. Cuando sea necesaria la colaboración de un propietario para obras, actos o gestiones que otro requiera en relación con el ejercicio de sus derechos, si éste no se obtiene directamente, deberá otorgarle, bajo la supervigilancia de ésta. k) Responder solidariamente ante el Edificio por los daños o perjuicios que ocasionen los tenedores, usuarios o usu-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIO SEGUNDO

Cadenasa 04-11-22

fructuarios de su propiedad exclusiva. l) Mantener su propiedad exclusiva en debido estado de aseo o higiene y en normales condiciones de seguridad. Para este último efecto, mantendrá un extintor de incendio en perfectas condiciones de funcionamiento. m) Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto en las relaciones comerciales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa o tácitamente, el régimen de propiedad horizontal. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 36.- PROHIBICIONES.- Quedan expresamente prohibidos como contrarios a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes de dominio exclusivo: 1.- Obstruir las zonas de circulación, halls, puertas, pasillos, escaleras y de más áreas afectadas al uso común de manera que se dificulte el cómodo acceso de personas. 2.- Usar los mismos servicios como lugares de reuniones o destinatarios a cualquier otro fin que los haga incómodos o bulliciosos. 3.- Usarlos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento de cosas, salvo que válidamente se hubiere celebrado contrato con la administración. 4.- Sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos, introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y de estos elementos o afecten la presentación del edificio. 5.- Introducir sustanciales modificaciones de forma y color a la parte externa de la fachada o las partes interiores que dan a las zonas de uso común como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerdan con las del Edificio, salvo que se obtenga autorización de la Junta de Administradores, la que deberá aprobar la solicitud con el voto favorable del ochenta por ciento (80%) de los votos posibles. 6.- Dar a su unidad de dominio exclusivo una destinación distinta a la prevista en el reglamento o contraria a la ley o normas y reglamentaciones expedidas legítimamente por las autoridades.



7.- Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación de los bienes de dominio exclusivo por personas de notoria mala conducta, que traiga como consecuencia inseguridad, o perturbe la tranquilidad de los demás propietarios. Correspon-

derá a la Junta de Administración calificar actuaciones como - las descritas. 8.- Almacenar o conservar en los bienes de dominio exclusivo sustancias húmedas, infectas, insalubres, corrosivas o sustancias explosivas o inflamables que signifique peligro para la seguridad de la construcción y de los propietarios. En consecuencia, ni el dueño de los bienes de dominio exclusivo, ni las personas a quienes éste conceda el uso o goce de ellos podrán destinarlos a usos fabriles o industriales que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios. 9.- Instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del edificio o perjuicios a los vecinos. 10.- Hacer uso inmoderado de aparatos que hagan ruido como radios, equipos de sonidos, televisores, etc. 11.- Arrojar basuras a los bienes de los demás o a los bienes de uso común, a las vías públicas o acumularlas perjudicialmente. Las basuras y desperdicios solo podrán ser colocados en las zonas comunes para efectos de su recolección y en las horas señaladas por la Administración. 12.- Realizar en los bienes de dominio exclusivo obras que comprometan la solidez, seguridad y salubridad de la edificación o que disminuyan la iluminación o ventilación de otras áreas de dominio exclusivo o comunes o que contraríen las normas distritales vigentes o las generalmente reconocidas, establecidas o estatuidas. 13.- Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones, salvo que fueren autorizadas por la Asamble General de Propietarios, previo concepto técnico de que no se afectará la solidez del edificio y permiso de planeación dis-

Notario Olvella Gomez
NOTARIO SEGUINDO

trital. 14.- Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio exclusivo en dos o más unidades, salvo autorización expresa y previa para cada caso por la Asamblea de propietarios, por Mayoría absoluta de votos. 15.- Mantener animales domésticos tales como perros o gatos y en general cualquier clase de animales. 16.- En general está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le imponen la ley y el presente reglamento; las órdenes de la Administración o la Asamblea y el desarrollar actividades contrarias o la tranquilidad, sosiego, comodidad y buen nombre del Edificio J.R. || || || || || || || || || || || || || || || ||

ARTICULO 37o.- En cuanto a las restricciones impuesta al dominio o a sus ejercicios, por razones de buena vecindad y convivencia de que no tratara este reglamento, se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil las leyes que lo adicionan o reforman así como a las normas de policía. || || || || || || || || || || || || || || || ||

ARTICULO 38o.- La infracción a lo dispuesto en los artículos anteriores, dará lugar a que el juez competente, a petición del Administrador o de cualquier propietario, imponga mediante el procedimiento breve y sumario al infractor, multas de cinco mil (\$5.000.00) a quinientos (\$500.000.00) mil pesos sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas anualmente en forma acumulativa en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme a las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DANE- o la entidad que haga sus veces. || || || || || ||

CAPITULO VIII.- DE LOS ORGANOS DE DIRECCION, ADMINISTRACION Y GOBIERNO DEL EDIFICIO J.R. PROPIEDAD HORIZONTAL.- || || || || || || || ||

ARTICULO 39o.- Son órganos de dirección, administración, gobierno y control del Edificio J.R. propiedad horizontal los siguientes:
a) Asamblea General de Propietarios. b) Junta de Administración
c) Administrador d) Revisor Fiscal.

