

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN
RESIDENCIAL
ROSALES DE NUEVA CASTILLA

NIT. 900 – 205 – 604 – 4



2016

Hemos aprendido a volar como los pájaros, a nadar como los peces; pero no hemos aprendido el sencillo arte de vivir como hermanos.

Martin Luther King (1929-1968)

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



INTRODUCCION

La convivencia es uno de los objetivos de la propiedad horizontal por ser un principio orientador de las relaciones interpersonales de la comunidad, por lo tanto como lo establece la constitución y el régimen de la propiedad horizontal, para asegurar la convivencia los propietarios, tenedores y visitantes deben compostura, buen uso, conservación y respeto de las personas, así como de los bienes comunes y privados. La convivencia es un derecho de los copropietarios o tenedores a cualquier título. El administrador debe velar por la pacífica convivencia de los copropietarios para lograr la paz y armonía entre los propietarios, visitantes o tenedores a cualquier título.

La convivencia en el Conjunto Residencial exige de todos y cada uno de los copropietarios y/o residentes la observación puntual de algunas normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos.

Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad, como son el comité de Convivencia y el Consejo de Administración, mediar antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

En pocas palabras, es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizan la valorización de la propiedad, etcétera.

Con el fin de que todos los propietarios, arrendatarios o tenedores de inmuebles a cualquier título y en general residentes dispongan de un manual que les permita recordar las normas mínimas que deben observar en relación con los demás residentes y con los inmuebles del Conjunto, se considera necesario recopilar dichas normas en el siguiente reglamento interno sin perjuicio de las normas establecidas en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, que aparece en las escrituras de cada unidad privada.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



El Consejo de Administración con fundamento en el artículo 55 del Capítulo XII de la Ley 675 de 2001 que afirma "Al Consejo de Administración le corresponde tomar la determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal".

Este reglamento amplía y precisa las normas bajo los preceptos de la Ley 675 del año 2001, ley que unifica el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y que comprende los siguientes capítulos.

CAPITULO I: PRELIMINAR

ARTICULO 1- OBJETO: El presente Reglamento de Propiedad horizontal regirá a la *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA*, convencionalmente denominada con este nombre, comprendido tal concepto a lo largo de este estatuto, al lote de terreno y a las edificaciones en el levantadas.

ARTÍCULO 2- OBLIGATORIEDAD: Este reglamento tiene fuerza legal obligatoria para los copropietarios actuales y para los futuros adquirientes de derechos reales sobre las unidades de dominio privado y para las personas que a cualquier título los usen y gocen. En consecuencia, todo acto jurídico de enajenación, constitución de gravámenes, condición de uso y goce o limitantes del derecho de dominio sobre las unidades de dominio privado, incorporara de pleno derecho este reglamento de propiedad horizontal que expidan los órganos de dirección y administración de la persona jurídica que surge por ministerio de la ley.

ARTÍCULO 3- REFORMAS: toda reforma, aclaración o adición de este reglamento deberá ser aprobada por la asamblea de copropietarios con el voto favorable del 70% de los coeficientes de propiedad.

ARTÍCULO 4- NORMATIVIDAD: Este reglamento incorporará las normas de la ley 675 de 2001, reglamento interno y de publicidad y normas reglamentarias y las que con posterioridad se expidan sobre la materia y su aplicación se regirá por las normas generales de interpretación y aplicación de la ley.

**REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
ROSALES DE NUEVA CASTILLA**



**CAPITULO II : PRINCIPIOS RECTORES DE LA
COPROPIEDAD**

ARTICULO 5- La copropiedad tendrá como principios rectores, que deberán ser tenidos siempre en cuenta por los órganos de administración y los propietarios, tales como función social y ecológica de la propiedad, convivencia pacífica de cooperación y solidaridad social entre propietarios, tenedores y poseedores, respeto de la dignidad humana, que implican que en toda decisión tomada por los órganos de administración y entre los propietarios, deberá prevalecer el respeto a los derechos humanos, en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ley y el reglamento.

La Asamblea de copropietarios y los demás organismos de administración, respetarán siempre el debido proceso en las actuaciones tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

CAPITULO III

TITULO I

UBICACIÓN Y LINDEROS

ARTICULO 6- Los terrenos sobre los cuales se construyó la *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA* fueron de propiedad de la *URBANIZACIÓN OTERO DE FRANCISCO*, constituida por escritura pública N° 4524 del 01 de octubre de 2004 de la Notaria 20 de Bogotá y su reforma mediante escritura pública 5.771 del 20 de septiembre de 2006 de la Notaria 20 de Bogotá y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá.

Parágrafo: el lote de terreno correspondiente al Superlote Uno (1) de la Supermanzana Uno (1) identificado con la Matricula Inmobiliaria 50C – 1638201 donde se levanta la *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA*, fue desenglobado del lote número uno (1) de la etapa III, de la Urbanización Otero de Francisco, según consta en la escritura pública número cinco mil ciento noventa y tres (5.193) de fecha doce (12) de agosto de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaria Veinte (20) del círculo de Bogotá D.C. y el lote Uno (1) identificado con la Matricula Inmobiliaria 50C – 1518766, en mayor extensión, fue adquirido por la sociedad *URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.* por compra efectuada por la sociedad *URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.* a *FIDUCOLOMBIA S.A. VOVERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FUNDACIÓN OTERO – BANCAFE PANAMA S.A.* según consta en la escritura pública número

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



cuatro mil quinientos veinticuatro (4.524) de octubre primero (1) de dos mil cuatro (2.004) otorgada en al notaria Treinta y uno (31) del circulo de Bogotá, registrada en el folio de matricula inmobiliaria número 50C – 1518766.

ARTICULO 7- UBICACIÓN DEL INMUEBLE LA AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA- PROPIEDAD HORIZONTAL - se encuentra ubicada en la Calle 7 N° 90 - 81 y tiene los siguientes linderos generales:

Un lote con una extensión de 7.436.75 M2, partiendo del mojón dieciocho (18) al mojón veinte (20) en línea recta en distancia de setenta y seis metros y nueve centímetros (76,9 m), limita con la vía V-5 No 3 de la misma Etapa III. Del mojón veinte (20) al mijo cuarenta y cinco (45) en línea recta en distancia de noventa y dos metros treinta y tres centímetros (92,33 m.) limita con el Superlote dos (2) de la Supermanzana uno (1). Del mojón cuarenta y cinco (45) al mojón once (11) en línea recta en distancia de ochenta y cuatro metros ochenta y nueve centímetros (84,89 m.) limita con el Parque No 1 (C.T.A) de la misma Etapa III. Del mojón once (11) al mojón catorce (14) en línea recta en distancia de veintitrés metros veintinueve centímetros (23,29) limita con la Vía Parque No 2. Del mojón catorce (14) al mojón dieciocho (18), pasando por el mojón 5-1, cerrando la poligonal, en línea recta, en distancias sucesivas de treinta y dos metros sesenta y cuatro centímetros (32,64 m.) y treinta metros sesenta y seis centímetros (30,76 m.) limita con el área de Reserva Interceptor Castilla No 2.

ARTÍCULO 8.- CLASES DE BIENES: Como AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA- PROPIEDAD HORIZONTAL ha sido diseñada y construida para ser sometida al régimen de propiedad horizontal, sus bienes se dividen en bienes comunes, que pertenecen en común y proindiviso a todos los copropietarios de unidades privadas y bienes privados o de dominio particular, que pertenecen exclusivamente a sus propietarios, quienes son partícipes de los bienes comunes, en proporción a los coeficientes de copropiedad.

TITULO II PERSONA JURIDICA Y REPRESENTACION

ARTICULO 9- DENOMINACIÓN: la persona jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de 2001 se denomina **AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA – PROPIEDAD HORIZONTAL-**

ARTÍCULO 10- INTEGRACIÓN: Está integrada por los copropietarios de 151 unidades privadas que conforman la AGRUPACIÓN, distribuidas de la siguiente manera:

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



- a. Ciento Cuarenta y Nueve (149) unidades privadas de vivienda (Casas).
- b. Dos (2) locales comerciales privados.

ARTÍCULO 11- NATURALEZA JURÍDICA: La persona jurídica, es una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro y constituye una persona jurídica distinta de los copropietarios individualmente considerados.

ARTÍCULO 12- OBJETO SOCIAL: La persona jurídica tiene como objeto social, la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes de la *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA*; manejar los asuntos de interés común de los copropietarios de los bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, en desarrollo de las disposiciones de la ley 675 de 2001 y demás normas que las adicionen o modifiquen.

ARTÍCULO 13- REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal de la persona jurídica para todos los efectos legales estará a cargo del administrador.

La representación legal deberá actualizarse inmediatamente se produzca el cambio del titular, junto con la constancia de aceptación por parte de la persona designada, mediante la inscripción del acto correspondiente, ante el alcalde local correspondiente o autoridad competente para certificar sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica.

ARTÍCULO 14- EL PATRIMONIO: Constituyen bienes del patrimonio de la persona jurídica los ingresos por cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondos de imprevistos, donaciones, arrendamientos, explotaciones económicas y rendimientos financieros de cualquier naturaleza, bienes muebles e inmuebles y mejoras que adquiera dentro del giro normal del objeto social.

El patrimonio de la persona jurídica es distinto de los bienes comunes y del patrimonio de los copropietarios individualmente considerados.

ARTÍCULO 15- FONDO DE IMPREVISTOS: La persona jurídica, tendrá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo de por lo menos el 1% del presupuesto anual de gastos. El recaudo del fondo de imprevistos podrá suspenderse cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

ARTÍCULO 16- NORMATIVIDAD JURÍDICA: La organización y el funcionamiento de la persona jurídica, se sujetará en todo lo pertinente a su administración y los órganos de gobierno, derecho y obligaciones de los integrantes, mecanismos alternos de solución de conflictos, existencia, extinción y liquidación, según las disposiciones de la

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen o modifiquen y el presente reglamento, el cual será de obligatorio cumplimiento para todas las personas que deriven por cualquier acto, el dominio, posesión y tenencia de los bienes privados que conforman la agrupación.

ARTÍCULO 17- DESTINACIÓN: LA AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA está destinada única y exclusivamente al uso netamente residencial. Por tanto las unidades privadas no podrán ser utilizadas para otra actividad distinta de la inicialmente establecida

CAPÍTULO IV DERECHOS Y DEBERES

ARTICULO 18- Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

ARTICULO 19- Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado, (casas y locales) y de todas las áreas comunales de la copropiedad. Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el "Reglamento de Propiedad Horizontal" de cada una de las copropiedades, y en las leyes que regulan la materia. (En Colombia: LEY 675 de Agosto 3 de 2001)

ARTICULO 20- Cada propietario tendrá sobre su unidad Privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada, (casas y locales) a cualquier título. Existen, sin embargo, límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos, especialmente en lo que se refiere al "uso exclusivo" para el que fue construido el inmueble. De esta forma, si Usted adquirió una casa en un Conjunto residencial, no puede destinarlo a oficina o local comercial.

ARTICULO 21- También el copropietario tiene derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunales, (Jardines, parqueaderos, pasillos, biciclatero y salón comunal, etc.) siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, cumpliendo con los requisitos establecidos para su uso y disfrute en este reglamento, sin perjuicio del uso de los demás copropietarios.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTICULO 22- Otro derecho de los copropietarios y de la comunidad en general, es el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético. Por esa razón se debe insistir mucho, exigir permanentemente el cumplimiento de las más elementales normas de educación, y perseguir a aquellos incivilizados que arrojan basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o a los que se creen con derecho a utilizar las zonas comunales o públicas como "sanitario" de sus mascotas. Igualmente a quienes conservan costumbres provincianas como utilizar las ventanas o escaleras para colocar a secar la ropa, los tapetes o las alfombras, con lo cual se presenta un patético aspecto de barrio de "invasión".