ARTICULO 40.- Orden Jerarquico de los Organos de Administración.
El órgano supremo de la expresión de la voluntad de los prope

AB 23300996

-17-



Ca424719444

tarios en el Edificio J.R. es la Asamblea General de Propietarios, jurídicamente - capacitada para tomar, con el quorum y votación prevista en esta reforma toda clase de decisiones relativas al régimen de propiedad horizontal regulado y la perso

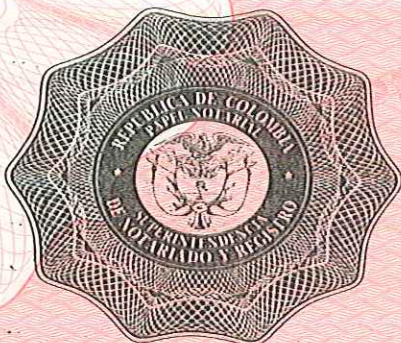
na jurídica surgida. En consecuencia, la máxima autoridad en el edificio J.R es la Asamblea de Propietarios. De ella depende la Junta de Administración y los demás órganos consultivos o asesores que en el futuro puedan crearse. El administrador está subordinado jerárquicamente a la Junta de Administración y a la Asamblea de Propietarios. Los acuerdos de la Asamblea, válidamente adoptados, son obligatorios para todos los titulares de bienes de dominio, exclusivo, aunque en caso de los primeros, no hayan asistido a la reunión respectiva y judicial o por un fallo de un tribunal de arbitramento, en la forma prevista en esta reforma o mientras no sean revocados por la misma asamblea.

En los capítulos siguientes se atribuyen funciones precisas a los diferentes órganos de administración, gobierno y control.

CAPITULO IX.- DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.-

ARTICULO 41o.- La Asamblea General Está integrada por los propietarios de bienes de dominio exclusivo del Edificio J.R. que estén a paz y salvo por todo concepto con el Edificio o por sus representantes legales o mandatarios, reunidos con el quorum y en las condiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 42.- La asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, en su domicilio, en el mes de marzo en la fecha, lugar y hora que se indique en la convocatoria, con el objeto de: Examinar la situación del Edificio J.R. examinar, aprobar o improbar las cuentas de fin de período presupuestal que debe rendir el administrador; considerar el informe del administrador sobre la situación económica y financiera del



válidamente sin previo aviso de convocatoria, cualquier día y hora y en cualquier sitio, cuando estuviere representada la totalidad de los factores de participación establecidos en el reglamento. || || || ||

ARTICULO 47o.- Todo propietario podrá ha

cerse representar en las reuniones de la asamblea General, mediante poder otorgado por escrito, en el cual se indique el nombre del apoderado y la fecha de la reunión para la cual se confiere.

ARTICULO 48o.- Cuando por cualquier causa legal o convencional un bien de dominio exclusivo pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietarios en la reunión. A falta de acuerdo, el Juez designará el representante de tales propietarios, a petición de cualquier interesado. -

ARTICULO 49o.- Salvo los casos de representación legal, los miembros de la junta Administradora, el Administrador y en general los empleados del Edificio J.R. no podrán representar en las reuniones de asamblea, factores de participación distintos de los propios, mientras estén en ejercicio de sus cargos. || || || || || || || ||

ARTICULO 50o.- Cada propietario tendrá en la asamblea el número de votos que corresponde a la suma de los que están asignados en este reglamento a cada uno de los inmuebles de dominio exclusivo de los cuales es dueño. Para ejercer el derecho al voto, se debe estar a paz y salvo por todo concepto con el edificio. -

ARTICULO 51o.- Ninguna persona podrá actuar como apoderado, mandatario o representante de más de cinco (5) propietarios o de un número plural de propietarios que represente más del veinte por ciento (20%) de los factores de participación totales. La persona que representa más de un propietario, podrá votar separadamente, siguiendo las instrucciones de cada mandante, pero sin fraccionar los votos de cada persona representada. || || || || || || || ||

ARTICULO 52o.- La asamblea general de propietarios deliberará -

República de Colombia

Cadena

Ca424719443



Cadenasa 11253PMIA98C00P8 04-11-22

-19-



cedente, deberá ser acordada únicamente por todos los propietarios. d) Para reformar la normatividad del reglamento, para aprobar reformas físicas o elementos como fachada o estructura relativas a bienes y áreas de dominio común, para que la asamblea en las reuniones extraordinarias se ocupe de asuntos distintos a los previstos en la convocatoria, se requiere el setenta y cinco por ciento (75%) de los votos representados en la reunión siempre que haya quorum.

KATH OLIVELLE GIAMENS
NOTARIO SEGUNDO

ARTICULO 58o.- Desarrollo de las reuniones de la Asamblea. Establecido el quorúm, la asamblea de propietarios quedará instalada y designará un presidente y un secretario, lo cual puede hacerse por el sistema de aclamación o aprobación de una proposición presentada al respecto. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como presidente, quien lo sea de la junta de administración y como secretario, el administrador. La asamblea de propietarios tiene arbitrio para aprobar un orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración.



cadena

Papel notarial para uso exclusivo de carturas públicas, certificados y documentos del archivo notarial

zado cada período presupuestal, sobre la situación financiera y económica de la copropiedad. b) Examinar, aprobar o improbar las cuentas que debe rendir el administrador, después de cada período fiscal y oído previamente el concepto de la junta de administración y del revisor fiscal. c) Aprobar el presupuesto de tallado de gastos e ingresos para la siguiente vigencia con sujeción a las normas establecidas en el capítulo sexto del presente reglamento. d) Distribuir las cuotas de gastos entre los propietarios con sujeción a los factores de participación en los gastos establecidos en el presente reglamento y sobre la base del presupuesto aprobado, indicando la época de vencimiento de cada cuota en forma tal que aparezca para cada propietario una obligación expresa, clara y exigible de una suma líquida de dinero prestando mérito ejecutivo para el cobro judicial una copia auténtica del acta de la asamblea en que conste la aprobación de dicha distribución. e) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre con sujeción a los factores de participación, cuando el presupuesto aprobado resultare insuficiente o se presentaren necesidades imprevistas y urgentes, indicando la época de vencimiento de cada cuota en forma tal que aparezca para cada propietario una obligación expresa y exigible de pago de una suma líquida de dinero, prestando mérito ejecutivo para el cobro judicial una copia auténtica del acta de la asamblea en que consta la aprobación de dicha distribución. f) Aprobar la construcción de mejoras útiles o voluntarias con indicación de la cuantía, forma y período de pago y resolver sobre las que impliquen sensible alteración en el goce o destinación de los bienes comunes. g) Decidir sobre el cambio de destinación general de los inmuebles dominio exclusivo que integran el Edificio. h) Decidir sobre la enajenación, limitaciones al dominio u otras operaciones sobre los bienes afecta-

NOTARIO
Ulivella
García
SEGUNDO

dos al uso común de todos o de parte de los propietarios. i) Modificar, adicionar, sustituir e interpretar el presente reglamento. j) Elegir y remover libremente los miembros de la Junta Administradora. k) Revocar o modificar como órgano supremo de dirección y administración las decisiones de la Junta Administradora. l) Dirimir las controversias que se presenten entre la Junta Administradora y el administrador y entre éstos y los propietarios. ll) Fijar o autorizar la cuantía de los seguros legalmente obligatorios contra incendio, anualmente. m) Ordenar la reconstrucción de la totalidad del edificio, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto. n) Elegir para cada período el revisor fiscal y fijarle su remuneración. o) Ejercer el control y vigilancia sobre las gestiones de la Junta Administradora y el administrador y velar por el cumplimiento del reglamento. p) Definir y reglamentar las relaciones con los propietarios de edificios contiguos decidiendo sobre las posibilidades de integración de áreas y servicios. q) Decidir sobre la contratación de seguros diferentes a los legalmente obligatorios, como los de responsabilidad civil extracontractual, daños en equipos comunes, etc. r) Crear los organismos que considere necesarios para una mejor administración del edificio. s) Adoptar en general todas las medidas que reclaman el cumplimiento de la ley, el reglamento y que atenden al interés general de los propietarios. PARAGRAFO: La facultad de designar al administrador es delegada por la asamblea de propietarios en la Junta de Administración. || || || || || || || || || ||

CAPITULO X.- DE LA JUNTA DE ADMINISTRACION.- || || || || || || || || || ||

ARTICULO 61o.- Integración y forma de elección. Anualmente la Asamblea de copropietarios elegirá por votación escrita, sujeta al sistema del cuociente electoral, la junta de administración integrada por siete (7) miembros principales y sus respectivos suplentes personales quienes los reemplazarán en sus faltas ab



solutas o temporales. No obstante, el período anual establecido, los miembros de la junta podrán ser removidos en cualquier momento o reelegidos indefinidamente y no cesarán en sus funciones hasta tanto no sean válidamente reemplazados.

ARTICULO 62.- Reuniones.- La junta se reunirá ordinariamente una vez al mes por lo menos, en el lugar, fecha y hora que se indique en la convocatoria, se reunirá extraordinariamente cuando sea citada por el administrador o por tres de sus miembros principales o por el Revisor Fiscal.

ARTICULO 63.- Cada uno de los miembros de la junta tendrá derecho a un (1) voto; la junta podrá deliberar y decidir con la presencia de cuatro (4) de sus miembros. El administrador y el revisor fiscal, tendrán voz pero no voto. Las reuniones serán presididas por la persona que la misma junta designe libremente y actuará como secretario el administrador o en su defecto uno de los miembros.

ARTICULO 64.- Actas. Las deliberaciones y decisiones de la junta se harán constar en actas que deberán ser firmadas por los asistentes a cada reunión y organizadas cronológicamente en un libro de actas de junta administradora, del cual será responsable el administrador. Las copias de las actas serán certificadas por el administrador y harán prueba de las decisiones de la junta mientras no se demuestre su falsedad.