PARAGRAFO: En pocas palabras es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizan la valorización de la propiedad, etcétera. Como puede observarse, son razones prácticas.

CAPÍTULO V PROHIBICIONES COMUNES

ARTÍCULO 23- Algunas de las principales prohibiciones, que son comunes en los reglamentos de Propiedad Horizontal:

1. Está Prohibido modificar las fachadas y zonas comunales, cambiar el estilo de puertas y ventanas, distintas a las autorizadas por el reglamento o la asamblea. Esto con el fin de preservar el estilo arquitectónico de la edificación.
2. Está Prohibido colocar avisos, letreros pancartas y similares en las ventanas o fachadas.
3. Está Prohibido usar los pasillos para estacionar bicicletas o colocar muebles y enseres, por las incomodidades que esto produce a los copropietarios, residentes y transeúntes y por el riesgo de accidentes que puedan ocasionar. Por las mismas razones, está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicletas, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas y balones. Se debe agregar que estas prácticas producen deterioro y desaseo en las zonas comunales. Aquí se aplica lo referente a "dar a las áreas e instalaciones comunes el uso para el cual fueron destinadas".
4. Está Prohibido utilizar los parqueaderos como lugar de juegos o reunión. Es obvia esta prohibición, por los riesgos de accidente que pueden causar.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



5. Está Prohibido usar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etcétera, no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce.
6. Está prohibido usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas. Esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.
7. Está prohibido instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio pues se estaría atentando contra el derecho de la comunidad a recrearse sanamente.
8. Está prohibido colocar a alto volumen los radios, equipos de sonido o televisores. Existen normas muy claras y severas contra la contaminación sonora, y es un verdadero abuso obligar a toda la comunidad o a nuestros vecinos a escuchar la música o el programa de TV que nosotros preferimos y a la hora que nosotros queramos. Esta mala costumbre es una de las quejas más frecuentes en las comunidades, y denota una pésima cultura y muy poca consideración y respeto por los demás. Por la misma razón, existen salones comunales, adaptados para que se puedan realizar en ellos reuniones sin perturbar la tranquilidad de los vecinos. Pero recuerde, que incluso en ellos, se deben cumplir las normas para evitar niveles de ruido que perturben a los demás.

PARÁGRAFO.- Ningún copropietario o residente a cualquier título podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme a los presentes Estatutos ni alegar la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o la no ocupación de su unidad de dominio privado.

CAPITULO VI BIENES COMUNES DE LA AGRUPACIÓN

ARTICULO 24- ALCANCE Y NATURALEZA: Los bienes comunes de la de la *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA* están constituidos por los elementos y zonas que permiten y facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes particulares; pertenecen en común y pro indiviso a los copropietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



Los copropietarios ejercerán sobre estos bienes, en proporción a los coeficientes de copropiedad asignados a sus unidades privadas, en el presente reglamento.

ARTÍCULO 25.- BIENES ESENCIALES: Son los que hacen posible, permiten y facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes particulares, tales como :

1. El terreno donde se encuentra levantada la agrupación
2. El subsuelo hasta donde lo permiten las leyes nacionales
3. Las áreas libres de la agrupación como antejardines, zonas verdes, zonas de circulación peatonal y vehicular.
4. Las porterías de acceso a la *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA*
5. El salón comunal, el área de administración, las cafeterías y baños
6. Las instalaciones generales de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de acueducto y alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada.
7. Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la empresa de energía eléctrica hasta la entrada de cada unidad privada.
8. Las instalaciones generales de teléfono, desde el punto de conexión de la red de la empresa de teléfonos, hasta la entrada de cada unidad privada.
9. Las lámparas para energía de zonas comunes
10. El cuarto de basuras
11. En general, los demás bienes y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido como parte o accesión de su propiedad.

La *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA* tiene en su entorno un cerramiento sobre las fachadas principales en reja de carpintería metálica.

ARTICULO 26- FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas externas de las unidades privadas tiene la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones, es decir queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño sin que medie previamente autorización de la Administración.

ARTICULO 27- LIMITACIONES DE USO: Las limitaciones que se imponen a todos los copropietarios en materia de uso de los bienes comunes, y que se hace extensiva a sus causahabientes y a todos los usuarios a cualquier título, son principalmente:

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



1. - Obstruir las puertas, pasillos, aparcaderos, andenes y zonas de circulación tanto peatonal como vehicular y demás áreas destinadas a permitir la locomoción o desplazamiento de vehículos y personas de manera que dificulte el paso o que de cualquier forma restrinja a los demás usuarios el uso legítimo de tales áreas.
2. - Utilizar dichos sitios para instalar en ellos ventas, negocios o hacerlos lugar de depósitos o usarlos como sitio de reuniones, especialmente para realizar juegos de azar o de carácter político, dejar en ellos mercancías, avisos u objetos de cualquier índole, o darles cualquier otro uso que cause bullicio, incomodidad, desorden o molestia.
3. - Sostener en las paredes, pisos o techos comunes, cargas o pesos excesivos; Llevar a cabo perforaciones o cavidades sobre ellos, introducir chasos, y demás actos que atenten contra la solidez de los Conjuntos o causen daño a los vecinos.
4. - Estacionar sin la previa autorización de la administración, buses, camiones o volquetas en las zonas comunes destinadas exclusivamente para el estacionamiento de los automóviles.
5. - Acumular basura en las áreas comunes, las que deben ser eliminadas en la forma y oportunidad que determine la administración conforme a los reglamentos pertinentes.
6. - Utilizar las fachadas comunes tanto exteriores como interiores para colocar avisos, sin la previa aprobación de la Asamblea en el primer caso y de la Junta Directiva en el segundo caso.

ARTÍCULO 28- MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES: El mantenimiento de los bienes comunes corresponde a la totalidad de los copropietarios de unidades privadas.

ARTÍCULO 29- DESAFECTACION DE BIENES COMUNES: Los bienes comunes podrán ser desafectados, con los siguientes requisitos:

1. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de copropietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto, podrá desafectar la calidad de común de los bienes

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



- comunes, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.
2. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 30- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de copropietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

PARAGRAFO: En la decisión de desafectar un bien común se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al conjunto. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo X artículos 61 y 62.

CAPITULO VII PRESUPUESTO

ARTICULO 31- El periodo presupuestal de la administración de la *AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA*.— Propiedad Horizontal- tendrá una vigencia de un año (1) calendario contado a partir del primero de enero hasta el 31 de diciembre correspondiente.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTICULO 32- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN: El Administrador será la persona que elaborará en primera instancia el presupuesto de gastos e ingresos de la copropiedad anualmente, en un todo de acuerdo con el cálculo de ingresos para el mismo periodo según los coeficientes y normas de que trata el presente Reglamento. Dicho presupuesto deberá presentarlo para revisión y aprobación del consejo de administración, la cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes, y posteriormente la aprobación definitiva será por parte de la Asamblea General de la AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA.

ARTICULO 33- INVENTARIOS Y BALANCES: El 31 de Diciembre de cada año el Administrador cortará las cuentas del año fiscal y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará por conducto del consejo de Administración a consideración de la Asamblea General en su reunión ordinaria siguiente.

ARTICULO 34- PRESUPUESTO PROVISIONAL: Cuando por cualquier circunstancia finalizara el mes de marzo, sin que se hubiere reunido la Asamblea General de propietarios, el proyecto de presupuesto elaborado por el administrador y aprobado por la Junta de administración, entrará en vigencia de manera provisional, siendo obligatoria la liquidación de las cuotas que para el efecto realizará la Junta directiva, mientras se reúne la Asamblea General y define lo pertinente.

ARTÍCULO 35- DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las sumas presupuestales resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, el Consejo de Administración por intermedio del Administrador convocará inmediatamente a Asamblea Extraordinaria de copropietarios y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas por pagar a cada copropietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad de pago de dichos reajustes.

ARTICULO 36- CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Las cuotas extraordinarias se dispondrán por la Asamblea General de propietarios, para atender gastos especiales de obras o servicios no incluidos en el presupuesto general de gastos y que no sean atendibles mediante la utilización del fondo de imprevistos. Su destinación siempre será específica y sólo podrá disponerse el cambio de ésta, por la Asamblea General de propietarios.

Su aprobación se hará por el voto de la mayoría absoluta, salvo aquellas que sobrepasen cuatro (4) veces el valor del presupuesto de gastos mensuales, que requerirán del 70% por ciento de los coeficientes de la agrupación.

ARTÍCULO 37 - INFORMACION FINANCIERA: El administrador pondrá en conocimiento del consejo de Administración los balances mensuales previamente revisados por el revisor fiscal. El balance anual será entregado a los copropietarios

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



por el Administrador con quince (15) días calendario con anterioridad a la Asamblea General Ordinaria. Un resumen del balance mensual se fijará en un lugar visible de la AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA

ARTÍCULO 38- SEGUROS: La Agrupación Rosales de Nueva Castilla deberá estar asegurada por los riesgos de incendio y terremoto que permitan la reconstrucción de los bienes y áreas comunes, cuya decisión dependerá de la Asamblea General, aprobada en reunión ordinaria anual, conforme al artículo 55 de este reglamento. Las indemnizaciones originadas en los seguros se destinarán primeramente a la reconstrucción en los términos anteriormente expuestos, pero si no fuere posible la reconstrucción, los importes pertinentes se destinarán a pro rata entre los copropietarios de acuerdo lo estipulado por asamblea.

CAPITULO VIII OBLIGACIONES PECUNIARIAS SOBRE EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 39 – Cada propietario, por el hecho de poseer una o más unidades privadas, están obligados al pago de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias necesarias causadas por la administración, que se requieran para el normal funcionamiento de la Agrupación, independientemente de que su unidad privada esté, o no en una relación directa con los gastos que se ocasionen y de acuerdo con los respectivos coeficientes establecidos en este Reglamento. Al pago de las expensas estará afectada la unidad privada, cualquiera que fuere su propietario actual y su título de adquisición, siendo este crédito a favor de la Persona Jurídica, sin perjuicio de la responsabilidad personal del propietario de la respectiva unidad.

ARTICULO 40- EXIGIBILIDAD DE LAS CUOTAS: Las cuotas ordinarias a cargo de los copropietarios de unidades privadas, deberán ser canceladas por mensualidades anticipadas. Las cuotas extraordinarias se pagarán dentro del término que para el efecto indique la Asamblea General de copropietarios en el mismo acto que las apruebe.

PARÁGRAFO- Si el propietario paga dentro de los diez (10) primeros días del respectivo mes, tendrá un beneficio aprobado por Asamblea General.

ARTÍCULO 41- OBLIGACIÓN SOLIDARIA: Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable 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 les corresponda.

ARTÍCULO 42- CONDICIONES DE PAGO. Todos los copropietarios deberán responder por las personas que gocen o usen las unidades privadas a cualquier título y pagar las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas, por el monto que apruebe la Asamblea General de copropietarios en la primera asamblea ordinaria de la vigencia. Si el copropietario cancela dicha cuota en los diez primeros días de cada mes, se le hará el descuento aprobado previamente por la Asamblea General de Copropietarios. Si vencido el mes el copropietario no efectúa el pago correspondiente a dicho mes, se liquidará al deudor intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria o el organismo que haga sus veces, sin perjuicio de que la asamblea general con el Quórum reglamentario, haya establecido un interés inferior por cada mes o fracción de mes que dure el retraso. Este plazo podrá ser modificado por la Asamblea sin necesidad de reformar los presentes estatutos. En caso de mora en el pago de tres (3) o más cuotas ordinarias o incumplimiento en el pago de cuotas extraordinarias, el Administrador podrá demandar jurídicamente el pago de las misma y sus intereses de mora.