ARTICULO 65.- Remuneración de la Junta de Administración.- Mientras la Asamblea de Propietarios no lo decrete expresamente, los servicios de la Junta de Administración no tendrán remuneración económica y los miembros de ésta actuarán con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todos sus actos.

ARTICULO 66.- Funciones de la Junta Administradora. Por mandato y delegación de la asamblea de propietarios, las funciones de la Junta Administradora son las siguientes: 1.- Informar anual

ESTE PAPEL, NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

1125500aPPSIA93C

mente a la Asamblea de Propietarios y cuando además lo juzgue conveniente, sobre la gestión del administrador, sobre las cuentas que éste debe rendir y sobre el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y distribución entre los propietarios que éste desee elaborar. 2.- Nombrar para períodos de un año al Administrador y su suplente y asignarle su remuneración. No obstante lo anterior podrá removerlos en cualquier tiempo de conformidad con el contrato que sobre el particular se suscriba. 3.- Ejercer ampliamente el control de la gestión del Administrador examinando por sí o por medio de comisionado, los libros y demás documentos del Edificio y exigiendo al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él ejecutados en uso de sus atribuciones. 4.- Revisar los balances mensuales de prueba que le presente el Administrador, aprobarlos o hacerles las observaciones que considere convenientes y dar normas sobre la forma y periodicidad de los informes que debe rendirle al administrador. 5.- Hacer las restricciones o ampliaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto anual. 6.- Autorizar al administrador para contratar la ejecución de reformas o reparaciones materiales de carácter urgente para la seguridad, solidez o higiene del edificio, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto del ejercicio anual correspondiente o bien ordenar directamente estas reparaciones. 7.- Aprobar los contratos que celebre el Administrador por valor mayor de doscientos mil pesos (\$200.000.00) y que no están incluidos como gastos en el presupuesto de la vigencia respectiva. 8.- Autorizar la compra de bienes o elementos cuando su cuantía exceda de doscientos mil pesos (\$200.000.00). 9.- Crear los empleos que considere necesarios para atender a la prestación de los servicios generales, a la conservación y sostenimiento de los bienes afectados al uso común y en general para atender el correcto funcionamiento del edificio fijando la remuneración de los mismos. 10.- Convocar a la Asamblea de propietarios a reunión ordinaria



cuando el administrador no lo hiciere oportunamente y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente. 11.- Señalar la cuantía de la fianza que debe presentar el administrador para-

garantizar el manejo de los bienes y fondos del edificio J.R.-
12.- Reglamentar en detalle el uso de los bienes destinados al uso común de todos o de parte de los propietarios, conforme a la clasificación contenida en el presente reglamento y atendiendo las especificaciones de dicha destinación, en forma tal que se permita su utilización adecuada por los propietarios, evitando el surgimiento de conflictos. 13.- Autorizar o negar motivadamente la unión de dos o más bienes de dominio exclusivo en los casos previstos en la presente reforma y con sujeción a lo allí estatuido. 14.- Dirimir los conflictos surgidos entre los propietarios y ocupantes en razón del uso de los bienes afectados al servicio común, o por supuestos abusos en el uso y goce de los bienes de dominio exclusivo y cuando no sea suficiente la intervención del Administrador. Igualmente dirimir en el primer término los conflictos surgidos entre los propietarios y ocupantes con el Administrador. 15.- Elegir entre sus miembros principales el Presidente de la misma Junta. 16.- Ordenar traslados de fondos de un capítulo a otro dentro del presupuesto, dando las justificaciones pertinentes a la asamblea general. 17.- Aprobar los contratos de arrendamiento de los bienes afectados al uso común, considerados económicamente explotables o de los bienes de dominio exclusivo de los que sea titular del derecho de dominio el Edificio J.R. fijando además, los cánones de arrendamiento, cualquiera que fuere la cuantía de los mismos. 18.- Autorizar la venta de bienes o elementos que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. 19.- Autorizar las inversiones de fondos del Edificio J.R. de confor

midad con las pautas señaladas por la asamblea general y de acuerdo a lo establecido en el artículo 79 del presente reglamento.

20.- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes en las ocasiones y circunstancias que estime conveniente.

21.- Autorizar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar dentro del área comercial. 22.- Establecer pautas generales para la presentación de las vitrinas del área comercial.

23.- Autorizar previo visto bueno del diseño, avisos sobre fachada a los locales. 24.- Dictar normas sobre la ubicación de los buzones de correo.

25.- Elegir para el resto del período los miembros de la Junta Administradora, principales o suplentes, cuando se presentaren ausencias definitivas.

26.- Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea general y hacer cumplir las determinaciones de ésta. 27.-

Todas las demás que le correspondan, de acuerdo con la naturaleza de sus funciones o que estén previstas en el reglamento de propiedad horizontal y las que le delegue la asamblea de propietarios.

CAPITULO XI.- DEL ADMINISTRADOR.-

ARTICULO 67.- Facultades básicas del administrador.- De conformidad con el artículo 4o de la ley 16 de 1985 y con el artículo 31 del decreto 1385 de 1988, el administrador ejercerá la representación legal del Edificio J.R. En consecuencia, el administrador representará judicial o extrajudicialmente al Edificio J.R. Propiedad Horizontal en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal y con el objeto de la persona jurídica establecido en la presente reforma. La Administración inmediata de los bienes afectados al uso común de todos o de parte de los propietarios del Edificio, así como la supervigilancia y control de los mismos estarán a cargo del Administrador. El administrador es el mandatario legal y exclusivo del Edificio J.R. Al efecto tiene, por sí solo, facultades de ejecución, de-

AB 23300800

-23-



Ca424719438

conservación, de representación y de recaudo, o sea, que con sujeción a las leyes comerciales y civiles, reúne en sí funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delega-

ble parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento de la Junta de Administración.

ARTICULO 68.- Funciones, obligaciones y atribuciones del Administrador. Corresponde al administrador: 1.- Cumplir y hacer cumplir la ley, el presente reglamento y las disposiciones de la Asamblea General de Propietarios y la Junta de Administración 2.- Ejercer la representación legal del Edificio J.R. en todos los casos frente a terceros como frente a cada uno de los propietarios u ocupantes, judicial y extrajudicialmente. 3.- Presentar a la Asamblea General de Propietarios, una vez finalizado cada período presupuestal, una completa rendición de cuentas comprobadas de su gestión, lo mismo que al retiro de su cargo. Conjuntamente con la rendición de cuentas, presentará un informe sobre la gestión financiera y económica del Edificio J.R. 4.- Elaborar el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y el proyecto de distribución de gastos entre los propietarios de acuerdo con los factores de participación, sometiéndolos ambos a consideración de la Junta Administradora y a aprobación de la Asamblea General de Propietarios. 5.- Proponer a la Junta de Administración todas las iniciativas que considere conveniente para la buena marcha de la administración. 6.- Llevar detalladamente la contabilidad sobre ingresos y egresos de la administración y el registro de los propietarios y ocupantes a cualquier título de los bienes de dominio exclusivo. Para tal efecto, deberá mantener un sistema de información, clasificación y archivo que permita conocer en cualquier momento la historia del tráfico jurídico, de los bienes de dominio exclusivo y la situación

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Alm. Olimpia Cuervo

Ca424719438

Cadenas S.A. No. 00000000 04-11-22

de los propietarios de los mismos en sus obligaciones para con el Edificio. 7.- Facturar y cobrar directamente o si hubiere mora en forma coactiva por los medios que establece este reglamento a cada propietario, las cuotas ordinarias destinadas a las - expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes afectados al uso común, para el pago de las primas de seguro y para los otros gastos reglamentarios que el Edificio tenga que afrontar y las cuotas extraordinarias decretadas válidamente por la Asamblea General. 8.- Producir, en caso necesario, el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso al pago de su contribución obligatoria de las expensas comunes, tanto ordinarias como extraordinarias, mediante copia certificada por él, del acta de la asamblea que haya decretado la cuantía y forma de pago de la contribución en mora. 9.- Hacer por cuenta del Edificio los pagos que sean procedentes, evitando la mora, con cargo al presupuesto respectivo. 10.- Contratar, de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General de Propietarios, la ejecución de las mejoras, reparaciones o modificaciones materiales y también las de carácter urgente para la higiene, seguridad o debida utilización del edificio, de conformidad con las autorizaciones e instrucciones de la Junta de Administración en caso de que hubiere partida suficiente en el presupuesto inicial correspondiente. 11.- Presentar a la Junta de administración, en la forma y con la periodicidad por ésta señaladas, informes sobre el estado de ejecución del presupuesto. 12.- Proveer los empleos creados por la Junta de Administración, seleccionar, administrar y supervisar todo el personal al servicio del Edificio, vigilando por el cumplimiento de todas las - obligaciones laborales; contrato de trabajo, pago de salarios, etc, atender en representación del Edificio J.R. los reclamos de los trabajadores ante las autoridades laborales; vigilar el cumplimiento, por parte de los empleados, de sus obligaciones laborales, utilizando para ello los mecanismos de registro y con



trol que considere necesarios. 13.- Manejar y controlar las cuentas bancarias in dependientes de propiedad del Edificio J.R. para las inversiones y gastos que requie re el sostenimiento, mantenimiento y fun cionamiento del mismo. 14.- Intervenir los

dineros recaudados para el Edificio J.R. por cualquier concepto en forma tal que se garantice la liquidez en dinero para el cum plimiento oportuno de las obligaciones asumidas por el mismo, de conformidad con las instrucciones dadas por la Asamblea de propietarios o en su defecto, por la Junta de Administración. 15.- Convocar a la Asamblea de Propietarios y la Junta Adminis tradora hacerlas aprobar y asentarlas cronológicamente en los libros correspondientes. 16.- Hacer conocer de todos los propie tarios y ocupantes las decisiones de la Asamblea y de la Junta Administradora. 17.- Llevar el archivo general del Edificio J.R. con los contratos suscritos, la correspondencia, etc, de tal manera que quede registrada completamente la historia jurídica y administrativa. 18.- Atender los reclamos formulados por los propietarios u ocupantes con relación al funcionamiento y utili zación de los bienes afectados al uso común, al desempeño de las labores y a la conducta de los empleados al servicio del Edificio J.R., resolviendo siempre y cuando no sea competencia estatutaria de la Asamblea o de la Junta, las divergencias que se presenta ren. 19.- Vigilar por el cumplimiento de cada propietario u ocu pante de las obligaciones establecidas en la Ley y en el presen te reglamento, con respecto a los bienes de dominio exclusivo y a los afectados al uso común y con respecto al desarrollo con junto de actividades mercantiles, aplicando en forma directa o coactiva las sanciones porcentuales. 20.- Hacer elaborar anual mente la declaración de renta del Edificio J.R. Propiedad Hori zontal. 21.- Contratar y mantener vigentes los seguros previs tos en este reglamento, de conformidad con lo dispuesto por la