ARTÍCULO 43- En el evento que un deudor de expensas comunes presente una mora superior a tres (3) meses, el administrador podrá firmar conciliaciones o acuerdos de pago con los mismos. En el caso iniciar cobro judicial por atraso en los pagos de las expensas comunes y extraordinarias o incumplimiento de acuerdos de pago pactados, el Administrador deberá contratar los servicios de un abogado para tal fin. Los honorarios que se causen por la cobranza prejurídica o jurídica de la deuda serán a cargo del propietario deudor.

ARTICULO 44- CAUSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN: La obligación se causa, aunque el inmueble se encuentre desocupado o el propietario no haga usos de los bienes comunes de LA AGRUPACIÓN.

ARTÍCULO 45- CONSTITUCIÓN EN MORA: Estará en mora, quien no cumpla la obligación dentro de los plazos anteriormente enunciados, así sea de una sola cuota sin necesidad de notificaciones ni requerimientos de ninguna naturaleza.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTICULO 46- PUBLICACIÓN E INCLUSIÓN EN EL ACTA: Mientras subsista la mora en el pago de las expensas comunes, el Administrador podrá publicar la lista de morosos en lugares donde no exista tránsito permanente de visitantes e incluirá su estado en las convocatorias y las actas de Asamblea General.

CAPITULO IX INGRESOS DE LA COPROPIEDAD Y MANEJO DE LOS MISMOS

ARTÍCULO 47- PROVENIENCIA DE LOS INGRESOS: Los ingresos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

1. De las rentas que produzcan los bienes comunes destinados para tal fin, los cuales pueden ser arrendados.
2. De las contribuciones de los copropietarios para las expensas corrientes y necesarias de la copropiedad.
3. De las contribuciones extraordinarias que decreta la Asamblea con arreglo a lo dispuesto por este mismo Reglamento para cancelar los gastos no previstos en el presupuesto anual.
4. De las demás fuentes que resulten de la aplicación del presente Reglamento, tales como multas, sanciones, indemnizaciones, cobro de servicios públicos, intereses, etc.
5. De las donaciones que en nombre de la copropiedad acepte el Consejo de Administración.

ARTICULO 48- DEL MANEJO DE LOS FONDOS DE LA COPROPIEDAD: Los fondos de la copropiedad se manejarán en cuentas corrientes o de ahorros en entidades financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Bancaria, a nombre de la copropiedad, con las firmas del Administrador y de la persona que designe el Consejo de Administración. Sin embargo, el Consejo de Administración podrá señalar una suma prudencial para gastos menores que será manejada por el Administrador por el sistema de caja menor.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
ROSALES DE NUEVA CASTILLA



CAPITULO X ORGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

ARTICULO 49- ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA - Propiedad Horizontal- son los siguientes:

1. - ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS
2. -CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
3. - ADMINISTRADOR

ARTICULO 50- ORDEN JERARQUICO: Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los títulos siguientes.

La Asamblea de copropietario, será en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la Persona Jurídica.

TITULO I DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 51- LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS: Es el órgano supremo de la expresión de la voluntad de la copropiedad, con todas las facultades que le están expresamente conferidas en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en el presente Reglamento; capacitada para tomar toda clase de decisiones relativas al régimen de propiedad horizontal cuando se toman con el quórum y votación requeridos. Las decisiones adoptadas válidamente por este organismo obligan a todos los titulares del derecho de propiedad de áreas privadas para arrendatarios, tenedores, poseedores a cualquier título aunque no hayan asistido a la reunión, mientras no hayan sido anuladas por sentencia judicial dentro del procedimiento contemplado en el ***Título XXIII Capítulo II del Código de Procedimiento Civil.***

ARTICULO 52- PARTICIPACIÓN DE LOS COPROPIETARIOS Y CUANTIFICACION DE LOS VOTOS: La Asamblea General de Copropietarios de la AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA -Propiedad Horizontal- la integran con derecho a voz y voto, todos los copropietarios de las unidades de dominio privado localizadas dentro de los linderos perimetrales de la AGRUPACIÓN, o sus representantes,

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



delegados o mandatarios debidamente constituidos y acreditados, reunidos con el quórum y que en la fecha de la respectiva reunión tengan título de propiedad sobre una o más propiedades separadas de la Agrupación, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, se hallen inscritos en el Libro de Registro de copropietarios.

Para decidir asuntos de naturaleza económica y los de administración en general, los votos se cuantificarán de por el sistema de una persona un voto.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Conjunto o conjunto.

PARÁGRAFO: Se entenderá que un copropietario de unidades de propiedad privada se encuentra en mora cuando no haya cancelado la cuota correspondiente al mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión o las cuotas extraordinarias dentro de los plazos fijados. Para efectos de lo aquí previsto las cuotas ordinarias se causan dentro de los siguientes diez (10) primeros días hábiles, las cuotas extraordinarias se causan el día en que sean decretadas hasta la fecha máxima indicada en el acta de asamblea; las multas por inasistencia a la Asamblea se causan en la fecha de la resolución.

ARTICULO 53- REPRESENTACIÓN EN LA ASAMBLEA: La asistencia a la Asamblea General de la AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA –Propiedad Horizontal-, será personal o, por medio de representante legal o voluntaria. En caso de representación voluntaria se requiere el poder o mandato escrito del propietario en el cual indique en forma precisa y clara el nombre y datos personales de su representante y la fecha y hora de la reunión será la cual otorga el citado poder. Dicho poder debe hacerse llegar a la Asamblea hasta una hora (1) antes de la celebración de ésta.

ARTICULO 54- NATURALEZA Y FUNCIONES: La asamblea General de copropietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. - Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. - Examinar, aprobar e improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la Agrupación, que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador, incluyendo los gastos para la administración, reparación, conservación, vigilancia, mantenimiento, servicios públicos comunes,

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



seguros, etc., decretando las cuotas ordinarias y extraordinarias por tales conceptos estableciendo la fecha y la forma de pago así como los estados financieros, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

4. - Elegir y remover los miembros del consejo de Administración y al Revisor Fiscal fijando la remuneración respectiva, para los periodos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que en su defecto, serán de un año.
5. - Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. - Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común y decidir sobre las modificaciones a los bienes de uso común, así como adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos con las mayorías establecidas en las normas legales. Dictar los reglamentos generales o especiales sobre destinación, utilización y goce de los bienes comunes, y cuando fuere el caso fijar la rentabilidad de los mismos.
7. - Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en el presente Reglamento.
8. - Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
9. - Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
10. - Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos del que trata el presente Reglamento.
11. - Autorizar las mejoras, reparaciones, ampliaciones y cambios en el diseño arquitectónico y fachadas del conjunto.
12. - Ejercer las atribuciones contenidas en este Reglamento y conocer y resolver todo asunto de interés general que por su naturaleza corresponda a la Asamblea General como órgano supremo de administración.
13. - Ordenar la construcción de mejoras voluntarias y autorizar las reformas y reparaciones en las áreas de propiedad de la Agrupación, incluyendo aquellas a las cuales se atribuya la limitación del uso exclusivo a favor de copropietarios de unidades privadas.
14. - Conocer y decidir todos los asuntos de interés general no atribuidos a otra competencia.
15. - Aprobar el régimen sancionatorio elaborado por el Consejo de Administración por violaciones a este reglamento para que sean aplicadas por el Consejo de Administración.
16. - Delegar en el Consejo de Administración, aquellas funciones y atribuciones que según el presente reglamento corresponden a la Asamblea, para facilitar el manejo administrativo de la copropiedad.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



17. - Ejercer la vigilancia y control sobre los órganos de control de la Agrupación y exigirles el cumplimiento de sus funciones y obligaciones.
18. - Las demás funciones fijadas en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, en los decretos reglamentados de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.
- 19.- Aprobar, revocar, adicionar o modificar los reglamentos que expida el Administrador o el Consejo de Administración sobre aspectos propios del buen funcionamiento de la Agrupación y el uso y goce de los bienes comunes.

ARTICULO 55- REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea General de Propietarios, se reunirá ordinariamente una (1) vez al año, no más tarde de la tercera semana del mes de marzo, en el salón comunal de la AGRUPACIÓN, previa convocatoria que hará el Administrador con una anticipación mínima de quince días (15) calendario, por medio de aviso colocado en uno o varios sitios de los de mayor circulación y acceso de la Agrupación y por carta a cada uno de los copropietarios, remitida al domicilio registrado en el libro de registro de los propietarios. La citación deberá contener la fecha, hora, y lugar de la reunión. Durante los quince días (15) de aviso previo el Administrador y el Revisor Fiscal mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios durante ocho (8) horas hábiles cada día. A falta de convocatoria por parte del Administrador, la Asamblea se reunirá por derecho propio dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.

PARAGRAFO PRIMERO: Si pasa de una (1) hora luego de la convocada la Asamblea General de Copropietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Sanciones por inasistencia: Por mandato de la Asamblea contenido en Acta No 003 del 19 de febrero de 2009 se impone una sanción por inasistencia a las Asambleas ordinarias o extraordinarias equivalente a dos (2) cuotas de administración mensual vigentes del correspondiente inmueble.

ARTICULO 56- REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea General de copropietarios se reunirá extraordinariamente cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la Agrupación así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de copropietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

La reunión extraordinaria será convocada con una anticipación mínima de quince días hábiles con el mismo procedimiento establecido para las reuniones ordinarias pero indicando el objeto de la reunión, y el orden del día. Se seguirá el mismo procedimiento, quórum y poder decisorio ordenado para las reuniones ordinarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los copropietarios de los bienes de dominio particular del conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, las reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La convocatoria contendrá una relación de los copropietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTICULO 57- REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, o sea el primero de abril en el lugar que designe el Administrador en la AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, para efectos de mayorías calificadas.

ARTICULO 58- REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los copropietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTICULO 59- DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de copropietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del 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 computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto o conjunto. Si los copropietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un mes (1), contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTICULO 60- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos de reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los copropietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los copropietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO 61- QUÓRUM Y MAYORÍAS: Con excepción de los casos en que la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, o el presente reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la asamblea General sesionará con un número plural de copropietarios de unidades privadas que representen por lo menos, la mitad mas uno, de los coeficientes de copropiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

PARÁGRAFO: Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 62- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA 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 Agrupación:

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



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

PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida en el presente reglamento.

ARTICULO 63- ACTAS: Las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración en cuyas primeras páginas se asentará diligencia firmada por el presidente y el Secretario de la Asamblea General de Copropietarios en que conste la fecha de apertura del libro y el número de folios que contiene. Dichas actas, cuyas firmas se presumen auténticas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas. Las copias de las mismas que se pretenda hacer valer en juicio, deberán certificarse por el Presidente y el Administrador, titulares en la fecha de la expedición de la copia mediante nota que llevará sus firmas debidamente autenticadas ante notario y prestarán mérito ejecutivo conforme a la ley y el presente reglamento. Las actas se enumerarán en forma consecutiva y es suficiente la firma de presidente y secretario para acreditar su autenticidad. Expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como Presidente y Secretario; el número y nombres de los copropietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los porcentajes de participación; las decisiones adoptadas y los votos emitidos a favor o en contra de ellas, o en blanco, las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión; y la constancia de su lectura y aprobación. Copia de las Actas de la Asamblea, deberá ser entregada por el administrador a los copropietarios que las soliciten.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTICULO 59- DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de copropietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del 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 computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto o conjunto. Si los copropietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un mes (1), contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTICULO 60- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos de reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los copropietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los copropietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO 61- QUÓRUM Y MAYORÍAS: Con excepción de los casos en que la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, o el presente reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la asamblea General sesionará con un número plural de copropietarios de unidades privadas que representen por lo menos, la mitad mas uno, de los coeficientes de copropiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

PARÁGRAFO: Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 62- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA 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 Agrupación:

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



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

PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida en el presente reglamento.