AB 23300802



Ca424719436

-25-



ARTICULO 72.- Requisitos para la posesión del Administrador. Hecha válidamente la elección y notificada a la persona elegida, ésta tendrá carácter de administrador cuando se llenen los siguientes requisitos:

1) Presentación por el administrador ele-

gido de una garantía para el manejo de bienes, cuentas y fondos del Edificio, en la forma y cuantía que le haya exigido la Junta de Administración. 2) Posesión del cargo ante la Junta de Administración, de lo cual se levantará acta en el libro correspondiente a las reuniones de ésta.

ARTICULO 73.- Cesación en el cargo de Administrador. El nombramiento de administrador del Edificio J.R es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha para un período determinado. Además de cualquier otra causa legal, el administrador cesa en su cargo: a) Por convocatoria expresa del nombramiento que la Junta de Administración podrá hacer en cualquier circunstancia. b) Por vencimiento del período. c) Por disolución, concurso de acreedores, concordato preventivo o quiebra, si la administración está a cargo de una sociedad. d) Por haber llegado a estado de incapacidad legal o estatutaria. e) Por abandono evidente del cargo justificadamente calificado por la Junta de Administración. f) Por renuncia escrita suya, cuando queda aceptada.

ARTICULO 74.- Actuación del suplente del administrado. Al Cesarse el administrador en su cargo, mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponden las funciones indicadas en el artículo anterior al suplente del administrador. Si éste no entrare a ejercerlas de inmediato o en un término de dos (2) semanas, después de haber sido notificado por escrito al respecto por el administrador, por la Junta de administración o por la Asamblea de propietarios, se hará nuevo nombramiento en propiedad por la Junta de Administra-

ción. En las faltas o inhabilidades temporales o accidentales del administrador lo reemplazara también el suplente, de lo cual debe ser notificado oportunamente la Junta de administración.

ARTICULO 75.- Remuneración del administrador. Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador del Edificio J.R.- es remunerada, a no ser que constare expresamente y por escrito que fue convenido por determinado tiempo o en forma indefinida su ejercicio gratuito. La remuneración a que tenga derecho el administrador será fijada anualmente por la Junta de Administración para todo el ejercicio presupuestal que ella aprueba, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudados. Toda expensa extraordinaria que el administrador hubiere tenido que hacer en beneficio del Edificio J.R. y sin hallarse incluida en el presupuesto anual de egresos le será compensada, con tal que haya consultado con la Junta de Administración y aprobada por ésta o que, sin haber sido objeto de dicha consulta y aprobación, su obligatoriedad, necesidad o urgencia la hiciere imprescindible.

ARTICULO 76.- Transmisión y cuentas del cargo del administrador

Al cesar en el cargo la persona que actúe como administrador -
hará a su sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes,-
documentos y enseres pertenecientes al Edificio J.R., con una-
completa rendición de cuentas y, al efecto se firmará un acta por
el administrador que entrega y el administrador que recibe el-
cargo, documento que será entregado a la Junta de Administración
a la cual corresponderá en receso de la asamblea de propietarios
dal el finiquito a quèn dejó de ser administrador. Si el nuevo
administrador no hubiere llenado aún los requisitos de posesión
y no pudiese actuar su suplentes, la Junta de Administración se-
rá por sí misma o por un delegado suyo, la que haga el recibo-
de los fondos, bienes, documentos y enseres y de la cuenta del
administrador que cese. En ningún caso, ni siquiera en el evento



de quedar pendientes algunas reclamaciones a su favor, tendrá derecho el administrador a ejercer ningún derecho de retención sobre fondos, bienes, documentos o enseres del Edificio J.R.

CAPITULO XII.- DEL REVISOR FISCAL

ARTICULO 77.- El Revisor Fiscal y su suplente, quien lo reemplazará en sus faltas absolutas o temporales, serán elegidos por la Asamblea de Propietarios para periodos de un año. No podrá ser elgido como revisor ni como suplente ninguno de los propietarios, usuarios, usufructuarios, arrendatarios, tenedores, etc, de bienes que hagan parte del Edificio J.R. o los representantes o mandatarios de los mismos, ni parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad con el administrador o con alguno de los miembros de la Junta Administradora. El revisor fiscal y su suplente deberán ser siempre contadores públicos con matrícula profesional vigente.