ARTICULO 63- ACTAS: Las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración en cuyas primeras páginas se asentará diligencia firmada por el presidente y el Secretario de la Asamblea General de Copropietarios en que conste la fecha de apertura del libro y el número de folios que contiene. Dichas actas, cuyas firmas se presumen auténticas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas. Las copias de las mismas que se pretenda hacer valer en juicio, deberán certificarse por el Presidente y el Administrador, titulares en la fecha de la expedición de la copia mediante nota que llevará sus firmas debidamente autenticadas ante notario y prestarán mérito ejecutivo conforme a la ley y el presente reglamento. Las actas se enumerarán en forma consecutiva y es suficiente la firma de presidente y secretario para acreditar su autenticidad. Expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como Presidente y Secretario; el número y nombres de los copropietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los porcentajes de participación; las decisiones adoptadas y los votos emitidos a favor o en contra de ellas, o en blanco, las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión; y la constancia de su lectura y aprobación. Copia de las Actas de la Asamblea, deberá ser entregada por el administrador a los copropietarios que las soliciten.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



PARÁGRAFO PRIMERO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

La asamblea podrá nombrar uno o más copropietarios para que en su nombre aprueben el acta, que les presente el Secretario de la Asamblea para lo cual deberán entregar su forma como señal de aprobación junto con las del presidente y Secretario de la Asamblea. Dichas actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas

PARÁGRAFO SEGUNDO: En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los copropietarios del conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la Administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

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

ARTÍCULO 64- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: El Administrador, el Revisor Fiscal y los copropietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la propiedad horizontal.

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

PARÁGRAFO: Se exceptúan de las disposiciones contenidas en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

ARTÍCULO 65 PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA: La Asamblea será presidida por quien se encuentre ejerciendo la presidencia del Consejo de Administración de la AGRUPACIÓN o por quien sea elegido por la propia Asamblea. Como Secretario de actas se desempeñará, el Administrador, en ausencia de este último la Asamblea General lo elegirá.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTÍCULO 66- OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES: Las decisiones de la Asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este reglamento, son obligatorias para todos los copropietarios, hayan concurrido o no, a la respectiva reunión. En lo pertinente también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en este reglamento y en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001.

TITULO I-A REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 67- PROCEDIMIENTO DELIBERATORIO ASAMBLEAS: Para todas las deliberaciones de las Asambleas el procedimiento es el que se relaciona en el presente manual, ya que conlleva a que la Asamblea se desarrolle en orden, por tanto el presidente es lo primero que debe recordar una vez nombrado por los Asambleístas.

- a. **Cargos:** se nombrará un presidente con el objeto de moderar la reunión, quien deberá tener la calidad de titular del derecho de dominio, dará fe de todo lo actuado en la Asamblea General.

Secretario: Actuará como secretario de la Asamblea, dará fe de todo lo actuado en la Asamblea conjuntamente con el presidente de conformidad con la Ley.

Comisión Verificadora del Acta: La Asamblea nombrará esta comisión de conformidad con el presente reglamento. Estará conformada por tres (3) o más personas titulares de dominio.

- b. **Lectura del procedimiento a seguir en las deliberaciones:** El presidente lo debe hacer una vez nombrado y solicitar su aprobación.
- c. **Uso de la palabra:** quien desee hacer uso de la palabra debe dirigirse al presidente, quien concederá o negará manifestando el motivo. Antes de hacer uso de la palabra deberá identificarse el propietario o mandatario, con el nombre, calidad en que actúa, especificando la clase de poder o mandato si es general o especial, número de unidad privada que representa y demás datos que se requieran. En caso del uso

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



- de la palabra deberá dirigirse únicamente a la Asamblea y no a persona en particular.
- d. **Medios para uso de la palabra:** Se deberá solicitar al presidente en forma verbal o escrita, o levantando la mano.
 - e. **Derecho a voz y a voto:** Cada propietario o mandatario tiene derecho a voz y a voto, siempre y cuando no se encuentre inhibido para ello por disposiciones del presente reglamento de Propiedad Horizontal, los mandatarios no deben excederse del poder especial o general que les hubieren otorgado.
 - f. **Uso de la palabra por personas ajenas:** El presidente y la Asamblea son quienes autorizan el uso de la palabra a terceros o sea quienes no están registrados en la planilla de firmas de asistencia a la asamblea como titulares o mandatarios.
 - g. **Intervenciones:** Cada intervención no podrá exceder el tiempo fijado previamente por el presidente de la sección o por la Asamblea y no podrá referirse más de una (1) vez cada tema.
 - h. **Orden en la Asamblea:** El presidente solicitará el retiro del recinto a quien o quienes pretendan sabotear la Asamblea y podrá suspender las deliberaciones en caso extremo. A los asambleístas que incurran en esta práctica se sancionara como **FALTA GRAVISIMA** con dos (2) Expensas comunes.
 - i. **Interpelaciones:** Únicamente la concede la presidencia y autorizada por quien tiene el uso de la palabra.
 - j. **Aclaraciones:** Sobre el tema que se está tratando, el presidente las concederá solicitando que intervenga la persona más indicada para hacerlo y fijando el tiempo de que dispone.
 - k. **Suficiente ilustración:** El presidente la declara cuando se considere pertinente o la soliciten los propietarios.
 - l. **Moción de orden:** Los propietarios pueden solicitarle al presidente las mociones de orden que consideren pertinentes.
 - m. **Intervenciones directivos:** El presidente solicitará que intervengan el administrador, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal o Contador, cuando lo solicite la Asamblea o cuando él lo considere necesario sobre un tema específico y además los hará ubicar en un sitio especial.
 - n. **Retiro del recinto y desintegración de la Asamblea:** El propietario o mandatario deberá manifestarlo dejando justificada constancia (Acta Asamblea), de su retiro; de lo contrario se tendrá como inactivo participante (Se aplicara la sanción por inasistencia), y no se considera disuelto el quórum. La asamblea se entiende desintegrada por el retiro de los Asambleístas al disolverse el quórum, por asonada, saboteo y demás controversias que afecten el Código de Policía.
 - o. **Constancias:** Los propietarios y mandatarios, incluidos los directivos, el Presidente y Secretario, podrán dejar en las actas, las constancias que deseen por escrito, para que las transcriba textualmente el Secretario.
 - p. **Auxiliares de Asamblea:** El presidente podrá nombrar dentro de los asistentes a las personas que considere pertinentes, (Miembros del Comité de Convivencia, entre

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



otros), como auxiliares por ejemplo para verificar las votaciones, entregar papelería, recibir propuestas, verificar poderes, restablecer el orden, solicitar el desalojo de saboteadores, conspiradores o Asambleístas que provoquen el desorden y la anarquía en el buen desarrollo de la Asamblea (Estos serán sancionados de acuerdo al ordinal h). En casos extremos cuando haya antecedentes de mala conducta de los Asambleístas, el Consejo de Administración y el Presidente de la Asamblea, pueden acudir a la Policía para solicitar la vigilancia y procurar el orden y respeto de la misma.

- q. **Proposiciones:** Deberán presentarse preferiblemente por escrito para que sean debatidas cada una y en orden de radicación.
- r. **Mandantes:** El presidente velará que los mandantes no se excedan en el poder que les fue otorgado por el titular de la unidad privada, quiere decir que tendrá en cuenta quien tiene poder especial o general cuando hagan uso de la palabra con derecho a voz y a voto.
- s. **Cumplimiento de las normas:** El presidente velará que se cumpla lo estipulado en la Ley en lo referente a los requisitos que se deberán hacer constar en el acta de la respectiva Asamblea y que no estén incluidas en el presente Reglamento.
- t. **Voto:** Cuando exista controversia, el voto será por unidad de vivienda (Copropietarios o mandantes), si se refiere a temas económicos. El Secretario a través de los auxiliares proveerá de los medios, (Papeletas, etc.), que indique la identificación precisa de la unidad privada correspondiente.

ARTICULO 68- MULTA POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS: La inasistencia a la Asamblea implica una sanción que será una multa equivalente a dos (02) expensas comunes vigentes. Este hecho debe quedar expresamente consignado en el acta de la respectiva Asamblea en forma clara a fin de que el Administrador proceda a su cobro, y, en caso de incumplimiento en el pago, certifique la existencia para efectos de su cobro en forma coactiva. La sanción se aplicará a quienes abandonen la sección y no dejen constancia justificada y no se encuentren en las votaciones.

TITULO II DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 69- OBLIGATORIEDAD: Con el propósito de facilitar la administración de la copropiedad y para darle cumplimiento a la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, de procurar la participación directa de los copropietarios en el manejo de las políticas generales y en la solución de los problemas cotidianos de la AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA – Propiedad Horizontal-, se determina la conformación del Consejo de Administración el cual estará integrado por mínimo cinco (5) miembros principales y dos (2) miembros suplentes.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTÍCULO 70. QUÓRUM Y MAYORÍAS. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 71- SESIONES Y QUÓRUM DE LA JUNTA DIRECTIVA: El Consejo de Administración, deberá reunirse en las oficinas de la Copropiedad por lo menos una (1) vez cada mes, o cuando sea convocada por el Administrador, en la fecha y hora que ella determine. El Consejo de Administración tendrá quórum para deliberar y decidir con la presencia de tres (3) de sus miembros principales o suplentes, entendiéndose que la presencia del miembro principal excluye para la determinación del quórum la del suplente personal respectivo, quien en este caso tendrá voz pero sin voto. Salvo disposición en contrario contenida en el presente reglamento, las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión, que en ningún caso podrá ser inferior a tres (3) votos. Al iniciar cada reunión se elegirá un Presidente quien la presidirá y actuará como secretario el Administrador, no obstante lo anterior si el Consejo de Administración así lo determina podrá elegir el Presidente por el mismo periodo del Consejo de entre sus miembros principales.

PARÁGRAFO: La Asamblea podrá delegar en el Consejo de Administración de la AGRUPACIÓN las funciones propias que considere convenientes, sin que dicho mandato se considere reformatorio del presente reglamento.

ARTÍCULO 72- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines.

Las funciones del Consejo de Administración solamente se referirán a los asuntos que interesen o afecten a todos los copropietarios a saber:

1. Proponer a la Asamblea la realización de mejoras, obras y reparaciones o la construcción parcial o total del conjunto y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios.
2. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores.
3. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurrieren en el curso de cada ejercicio.
4. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance y demás estados financieros, presupuesto y ejecución presupuesta! o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que estime

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



- acertadas en relación con saldo y con utilidades extraordinarias para mejoras de los bienes comunes
5. Autorizar en cada caso al Administrador para efectuar reparaciones de los bienes comunes hasta por cinco (5) S.M.M.L.V.
 6. Estudiar y proponer las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.
 7. Dictar Reglamentos especiales sobre la destinación, utilización y goce de los bienes comunes, determinando su rentabilidad cuando fuere el caso y aprobar los contratos de arrendamiento de los bienes comunes destinados como rentable.
 8. Pactar los intereses moratorios dentro de las tasas permitidas por las autoridades nacionales (Superintendencia Bancaria) por mora en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias.
 9. Imponer multas y sanciones a los copropietarios, arrendatarios, tenedores, o poseedores a cualquier título distinto al de propiedad, con sujeción a las normas del presente Reglamento hasta un tope máximo de seis (2) salarios mínimos legales mensuales dependiendo de la gravedad de la falta.
 10. Convocar por conducto del administrador a las Asambleas ordinarias o extraordinarias.
 11. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta.
 12. Elegir entre sus miembros principales su propio Presidente y Vicepresidente.
 13. Designar al Administrador y fijarle su remuneración pudiendo removerlo en cualquier tiempo.
 14. Ordenar la elaboración del proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos para someterlo a consideración y aprobación de la Asamblea General del Conjunto.
 15. Dictar conjuntamente con el Administrador para aprobación de la Asamblea General el Reglamento interno de la AGRUPACIÓN, en cuanto a su destinación, utilización, y goce de los bienes del mismo, control de ruidos ocasionados por máquinas, radios, amplificadores, etc., transporte de mercancías o trasteos, imposición y cuantía de multas reglamentación sobre colocación de avisos, y publicidad, campañas y promociones, decoraciones especiales horarios, autorizar eventos sociales el cual será de obligatorio cumplimiento al igual que el presente reglamento.
 16. Autorizar la venta de muebles o elementos que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos.
 17. Autorizar la partida de gastos no incluidos en el presupuesto anual que pueda realizar el Administrador sin necesidad de autorización previa.
 18. Autorizar la inversión de fondos de la Agrupación.
 19. Autorizar la apertura y cancelación de cuentas corrientes de la copropiedad.
 20. Orientar la marcha ordenada y eficaz de la Administración y controlar la ejecución del presupuesto, los balances y demás actos de control y gobierno, siempre que se trate de situaciones de carácter general.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



21. Coordinar los medios de control de la seguridad general del Conjunto.
22. Autorizar o negar las mejoras o reparaciones cuya aprobación soliciten los copropietarios para realizar en sus áreas privadas previo el cumplimiento establecido para tal fin.
23. Autorizar o negar las mejoras y reparaciones necesarias que proponga el Administrador fijando las partidas de gastos correspondientes cuando éstas no estuvieren previstas en el presupuesto.
24. Delegar en el Administrador las funciones que por su naturaleza sean delegables.
25. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas y para iniciar las acciones judiciales pertinentes a la comunidad de copropietarios por razón del régimen de propiedad horizontal.
26. Darse su propio reglamento.
27. Autorizar los contratos que haya de celebrar el Administrador cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.
28. Aprobar o improbar los gastos extraordinarios no incluidos en el presupuesto anual, que excedan del diez por ciento (10%) de su valor total y decretar las cuotas extraordinarias por tal concepto.
29. Ejercer control sobre la gestión del Administrador y cuando lo juzgare del caso, dar cuenta al respecto a la Asamblea General.
30. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea General y hacer cumplir las determinaciones de ésta.
31. Podrá nombrar con personas de reconocida solvencia moral un comité de convivencia para dirimir conflictos surgidos entre los tenedores a cualquier título de los espacios comerciales.
32. Todas las demás funciones que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del organismo o de conformidad con las disposiciones de este reglamento siempre que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.

PARÁGRAFO: No podrá ser elegido miembro del Consejo Administrativo quien no sea propietario de unidad privada del inmueble. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo período.- Los órganos de administración del Conjunto, de conformidad con las funciones a ellos asignadas, deberán constantemente elaborar planes sobre políticas de higiene, seguridad, salubridad, y medio ambiente en todas las áreas del conjunto, de esta manera, velarán por el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad, y actuarán como instrumento de vigilancia y control de los programas que se adelanten en ejercicio de sus actividades, de igual manera, vigilarán el cumplimiento de las normas policivas a que están obligados los copropietarios y ocupantes del inmueble.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTÍCULO 73- PERIODO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Este órgano será elegido para periodos de un año (1) y podrán ser reelegidos.

ARTÍCULO 74- REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Para ser miembro del Consejo de Administración, se requerirá ser propietario de unidades de propiedad privada. No obstante su periodo fijo, los miembros de la misma continuarán en sus cargos mientras la Asamblea no los reemplace, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo. El miembro principal o suplente que sea citado y no asista a tres (3) reuniones dejará ipso facto de pertenecer a la Junta Directiva y en su defecto ocupará el lugar el suplente elegido por los miembros principales restantes de este último órgano de administración. Igual procedimiento será utilizado en caso de ausencia total de un miembro principal por venta de su propiedad privada, ausencia del país, enfermedad grave, etc...

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las ausencias deberán ser justificadas por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de la reunión.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La citación a los miembros de Junta Directiva para reuniones ordinarias se realizará a través de correo y con ocho (8) días de anticipación; y las extraordinarias se podrán citar con cuarenta y ocho horas de anticipación. Se citará a todos los miembros principales y sus suplentes serán citados por orden de la plancha que fue elegida.

ARTICULO 75- LIBRO DE ACTAS: De las reuniones del Consejo de Administración se levantará acta, dichas actas deberán llevar las firmas de quien haya presidido la reunión respectiva y del Secretario.

TITULO III DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 76- NATURALEZA Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: El Administrador tendrá la representación legal de la persona jurídica DE LA AGRUPACIÓN ROSALES DE NUEVA CASTILLA – Propiedad Horizontal -, elegido por el Consejo de Administración y/o la Asamblea General . Puede ser persona natural o jurídica. El ejercicio de su cargo será remunerado en la cuantía y forma determinada por el Consejo de Administración o la Asamblea General. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores o gerentes, responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los copropietarios o terceros. –Se presumirá

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO: 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 o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

ARTÍCULO 77- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración de la AGRUPACIÓN estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos o ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros el cual debe presentar al Consejo de Administración para su visto bueno con no menos de treinta (30) días de anticipación a la reunión ordinaria de la Asamblea para que una vez sea aprobado por esta, proceda a su debida ejecución, junto con un informe detallado de sus labores.
2. Llevar directamente bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de copropietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto.
3. Poner en conocimiento de los copropietarios y residentes del Conjunto, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
4. Preparar y someter a consideración del consejo de Administración, las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. Cuidar y vigilar la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes comunes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender por su armónica convivencia y ejecutar los actos de administración, y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el presente reglamento de propiedad horizontal. Para el cumplimiento de esta obligación debe tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la copropiedad o a los bienes y

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



- servicios de uso común, con cargo a la reserva pertinente si se hubiera creado y/o al presupuesto ordinario. Si no existiere partida en la Reserva o en el presupuesto, debe convocar a la Asamblea General de Copropietarios a efecto de rendir el correspondiente informe, para que se adopten las medidas a que hubiere lugar.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los copropietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
 10. Representar judicialmente y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija, ejerciendo los derechos, contrayendo y cumpliendo las obligaciones que correspondan a la persona jurídica de la copropiedad dentro de los límites impuestos por la ley y este Reglamento. Por lo tanto la representará activa o pasivamente, ante las autoridades judiciales, administrativas o de policía, ante terceros y ante los propietarios, ejerciendo todos los actos que supone una administración eficaz, velando por el fiel y oportuno cumplimiento de las funciones del personal a su cargo, ejerciendo el control contable en la ejecución del presupuesto y la teneduría de libros, otorgando los poderes necesarios para defender los intereses de la comunidad.
 11. Notificar a los copropietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
 13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
 14. Celebrar contratos y contraer obligaciones a nombre de la AGRUPACIÓN dentro de los límites o atribuciones fijados por la Asamblea General y el Consejo de Administración.
 15. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea y mantener a ésta informada del desarrollo de sus actividades.
 16. Convocar al Consejo de Administración a sesiones ordinarias y/o extraordinarias.
 17. Invertir los fondos recaudados por cualquier concepto, siguiendo al efecto las instrucciones que señale el Consejo de Administración.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



18. Actuar como secretario de actas en las sesiones de Asamblea General y del consejo de Administración.
19. Pedir las autorizaciones respectivas que por este reglamento se determinen para el cumplimiento de alguna de sus funciones.
20. Colaborar con el Consejo de Administración en la elaboración del Reglamento Interno.
21. Aplicar el reglamento interno.
22. Tomar todas las medidas necesarias y conducentes para evitar la ocupación de una unidad de propiedad privada de la en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento.
23. Organizar, supervisar y dirigir la vigilancia, de acuerdo con los parámetros establecidos por el Consejo de Administración.
24. Cumplir con los mandatos y programas de la Asamblea y del Consejo de Administración, trabajando en armonía con ellas.
25. Las demás funciones previstas en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios.

ARTICULO 78- CUENTAS DEL ADMINISTRADOR: El administrador deberá prestar fianza o garantía de manejo y cumplimiento en una compañía de seguros en cuantía y modalidades señaladas por el Consejo de Administración. En el caso de cesar en el cargo el Administrador hará a su sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos, y enseres pertenecientes a la AGRUPACIÓN y rendirá cuentas detalladas de su administración ante el Consejo de Administración, no podrá quedar a paz y salvo al concluir el ejercicio del cargo, sin que previamente se aprueben las cuentas de su gestión, por el Consejo de Administración o la Asamblea General.

Agrupación Residencial

TITULO IV DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 79- OBLIGATORIEDAD. Los conjuntos de uso comercial o mixto, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador Público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. Los conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTÍCULO 80- FUNCIONES. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

CAPITULO XI

TITULO I PARQUEADEROS

ARTICULO 81- Las áreas de parqueadero que posee la Agrupación de Vivienda Rosales de Nueva Castilla son bienes afectados de uso común, de dominio inalienable e indivisible y de acceso controlado a todos los copropietarios, sin que ello de derecho a propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 82- Para una mayor disponibilidad y bienestar de los copropietarios, la Administración decidió aumentar la capacidad de parqueaderos comunales distribuidos de la siguiente manera:

- a. Cincuenta y siete (57) cupos de estacionamiento comunes, numerados consecutivamente del número cero uno (01) al cincuenta y siete (57).
- b. El parqueadero uno (1) está dividido en cero uno (01) y uno (1).
- c. El Cupo de estacionamiento comunal número cero uno (01) y uno (1) está destinado para discapacitados y/o minusválidos.
- d. Cuatro parqueaderos habilitados para motos, numerados del 02 al 05.
- e. Trece (13) cupos de estacionamiento comunes para visitantes tipo bahías, numerados consecutivamente del número "V" Uno (V1) al número "V" trece (V13); dichos estacionamiento están demarcadas paralelamente a la ruta de acceso al conjunto.

ARTICULO 83- El comité de Parqueadero estará conformado mínimo por tres (3)

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



copropietarios, actuando como presidente un miembro principal del Consejo de Administración, quien nombrará a las personas interesadas en conformarlo.

ARTICULO 84- Los vehículos que tengan derecho o que estén autorizados para parquear son: automóviles, camionetas tipo pickup o cabinadas de tipo mediano, cuyo peso no supere una (1) tonelada y media.

ARTICULO 85- Requisitos para tener derecho al uso de parqueadero de vehículos.