ARTICULO 78.- Son funciones del revisor fiscal: 1) Cerciorarse de que los actos, contratos y operaciones que se celebran o cumplen por cuenta del Edificio J.R. se ajustan a las prescripciones del reglamento, a las decisiones de la asamblea general y de la Junta Administradora. 2) Dar oportuna cuenta por escrito a la Asamblea, a la Junta Administradora o al Administrador según los casos, de las irregularidades que ocurran en relación con la existencia, funcionamiento o actividad del Edificio J.R. 3) Velar porque se lleven regularmente la contabilidad del Edificio J.R., conforme a las normas legales y a la técnica contable, las actas de las reuniones de la asamblea y de la junta administradora y porque se conserven debidamente la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y, en general, los archivos de la propiedad horizontal, impartiendo las instrucciones para tales fines. 4) Autorizar con su firma los boletines que presentarse. 5) Hacer arqueo de caja por lo menos una vez al mes.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Notario Olivalle Cuernavaca

C8424719435

044999

At 890,930.534-0

Cadena S.A.

6) Inspeccionar oportunamente los bienes de los que es titular del derecho de dominio el Edificio J.R. y procurar que se tomen a su debido tiempo, las medidas de conservación o seguridad de los mismos. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes sobre el manejo de los valores, bienes y fondos del Edificio J.R. 8) Presentar a la asamblea, una vez finalizado cada período presupuestal un informe sobre la ejecución del presupuesto del período anterior, sobre la gestión del administrador durante el mismo período y sobre la veracidad de las cuentas. 9) Participar con voz pero sin voto en las reuniones de la Junta Administradora y de la Asamblea. 10) Convocar a reuniones a la Asamblea o a la junta en los casos estatutarios o cuando lo estime conveniente. 11) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes y las que siendo compatibles con las anteriores, se establezcan en el reglamento y le encomiende la Asamblea General de Propietarios. || || || || || || || ||

ARTICULO 79.- Fondos de Reserva. Creación y finalidad. Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuaria para mejoras o reparaciones urgentes y convenientes, para gastos imprevistos, o para suplir el déficit de presupuesto anual ordinario se han creado en el Edificio J.R., unos fondos de reserva, los cuales deberán mantenerse, salvo disposición en contrario adoptada por la Asamblea General de Propietarios, con el setenta y cinco por ciento (75%) de los factores de participación representados en la respectiva reunión y siempre que haya quorum. || || || || || || || ||

ARTICULO 80.- Formación e incremento de los fondos de reserva. Se nutrirá cada fondo de reserva con los siguientes ingresos:-

- 1) Los provenientes de intereses de mora, indemnizaciones, etc. previstos a favor del Edificio J.R., de conformidad con las normas reglamentarias. 2) Los derivados de arrendamientos de bienes comunes, honorarios o comisiones por servicios prestados por el Edificio, en los casos previstos en este reglamento. 3) Los producidos por los valores en que se invierta y represente el-



fondo de reserva. 4) Los resultantes de superavit en la ejecución del presupuesto anual de gastos ordinarios, en cuanto la asamblea de propietarios no decidiere absorberlo en el presupuesto subsiguiente de gastos anuales.

ARTICULO 81.- Libros de contabilidad para el presupuesto anual.
Bajo la dirección y responsabilidad del administrador, se lle-
varán los siguientes libros de contabilidad para la ejecución-
del presupuesto anual que apruebe la Asamblea de Propietarios.

1) Caja diario. 2) Mayor 3) Presupuesto anual de ingresos y gastos 4) Inventarios y balances. Con base en ellos el administrador , con la aprobación de la Junta directiva presentará anualmente el balance correspondiente, en la forma prevista en el capítulo VI del presente reglamento.

ARTICULO 82.- Autenticación del libros de contabilidad y balances. Los libros de contabilidad serán autenticadas, foliados y rubricados, conforme a la Ley.

ARTICULO 68.- Seguros. El edificio J.R. deberá ser asegurado contra riesgo de incendio y rayo, en cuantía que fijará anualmente la asamblea de propietarios. Si la asamblea omitiere hacer la fijación anual, lo hará la junta de administración, si dicha junta incurriere también en esa omisión, será responsabilidad del administrador la renovación del seguro contra incendio en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la compañía aseguradora la indemnización de la totalidad del siniestro por no presentarse situación de infraseguro. Los propietarios deberán cubrir el monto de la prima anual, de conformidad con los factores de participación en los gastos comunes establecidos en el presente reglamento.