- a. Solicitar el formato de solicitud de Parqueadero con el comité de parqueaderos quienes se encargarán realizar el respectivo estudio de viabilidad y su posterior aprobación o negación si fuere el caso.
- b- Estar completamente al día con la Administración por todo concepto, 10 días antes de la asignación mensual.
- c- Una vez el interesado diligencie el formato y lo entregue al Comité de Parqueaderos, éste analizará su disponibilidad, y se le dará respuesta por escrito en un término no superior a ocho (8) días calendario.
- d- Si la solicitud es aprobada deberá cancelar una mensualidad asignada por la Administración los primeros 10 días de cada mes. Este valor será incrementado de acuerdo al costo de vida o valores que fije el Consejo de Administración, de igual manera rige para los usuarios de parqueo de motos.
- e- Junto con la solicitud se adjuntará el formato de datos del propietario y del vehículo, fotocopias de la tarjeta de propiedad, cedula de ciudadanía y fotocopia del seguro obligatorio soat.

PARAGRAFO: Solo podrá ingresar el carro registrado en el listado del Comité de Parqueaderos; aquellos residentes que por su trabajo utilicen diferentes vehículos, obtendrán una ficha o permiso especial del Comité.

ARTÍCULO 86- Los usuarios de parqueadero que no cumplan oportunamente con sus pagos se les restringe el ingreso del vehículo y si el atraso del pago pasa de sesenta (60) días, se le cancelará el permiso de Parqueadero y este cupo se le asignará al usuario siguiente.

La fecha máxima de pago por todo concepto con el Conjunto será el día 24 de cada mes, con el fin de poder el día 25 realizar la respectiva asignación de cupos para el mes siguiente. El propietario y/o arrendatario que no cumpla con estos requisitos para

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



tal fecha no podrá ingresar su vehículo el mes siguiente.

ARTICULO 87- Todos los copropietarios y arrendatarios de la agrupación tienen derecho a un cupo de parqueadero por casa siempre y cuando exista la disponibilidad del mismo y esta a su vez cumpla con los requisitos establecidos en este reglamento, esto en razón a que el espacio es muy limitado y su capacidad es de (54) parqueaderos y (13) bahías habilitadas para tal fin.

Todo usuario de parqueadero propietario y/o arrendatario debe estar registrado en la casa que reside según listado que repose en el Comité de parqueaderos.

ARTÍCULO 88- Normas que deben cumplir los usuarios de parqueaderos:

a- Cuando haga su ingreso con el vehículo al parqueadero deberá hacerlo con máximo cuidado, disminuyendo la velocidad con el fin de evitar accidentes (máx. 5 Km./h).

b- No deberá hacer uso de pitos, sirenas o alarmas, dentro de las instalaciones del parqueadero.

c- No se permite lavar vehículos con manguera, ni dejar charcos o hacer barriales en el piso, el parqueadero deberá permanecer limpio, todos los usuarios deberán colaborar.

d- Está prohibido hacer reparaciones mayores o efectuar trabajos de mecánica a los vehículos que se encuentran dentro de la agrupación, a excepción que sea necesario o que el comité de parqueaderos otorgue el permiso y si esto se presenta, el interesado deberá dejar el piso limpio, así como responder por cualquier daño que pudiera ocasionarse al pavimento.

e- Los vehículos que sean estacionados en las bahías deberán quedar sin cambio (neutro), sin freno de mano y con la dirección en posición recta, para que puedan ser movidos.

f- Para mejor protección de su vehículo deberá estacionarlo en reversa, hacia el muro más próximo, sin obstaculizar las zonas peatonales.

g- Todo vehículo que ingrese al parqueadero debe ser estacionado debidamente, asegurando sus puertas y ventanas.

h- Todos los vigilantes tienen instrucciones del Comité de Parqueaderos, para revisar todo vehículo incluso los de visitantes, más exactamente la bodega para

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



un mayor control interno.

i- No se permite el parqueo de vehículos que presenten fugas de aceite, tanto en el motor, caja de transmisión, ya que esto genera deterioro del pavimento.

j- Para información de los usuarios del parqueadero, se les aclara que para ingresar su vehículo a la Agrupación, deben dejar el carné al vigilante de turno y recibir la ficha numerada que corresponde al sitio de ubicación de su vehículo, y a la salida reclamar el carné y entregar la ficha de parqueo.

k- El usuario que extravíe o pierda el carné o ficha, debe informar a la administración, y cancelar el valor de 1/2 salario mínimo diario legal (\$9.000.00) pesos moneda corriente, para proceder a su restitución.

l- Está prohibido el parqueo de vehículos sobre andenes.

PARAGRAFO: De acuerdo con la legislación de tránsito, está prohibido que los menores de edad, conduzcan o estacionen vehículos dentro de los Parqueaderos de la Agrupación. Si esto llegase a ocurrir y se presentare alguna novedad por este hecho, es responsabilidad de los padres, y será causal de pérdida total del cupo.

ARTICULO 89- Ningún copropietario debe tomarse algún espacio como propio para subarrendarlo o cederlo, por cuanto la zona de parqueo es de uso común. Esta acción podrá ser sancionada según el manual de convivencia.

PARAGRAFO. El copropietario y/o arrendatario de la Agrupación, que por cualquier motivo no utilice el parqueadero durante el mes que le está asignado, deberá informar esta novedad al administrador para que este sea reasignado a quien esté en lista para asignación.

ARTICULO 90- El permiso de estacionamiento que se imparta a través del Comité de Parqueaderos, solamente habilita el uso del espacio **SIN** que exista responsabilidad alguna por parte de la administración y/o Consejo de Administración por el estado, permanencia o conservación del vehículo estacionado, o cualquier artículo que pueda estar dentro del vehículo. En caso de que ocurra un incidente, el vigilante de turno informará oportunamente al Comité de Parqueaderos de lo sucedido para efectuar la investigación pertinente.

ARTICULO 91- La circulación de bicicletas y parqueo, es responsabilidad de sus dueños. Ni la administración, ni el Consejo de Administración se hacen responsables de las novedades que se presenten, y en caso de alguna eventualidad se procederá de

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



acuerdo al artículo 13 párrafo único.

ARTICULO 92- Para la Vigilancia, Control y Seguridad de los vehículos autorizados para parquear dentro de la Agrupación, se contará con un vigilante debidamente calificado y uniformado.

ARTICULO 93- La Administración, con el fin de ejercer un mejor control sobre el servicio de Vigilancia de los Parqueaderos, abrirá una bitácora con el fin de registrar todas las novedades que se presenten.

ARTICULO 94- A ningún propietario de vehículo se le dará autorización de parqueo, sin el visto bueno del Comité de Parqueaderos.

ARTICULO 95- Teniendo en cuenta la poca disponibilidad de espacios de parqueo se hace necesario sortearlos y/o rotarlos cada mes; teniendo en cuenta las solicitudes y los vehículos que queden por fuera en cada rotación durante cada mes, previa revisión de todos los requisitos. Una vez verificado lo anterior, se publicará en la cartelera la nueva asignación de Parqueaderos notificando los vehículos entrantes y salientes de este servicio.

ARTICULO 96- El sorteo para la asignación del cupo de parqueo se realizará los días 26 de cada mes; si esta fecha es en día festivo, se realizará el día hábil siguiente.

El sorteo se hará en presencia del Administrador, un miembro principal del Consejo de Administración y el Comité de Parqueaderos.

ARTICULO 97- Se verificará que los Parqueaderos que fueron asignados sean utilizados u ocupados por el propietario a quien dicho Parqueadero se le asignó. No se pueden ceder ni cambiar. Si esto llegara a suceder se debe pasar por escrito al Comité de Parqueaderos siempre y cuando sea por causa o fuerza mayor.

ARTICULO 98- El incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 90, serán objeto de sanción equivalente a dos expensas comunes vigentes; en caso de reincidencia el propietario del vehículo perderá el derecho de parqueo por espacio de treinta (30) días a partir de la fecha de la sanción.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



un mayor control interno.

i- No se permite el parqueo de vehículos que presenten fugas de aceite, tanto en el motor, caja de transmisión, ya que esto genera deterioro del pavimento.

j- Para información de los usuarios del parqueadero, se les aclara que para ingresar su vehículo a la Agrupación, deben dejar el carné al vigilante de turno y recibir la ficha numerada que corresponde al sitio de ubicación de su vehículo, y a la salida reclamar el carné y entregar la ficha de parqueo.

k- El usuario que extravíe o pierda el carné o ficha, debe informar a la administración, y cancelar el valor de 1/2 salario mínimo diario legal (\$9.000.00) pesos moneda corriente, para proceder a su restitución.

l- Está prohibido el parqueo de vehículos sobre andenes.

PARAGRAFO: De acuerdo con la legislación de tránsito, está prohibido que los menores de edad, conduzcan o estacionen vehículos dentro de los Parqueaderos de la Agrupación. Si esto llegase a ocurrir y se presentare alguna novedad por este hecho, es responsabilidad de los padres, y será causal de pérdida total del cupo.

ARTICULO 89- Ningún copropietario debe tomarse algún espacio como propio para subarrendarlo o cederlo, por cuanto la zona de parqueo es de uso común. Esta acción podrá ser sancionada según el manual de convivencia.

PARAGRAFO. El copropietario y/o arrendatario de la Agrupación, que por cualquier motivo no utilice el parqueadero durante el mes que le está asignado, deberá informar esta novedad al administrador para que este sea reasignado a quien esté en lista para asignación.

ARTICULO 90- El permiso de estacionamiento que se imparta a través del Comité de Parqueaderos, solamente habilita el uso del espacio **SIN** que exista responsabilidad alguna por parte de la administración y/o Consejo de Administración por el estado, permanencia o conservación del vehículo estacionado, o cualquier artículo que pueda estar dentro del vehículo. En caso de que ocurra un incidente, el vigilante de turno informará oportunamente al Comité de Parqueaderos de lo sucedido para efectuar la investigación pertinente.

ARTICULO 91- La circulación de bicicletas y parqueo, es responsabilidad de sus dueños. Ni la administración, ni el Consejo de Administración se hacen responsables de las novedades que se presenten, y en caso de alguna eventualidad se procederá de

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



TITULO II PARQUEADEROS DE VISITANTES

ARTICULO 99- El parqueadero para vehículos visitantes tendrá el siguiente horario: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., y los estacionarán en el sitio asignado para los visitantes, cuyo costo será fijado y publicado, por hora o fracción. Este valor se incrementará cada año de acuerdo con el costo de vida o valor que fije el Consejo de Administración.

ARTICULO 100- En consideración de que la zona de parqueo es únicamente para estacionamiento temporal limitado de los vehículos de visitantes, NO se permitirá que estos vehículos permanezcan dentro de esta área por un período mayor de 9 horas. La utilización de los parqueaderos a partir de una (1) hora tendrá un cobro de \$ 2000.00 hasta por las tres horas subsiguientes de ingresar el vehículo.

Si el visitante decide permanecer por más de cuatro horas en la agrupación hasta el total de horas permitidos para la permanencia en el parqueadero de visitantes, pagara el valor de \$5.000.00 pesos moneda corriente.

Si cumplido el tiempo permitido el propietario del vehículo no lo retira de la agrupación, el propietario encargado de recibir al visitante pagará una multa equivalente a una expensa común vigente.

El cobro se hará a la salida del vehículo; el guarda emitirá el respectivo recibo de pago y el visitante está en la obligación de exigirlo.

ARTICULO 101- Los vehículos de invitados a reuniones que se realicen en la Sede Social de Agrupación, se les prestará el servicio de parqueadero siempre y cuando haya disponibilidad de espacio.