ARTICULO 84.- Indemnización proveniente del seguro. La indemnización proveniente de un siniestro protegido por el seguro mencio-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

nado, quedará afectado en su totalidad a la reconstrucción del Edificio, J.R. en los casos en que ésta sea procedente, salvo-acuerdo unánime de los propietarios. Si la indemnización no fuere suficiente para la reconstrucción total, la asamblea de copropietarios con el voto favorable de un número plural de personas que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los factores de participación establecidos en el reglamento, decretará una cuota extraordinaria a cargo de todos los propietarios a fin de completar la reconstrucción. Si no se aprobare la contribución extraordinaria par completar la reconstrucción, la suma proveniente de la indemnización será repartida entre los propietarios en la proporción establecida para cada uno, según los factores de participación, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. || || || || || || || || || || || || || || ||

CAPITULO XII.- ORGANOS DE JUSTICIA-DEFINICION DE CONFLICTOS.--

ARTICULO 85.- Cláusula compromisoria general. Los conflictos que se presentaren entre propietarios o entre uno o varios de ellos con el Edificio en materia de derecho privado, no irán, por regla general, al conocimiento de la rama jurisdiccional del Estado en sus juzgados o tribunales ordinarios, sino que, por virtud de la presente cláusula compromisoria, queden diferidos a decisiones arbitrales obligatorias, según el régimen de arbitramento que se adopta en los subsiguientes artículos y en el Código de Procedimiento civil y disposiciones legales concordantes. Se exceptúan expresamente las acciones con título ejecutivo, que se registrarán por las normas del código de procedimiento Civil y lo previsto en el artículo 7 de la ley 182 de 1948 y por lo preceptuado en la norma del artículo 9 de la ley 16 de 1986. || || ||

ARTICULO 86.- Enumeración de los órganos de Justicia Arbitral del Edificio J.R. Tiene capacidad estatutaria para decidir conflictos entre propietarios, Junta Administradora, inquilinos u ocupantes a cualquier título y subalternos de la Administración

- 1) El Administrador.
- 2) La Junta Administradora.
- 3) La asamblea



cadena

de propietarios. 4) Un tribunal de arbitramento. Se subentiende en todo contrato de compraventa o de ocupación de cualquier otro título de un local o apartamento, o de bienes comunes que debe cumplirse con relación al Edificio J.R. que sus firman-

tes o celebrantes aceptan esta jurisdicción compromisoria arbitral, exceptuando los casos en que las leyes colombianas no lo acepten. Todo conflicto entre propietarios, o de éstos con inquilinos u ocupantes a cualquier título o con subalternos de la administración será en primera instancia por el administrador, en segunda instancia, si una de las partes lo indicara así por la Junta Administradora, o prescindiendo de ésta a voluntad del recurrente, por la Asamblea de propietarios, las decisiones que en estos casos se dicten se ajustarán a los reglamentos, a la equidad y a las normas legales y deberán ser motivadas. ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 87.- Arbitramento de la Junta administradora. Todo conflicto del Administrador con los inquilinos u ocupantes a cualquier título, o con los propietarios, será resuelto, en primera instancia, por la Junta Administradora y, en segunda instancia, si una de las partes lo indicare, así por la asamblea de propietarios. Las decisiones dictadas en estos casos se ajustarán a los reglamentos a la equidad y a las normas legales, por mayoría de votos, excluidos los de las partes interesadas, salvo que estatutariamente se exigiere un quorum mayor. ■ ■ ■ ■ ■

Justo Olivella Escobar
NOTARIO SEGUNDO

ARTICULO 68.- Arbitramento de la Asamblea de Propietarios. Cuando se le planteen directamente a la asamblea, en reunión ordinaria o extraordinaria, los conflictos que se presenten entre los propietarios, sus inquilinos u ocupantes a cualquier título y el administrador o sus subalternos los resolverá por mayoría de votos, excluidos los de las partes interesadas, salvo que estatutariamente se exigiere un quórum mayor. ■ ■ ■ ■ ■

ARTICULO 89.- Tribunal de arbitramento. El conflicto entre los

ARTICULO 90.- Las normas sobre conformación de la Junta administrativa tendrán vigencia al finalizar el actual período e iniciarse el nuevo. En consecuencia, durante el presente período continuarán actuando los órganos de administración actuales integrados por las personas elegidas en la asamblea ordinaria del año en curso.

La inclusión del nombre del actual administrador en la presente reforma no implica que la designación de un nuevo administrador requiera elevarse a escritura pública o signifique reforma al reglamento. ■ ■ ■ ■ ■

Exentos de timbre nacional ley 075 de 1986.- LEIDA esta escritura por los comparecientes y advertidos sobre el registro lo aprueba

ron y firmaron el notario que da fé papel notarial números AB-
23300979-0980-0981-0982-0983-0984-0985-0986-0987-0988-0989-0990-
0992-0993-0994-0995-0996-0997-0991-0998-0999-1000-0800-0801-0802

AB 23300806

-29-



Ca424719432



23300803-0804-0805-0806.-Derechos \$3.000

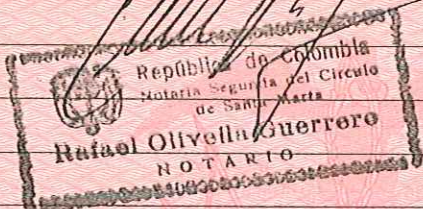
Decreto 172 del 28 de Enero de 1992.-

LOS OTORGANTES,

JAIME RUIZ BOTERO

C.C.# 12539295 SHH

EL NOTARIO SEGUNDO



Cadena

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca424719432

Cadena S.A. No. 890000000

ESPASIO
EN BLANCO

ESPASIO
EN BLANCO

ESPASIO
EN BLANCO

SOY LA MARTA