ARTICULO 102- Del recaudo causado por el cobro del uso de los parqueaderos de visitantes, el 20% será destinado al Comité de Convivencia para el desarrollo de sus actividades en pro de la comunidad.

TITULO III DISPOCISIONES GENERALES A ESTE CAPITULO

ARTICULO 103- La utilización de los parqueaderos y estacionamientos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones y derechos para sus usuarios:

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



1. No se permitirá cambiar su destinación ni dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, objetos tales como: muebles, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, cajas, herramientas etc. Se debe tener en cuenta que quienes poseen casa deben tener sitio destinado para estos usos que deberán guardar en su interior los elementos señalados. Las zonas de circulación peatonales colindantes con las casa y con los parqueaderos son áreas comunes. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta LEVE.
2. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles, explosivos y materiales inflamables. En caso de accidente causado por infracción a esta norma, el infractor será responsable de los daños causados. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
3. Todo vehículo que esté arrojando gasolina o aceite, el propietario o dueño al ser informado deberá solucionar este problema de inmediato. El infractor será responsable de todo perjuicio que ocasione. La infracción se cataloga como MEDIA
4. Se prohíbe realizar labores de mantenimiento y mecánicas para arreglo de carros, motos, o lavado de carros en los parqueaderos. La infracción se cataloga como LEVE
5. Está prohibido obstaculizar el libre tránsito de los demás vehículos. La infracción se cataloga como LEVE
6. Los vehículos deben quedar debidamente cerrados.
7. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado de inmediato a la administración o a los vigilantes y que se incluya en su informe; el infractor responderá por cualquier daño causado.
8. No se podrá estacionar el vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área asignada para tal fin.
9. No usar esta área como zona de juegos o actividades similares.
10. Queda expresamente prohibido estacionar vehículos con capacidad superior a una tonelada. La infracción se cataloga como LEVE
11. No es permitido el uso distinto al de estacionamiento de vehículos
12. La circulación en la zona se hará conservando siempre la derecha, a velocidad moderada de cinco (5) K/H. La infracción se cataloga como LEVE
13. Cancelar las compensaciones que establezca la Asamblea.
14. Quien por daño del vehículo deje residuos de aceite, líquidos de caja, motor, tanques etc, deberá limpiar la avería a la mayor brevedad. La infracción se cataloga como GRAVE

**REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
ROSALES DE NUEVA CASTILLA**



**CAPITULO XII
DEMÁS ZONAS COMUNES**

**TÍTULO I
SALÓN COMUNAL**

ARTÍCULO 104- Se denomina salón o múltiple, el salón, cuyo uso será para reuniones de carácter social y/o familiar organizados por los residentes del Conjunto.

Para hacer uso del salón se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Que la persona que lo solicite sea residente del Conjunto y mayor de edad.
2. El copropietario deberá estar a PAZ Y SALVO con la Administración.
3. La autorización para usar el salón será dada por la Administración, luego de llenar los requisitos contemplados en este reglamento. Dicha autorización permite el uso del salón con toda su dotación.
4. El salón deberá ser reservado por escrito, mínimo con ocho (8) días hábiles de anticipación a la reunión, especificando el número de invitados, objeto de la reunión y horario deseado, sin que la hora de finalización sobrepase las 2:00 a.m. los días viernes, sábados, víspera a día festivo y las 11:00 p.m. los días restantes.
5. El alquiler del salón tiene un costo de setenta mil pesos moneda corriente (\$70.000.00) tiempo completo y de diez mil pesos m/cte (\$10.000.00) por hora; Valor que podrá ser modificado por el consejo de administración.
6. El pago del valor del alquiler se debe hacer mínimo cinco (5) días antes de la fecha en la que se va a utilizar. De no hacerlo, se entenderá que no va a ser utilizado y se podrá alquilar a otro residente que lo solicite.
7. Todo residente que desee alquilar el salón comunal, deberá, aparte de pagar el alquiler del mismo, dejar un depósito equivalente a la tercera parte del salario mínimo mensual legal vigente, para cubrir el monto de los posibles daños que se causen. De todas maneras, si los daños superan el monto, el usuario deberá responder por la totalidad que cueste la reparación de los mismos.
8. El vigilante recorredor será el encargado de hacer la entrega y de recibir el salón comunal a la persona que lo haya alquilado, previo inventario.
9. Responder por el buen uso de todos los elementos recibidos. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado y sancionado como falta GRAVE.
10. Responder por que el comportamiento de sus invitados sea decoroso dentro y fuera del mismo. Las personas que contraríen esta norma le será catalogada y sancionada como falta GRAVE.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



11. Es prohibido el consumo de drogas o sustancias alucinógenas, así como el porte de armas blancas o de fuego. Las personas que contraríen esta norma le será catalogada y sancionada como falta GRAVE.
12. Toda reunión debe realizarse a puerta cerrada con el fin de no perturbar a los demás residentes del Conjunto, y no se permite extender la reunión a los corredores y demás áreas comunes.
13. El volumen utilizado deberá ser moderado, para no incomodar a los vecinos. Si se presentan quejas por dicho motivo ante la portería por parte de cualquier residente, se procederá a realizar un llamado de atención verbal para que se disminuya el volumen y si se reincide le será catalogada y sancionada como falta MEDIA.
14. En caso de riñas, escándalos, discusiones, los vigilantes suspenderán inmediatamente la reunión social, o evento, y si es necesario, acudir a las autoridades competentes para retirar las personas en conflicto. Las personas que contraríen esta norma le será catalogada y sancionada como falta GRAVE.

PARAGRAFO. La persona que tome en alquiler el salón comunal será responsable por el uso incorrecto que se haga del mismo, y será sancionada de acuerdo a la falta. Si es reincidente, no se le volverá a alquilar.

TÍTULO II SALUBRIDAD

ARTÍCULO 105- El tenedor o poseedor a cualquier título, es el responsable en todo lo pertinente a la salud, tanto de ellos como de lo que cause por su acción u omisión al tomar o no las medidas sanitarias en su respectiva unidad privada respondiendo de todo perjuicio frente a los vecinos y terceros.

TÍTULO II-A LA TENENCIA DE MASCOTAS

ARTÍCULO 106- Dedicamos atención especial a este tema, por ser el que indudablemente está causando más reclamos, enfrentamientos, rencillas y graves incomodidades en las Copropiedades, por la falta de cultura y solidaridad de algunos copropietarios de perros, que desconocen las normas sobre tenencia de mascotas, e incluso, las más elementales normas de urbanidad y de aseo.

El problema, repetimos, no lo causan las mascotas, son sus dueños; tampoco son todos los dueños naturalmente. El problema lo causan algunos propietarios que creen tener derecho a mantener a sus mascotas en las propiedades comunes sin ningún

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



control, usando las zonas comunes como sanitario de sus mascotas y permitiéndoles vagar libremente, sin el collar y la trailla que la ley ordenan. Las quejas y reclamos que esta falta de cultura y consideración ha generado, son muy variadas: Niños que no pueden usar los parques por el temor a ser agredidos por las mascotas que andan sueltas y otros que no los pueden usar por el temor a regresar a casa con la ropa o los zapatos "embadurnados" de excrementos que luego dejarán inadvertidamente en las alfombras y muebles, manchas y malos olores al interior de las casas y zonas comunes; niños y adultos mordidos o atacados ante la indiferencia y a veces complacencia de los malos "amos", costosos bienes comunales o privados deteriorados por la orina, los excrementos o los dientes y las uñas de mascotas sin control, etcétera.

Por fortuna, la **LEY 746 DE JULIO 19 DE 2002**, reglamenta definitivamente la tenencia y manejo de mascotas, y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

Se establece, por ejemplo, la prohibición de que los perros transiten sueltos por las zonas comunales y las zonas públicas, y se ordena que *"los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la presente ley."*

Igualmente se establece la obligación de recoger los excrementos y se sanciona, a los infractores severamente. Veamos lo que dice la Ley: **"Artículo 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los copropietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal. Parágrafo. Los copropietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva."**

También se prohíbe la importación o crianza de ejemplares de las "Razas Peligrosas", como los Pitbull, Rottweiler, Fila Brasileño, Tosa Japonés, y otros, y se establece la obligación de registrarlos, portar un permiso especial, y en general adopta medidas para proteger la vida e integridad física de los ciudadanos frente a eventuales ataques de estos animales. Transcribimos apartes: "..."

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



ARTÍCULO 107- En el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos que se establecerá en las alcaldías municipales, para obtener el respectivo permiso. En este registro debe constar necesariamente:

1. Nombre del ejemplar canino;
2. Identificación y lugar de ubicación de su propietario;
3. Una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación;
4. El lugar habitual de residencia del animal, especificando si está destinado a convivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica.

Para proceder al registro del animal, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual suscrita por su propietario, la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, cosas, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la secretaría de salud del municipio. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. En este registro se anotarán también las multas o sanciones que tengan lugar, y los incidentes de ataque en que se involucre el animal. Una vez registrado el ejemplar, la autoridad municipal delegada expedirá el respectivo permiso para poseer esta clase de perros. Este permiso podrá ser requerido en cualquier momento por las autoridades de policía respectivas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Quien posea animales pertenecientes a esta categoría contará con un plazo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para proceder al registro del ejemplar en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos de su respectivo municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado (s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley."

El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley, puede ser denunciado al teléfono 123, o al CAI más cercano. La policía Nacional tiene la obligación de hacer respetar estas normas, y estará permanentemente dispuesta a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores.

Ojalá el perro pueda seguir siendo considerado "El Mejor Amigo del Hombre" y se controle a los que abusan de su derecho al "libre desarrollo de su personalidad", a costa de toda la comunidad civilizada.

**REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
ROSALES DE NUEVA CASTILLA**



**TÍTULO II-B
ÁREA DESTINADA AL ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.
(SHUTS)**

ARTÍCULO 108- Están prohibidos todos los actos que atenten contra la higiene o la buena presentación del conjunto, tales como:

1. Las basuras o desperdicios se deberán dejar empacados en bolsas de plástico debidamente cerradas, adecuadas para la entrega y recolección de los residuos sólidos, de acuerdo con su naturaleza y lo ordenado por la reglamentación vigente. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
2. No se deben arrojar fósforos encendidos, ni cigarrillos en el cuarto de basuras.
3. Arrojar por las cañerías domiciliarias papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, etc.
4. Arrojar papeles, basuras y colillas de cigarrillos en las zonas comunes o en las vías públicas.
5. Arrojar colillas por las ventanas.
6. Manchar, pintar o rayar las paredes, pisos, escaleras, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las personas que contraríen alguna o algunas de normas anteriores le serán catalogadas como falta GRAVE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En general se le debe dar cumplimiento al Decreto 1713 de Agosto 6 de 2002, por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, la Ley 632 de 2000 y la Ley 689 de 2001, en relación con la prestación del servicio público de aseo, y el Decreto Ley 2811 de 1974 y la Ley 99 de 1993 en relación con la Gestión Integral de Residuos Sólidos, y Resolución No. 156 de fecha 25 de Septiembre de 2003, que ajusta la estructura tarifaria del Servicio de Aseo y Sistema de Recolección de basuras Multiusuario.

**CAPITULO XIV
DE LA CONVIVENCIA**

COMITE DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 109- Se puede llevar a través de este Comité, la solución de los conflictos en el uso residencial u otros en razón de la aplicación de la Ley 675/2001 y del Reglamento interno de la Agrupación

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



Este comité intentará fórmulas de solución del conflicto, orientadas a dirimir la controversia y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en *Acta*, suscritas por las partes y por los miembros del comité.

ARTÍCULO 110- Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

El comité de convivencia tiene funciones netamente conciliatorias y en ningún caso podrá imponer sanciones por fuera de las contempladas en el reglamento interno.

PARÁGRAFO. 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 XXII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 111- Las sanciones o las faltas a las normas de convivencia de este reglamento serán catalogas de la siguiente manera:

- | | |
|------------------|---|
| Falta Leve: | sanción equivalente a media (1/2) Expensa Común (cuota de administración). |
| Falta Media: | sanción equivalente a una (1) Expensa Común (cuota de administración). |
| Falta Grave: | sanción equivalente a una y media (1 ½) o una y media Expensas Comunes (cuota de administración). |
| Falta Gravísima: | sanción equivalente a dos (2) Expensas Comunes (cuotas de Administración). |

ARTÍCULO 112- Mantener limpias las zonas comunes de la copropiedad entre otras las materas, los sitios de almacenamiento colectivo, las zonas de circulación y los parqueaderos. Los niños, jóvenes o adultos que utilicen bicicletas, jueguen al balón o utilicen otros elementos que dañen, rompan, lesionen a personas, produzcan deterioro a vehículos, ventanas, luminarias u otros elementos de los residentes, y de la copropiedad, resarcirán a los perjudicados de manera total por el daño causado y se evitará entrar en conflicto por lo causado o cuantía a determinar acudiendo en primer lugar a conciliar con la administración y Comité de Convivencia. En caso de no llegar a acuerdos se recurrirá a las instancias legales establecidas por las normas y autoridades competentes. En todo caso se evitará por todos los medios los conflictos,

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



la agresión y la disputa incivilizada por los autores. La contravención a este manual de convivencia será sancionada como falta GRAVÍSIMA.

Es importante recalcar que los padres se hacen responsables por los daños ocasionados por sus hijos, en estos casos o de reincidencia se sancionará como falta LEVE, MEDIA o GRAVE según daño causado y lo establecerá el administrador, con cargo a los padres o responsables del cuidado de los menores.

Es indispensable la colaboración y comprensión de los padres de familia para que induzcan a sus hijos el interés y cuidado de los jardines, zonas comunes, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

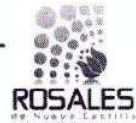
1. No se debe enajenar o conceder en uso de su propiedad privada a personas de mala conducta o para usos o fines distintos de los de VIVIENDA FAMILIAR. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE, y se sancionará con UNA Y MEDIA (1 ½) Expensas Comunes.
2. El Reglamento de Propiedad Horizontal dispone que el uso exclusivo de las casas será para vivienda, por lo tanto se prohíbe destinarlos para oficinas, depósitos, almacenes, tiendas u otras actividades diferentes a residencia. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
3. No obstruir ni dificultar el paso a las instalaciones de servicios, portería, corredores de los interiores y demás vías de circulación. En el caso de los espacios para jardines, se permitirá la ubicación de plantas vegetales por casa y de una altura máxima de un (1) metro. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta LEVE, y se sancionará con MEDIA (1/2) Expensa Común.
4. Está prohibido usar éstos mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta LEVE, y se sancionará con MEDIA (1/2) Expensa Común.
5. No es lícito, ni reglamentario modificar la fachada del Conjunto. No se deben hacer perforaciones o excavaciones en los pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, ni ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, seguridad, o salubridad del Conjunto. Así como tener el cuidado necesario con veladoras, estufas, hornos, aparatos con fuego encendido; las instalaciones, extensiones y aparatos eléctricos o cualquier otro que pueda ocasionar un incendio. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE, y se sancionará con UNA Y MEDIA (1½) Expensa Común.
6. No colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles u otros objetos o elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta LEVE.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



7. No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes u otros que incomoden o perturben la tranquilidad a los demás residentes o que causen daños o interfieran en los servicios del Conjunto. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
8. No sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas, ni arrojar desde allí basuras, agua u otros objetos a las zonas comunes. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta LEVE.
9. No ejercer ni propiciar dentro de las áreas comunes o de propiedad privada actos que atenten contra la moral, la higiene, la salud, la integridad, seguridad del inmueble o la tranquilidad de los residentes. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
10. Utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos e impedir que, por negligencia, se vean afectados los bienes de los vecinos y zonas comunes. Las personas que contraríen esta norma les será catalogado como falta LEVE y se sancionará con MEDIA (1/2) Expensa Común.
11. No es permitido instalar antenas de radio, televisión, cables de conducción eléctrica, radioaficionados o radar sin la autorización de la Administración, toda vez que éstas puedan interferir las comunicaciones de las unidades privadas o afectar el diseño del Conjunto. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta LEVE.
12. Queda terminantemente prohibido el manejo de pólvora o encender hogueras en las zonas comunes. Asimismo, queda totalmente prohibido almacenar pólvora o materiales inflamables dentro del Conjunto, a excepción de la zona destinada para la parrilla BBQ, que está diseñada para prender leña o carbón, para su uso común. Esta acción debe ser realizado por personas adultas responsables. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
13. Respetar los niveles admisibles, (decibeles permitidos de acuerdo a las normas vigentes por el DAMA), generados por aparatos de sonido, radios etc., en los hogares o parqueaderos y evitar cualquiera otra actividad que perturbe la tranquilidad de los residentes del Conjunto específicamente. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
14. Se prohíbe el uso de taladros, martillos, etc, sobre las paredes y lozas de las Casas antes de las 8:00 a.m. y después de las 6:00 p.m, de lunes a sábado, dado que por el sistema de construcción de la unidad, los ruidos producidos por dichos elementos son escuchados en todo el Conjunto, perturbando la tranquilidad de los residentes. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta LEVE.
15. Si el residente deja deshabitada su casa por un largo periodo de tiempo, se recomienda instalar una buena cerradura en la puerta de entrada, asegurarse de que ésta permanezca cerrada
16. Las personas que ingresen a la cubierta o techos de las casas, serán responsables por los daños ocasionados a la misma.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



17. Al salir de vacaciones se debe informar al administrador esta novedad, indicando el teléfono de un familiar a quien se pueda llamar en caso de emergencia e informar si durante su ausencia autoriza a alguna persona para que revise el Apartamento.
18. Los residentes deberán dejar sus aparatos eléctricos desconectados, bajar los tacos y fusibles de la energía y revisar que las llaves y los registros del agua y gas queden bien cerrados.
19. Cumplir el reglamento de propiedad horizontal, en especial lo relacionado con el mantenimiento, la conservación, el uso y el orden interno de las áreas comunes y el pago de las cuotas de administración.
20. Es importante tener en cuenta que la Administración del Conjunto, el personal de Vigilancia y Aseo, se encargan del bienestar de la comunidad en general, por tal razón merecen el debido respeto y consideración; las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
21. No agredir física o verbalmente a ningún vecino, administrador, vigilante o empleado del Conjunto. Las personas que contraríen esta norma le será catalogado como falta GRAVE.
22. Es obligatorio informar por escrito con nombre y documento de identidad, ante la administración y portería, el personal contratado para hacer reparaciones locativas, y horarios de trabajo por motivos de seguridad y protección a los bienes. Los elementos, herramientas y material introducidos al Conjunto y casas serán inspeccionados por la vigilancia del mismo. La violación a esta norma será catalogada como falta GRAVE.
23. Está prohibido el consumo de drogas, alcohol o sustancias alucinógenas, así como el porte, manipulación y detonación de armas blancas o de fuego. Esta infracción se sancionará como FALTA GRAVÍSIMA.

PARAGRAFO. Cualquier contravención a los puntos señalados anteriormente, deberán estar soportados por el registro en la bitácora de la vigilancia y testificado por uno o más residentes del conjunto, quedando consignados los datos: nombre y casa del infractor, nombre, casa del vecino (residente) testigo, fecha, hora y descripción de la infracción.

ARTÍCULO 113- TRASTEOS Para efectuar cualquier trasteo se deberá enviar una comunicación a la Administración, para solicitar la autorización correspondiente con (72) horas (tres días) de anticipación a la fecha en que se fuere a realizar. Está prohibido el parqueo de los camiones de más de cuatro (4) toneladas las zonas comunes. La violación a esta norma será catalogada como falta GRAVE.

Con base en la comunicación referida, la Administración expedirá la orden respectiva para ser presentada al vigilante de turno, con el fin de que se permita la entrada o salida del trasteo.

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



Los horarios de trasteos serán de 8:00 am a 5:00 pm, de lunes a sábado.

ARTÍCULO 114- LOCALES COMERCIALES: El volumen utilizado por equipos de sonido en los locales comerciales deberá ser moderado, para no incomodar a los vecinos. Si se presentan quejas por dicho motivo ante la portería por parte de cualquier residente, se procederá a realizar un llamado de atención verbal para que se disminuya el volumen y se considerará como falta GRAVE.

Los locales comerciales deberán procurar mantener el aseo de las zonas aledañas.

ARTICULO 115- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 o en el presente reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

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

PARÁGRAFO: en ningún caso se podrá restringir el uso de los bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 116. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

ARTICULO 117- DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES: Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o

REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL ROSALES DE NUEVA CASTILLA



interpretación de los presentes estatutos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **ADMINISTRADOR.** Será la instancia inicial en caso de reclamaciones y solicitud de intervención para solución de conflictos. Toda queja, reclamación, solicitud o inquietud sobre algún asunto que tenga que ver con el conjunto residencial, deberá presentarse por escrito para poder dar el trámite respectivo. Cuando agotada esta instancia no se llegue a una solución efectiva, se procederá a la siguiente instancia que es el Comité de Convivencia, del cual hará las veces de Secretario.
2. **COMITÉ DE CONVIVENCIA.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad en la unidad residencial, su solución se deberá resolver mediante la intervención del comité de convivencia. Dicho comité presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de buena vecindad. Las consideraciones, procedimientos, acuerdos, compromisos y demás, llevados a cabo por este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad-honorem. Estas actas serán elaboradas, archivadas y cuidadas con discreción por el administrador, quien entregará copia de las mismas al Consejo de Administración cuando este las solicite.
3. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** Cuando el asunto lo amerite y/o se hayan agotado las dos instancias anteriores, será el Consejo de administración quien propondrá la solución definitiva. De no alcanzar ningún acuerdo entre las partes o cuando por el tema o la cuantía del asunto le corresponda a una instancia superior, se dará trámite recurriendo a los mecanismos legales que correspondan como mecanismo alternos de solución de conflictos.
4. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia, como los centros de conciliación en las Cámaras de Comercio o Consultorios Jurídicos.

ARTICULO 118- NORMAS ADICIONALES SOBRE LOS PRESENTES ESTATUTOS:

Todas las controversias o referencia relativa a estos Estatutos y a su ejecución, liquidación e interpretación, se resolverán en primera instancia por el Comité de Convivencia, y en segunda instancia por el Consejo de Administración. Si no fuera posible acuerdo alguno se acudirá a un tribunal de arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

**REGLAMENTO INTERNO DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
ROSALES DE NUEVA CASTILLA**



**CAPITULO XV
DE LA REFORMA DE ESTATUTOS Y SU VIGENCIA**

ARTÍCULO 119- La reforma de los Estatutos sólo podrá hacerse en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria y mediante el voto favorable de las dos terceras partes de los copropietarios asistentes con que delibere o decida la Asamblea. La reforma solamente entrará en vigencia una vez registrada, de acuerdo a lo exigido por la ley.

Revisado y corregido por

GUILLERMO CAMPO MICOLTA
Administrador

EDUARDO A. RUIZ LOZANO
Presidente Consejo de Administración

