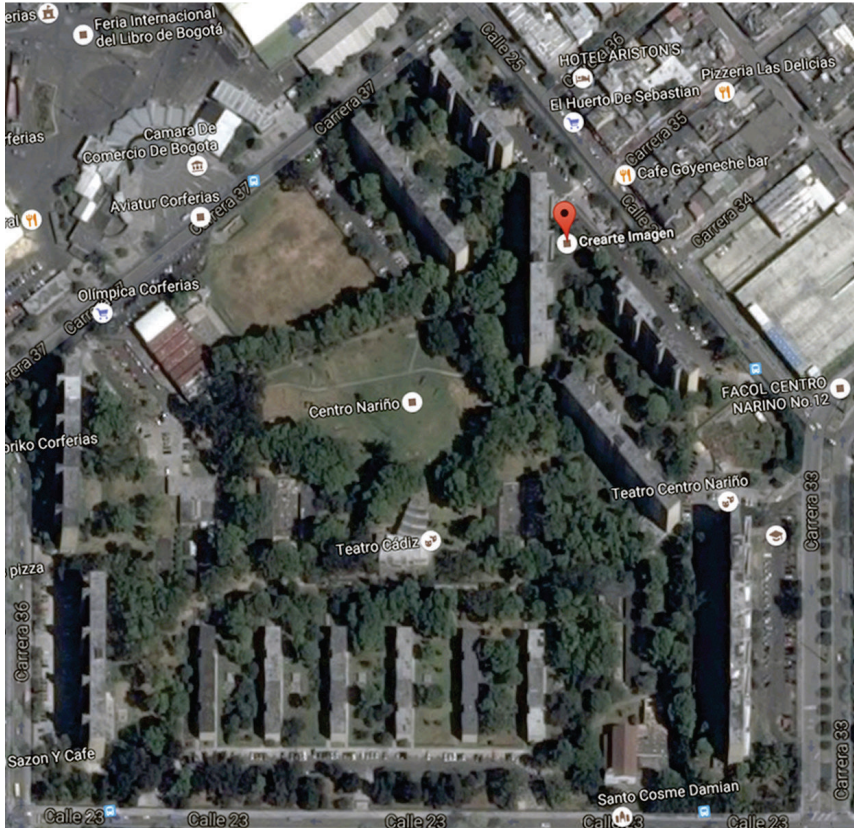


Reglamento CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO



CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO BIEN DE INTERÉS CULTURAL DE CARÁCTER NACIONAL

Resolución 965 del 22 de junio de 2001 del Ministerio de Cultura

CONTENIDO

CAPÍTULO I	5
ANTECEDENTES	5
TÍTULOS DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO Y PROPIETARIOS	5
CAPITULO II	6
GENERALIDADES	6
CAPITULO III	8
OBJETO Y ALCANCE	8
CAPITULO IV	9
DESCRIPCIÓN DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO	9
CAPITULO V	15
PERSONA JURÍDICA	15
CAPITULO VI	18
CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES Y EL FONDO DE IMPREVISTOS	18
CAPITULO VII	21
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	21
CAPITULO VIII	22
DE LOS BIENES PRIVADOS	22
CAPITULO IX	27
BIENES COMUNES	27
CAPÍTULO X	27
DE LOS COPROPIETARIOS	27
CAPITULO XI	39
ASPECTOS PRESUPUESTALES	39
CAPITULO XII	40

ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL	40
CAPITULO XIII	62
REVISORÍA FISCAL	62
CAPÍTULO XIV	65
ASAMBLEAS DE EDIFICIO Y COMITES CIVICOS	65
CAPITULO XV	67
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	67
CAPÍTULO XVI	69
SANCIÓNES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	69
CAPITULO XVII	75
EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	75
CAPITULO XVIII	77
RECONSTRUCCIÓN DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO	77
CAPÍTULO XIX	79
DISPOSICIONES FINALES	79

Reglamento **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO**



CAPÍTULO I

ANTECEDENTES

TÍTULOS DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO Y PROPIETARIOS

Que el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO fue adquirido por el INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL por medio de la escritura pública número 2.743 del 6 de agosto de 1958 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el Libro Primero, folio 344, bajo el número 12.535 A, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Que en su calidad de propietario inicial, administrador, y representante legal, el INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL elaboró el reglamento de propiedad horizontal del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO y lo protocolizó mediante la escritura pública número 5800 de diciembre 20 de 1960, otorgada en la Notaría Segunda de Bogotá D.C., e inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1242776 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro, con fundamento en el Artículo 11 de la Ley 182 de 1948, que establece el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.

Que el reglamento elaborado por el INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL fue adoptado y actualizado por la Asamblea General de Copropietarios del CENTRO

URBANO ANTONIO NARIÑO, en su condición de nuevos propietarios, mediante el Acuerdo No. 1 de noviembre 12 de 1962 y la Resolución 02 de 1962, protocolizado en la escritura pública 5550 del 13 de diciembre de 1962 de la Notaría Séptima de Bogotá e inscrito igualmente en el folio de matrícula inmobiliaria matriz del CUAN No. 50C-1242776, del cual se segregaron las siguientes matrículas, conforme a las escrituras de compraventa de cada uno de los bienes privados:

Nota: En este espacio se ubican los cuadros con los folios de matrícula inmobiliaria de los apartamentos que conforman el CUAN, los cuales no se transcriben en el presente ejemplar del Reglamento de Propiedad Horizontal; por tratarse de información sensible.

Que el Ministerio de Cultura de Colombia mediante la Resolución N.º 965 del 22 de junio de 2001 declaró al Centro Urbano Antonio Nariño como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional, la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50C1242776.

CAPITULO II

GENERALIDADES

- 1. Linderos generales.** El CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, cuyos linderos generales, áreas privadas y comunes se encuentran descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal original elaborado por el Instituto de Crédito Territorial, los cuales han sido transcritos y actualizados en las reformas efectuadas como consecuencia de adecuarlo a las leyes de propiedad horizontal.
- 2. Contenido y alcance de la Reforma.** La presente reforma se refiere a aspectos de alcance general

y en consecuencia no modificará derechos individuales adquiridos por los propietarios, sobre bienes privados.

3. **Obligatoriedad.** Las disposiciones contenidas en este Reglamento y las reformas legalmente aprobadas serán obligatorias para los propietarios de bienes de dominio particular y rige igualmente para las personas que a cualquier título los adquieran, usen, gocen o disfruten. En todos los títulos traslativos del derecho de dominio de apartamentos del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO o de cesión del uso o goce o arrendamiento de tales apartamentos, o constitución de cualquier derecho real, se indicará la declaración expresa del adquirente o del arrendatario que conoce este reglamento y se obliga a cumplirlo.
4. Para todos los efectos se entiende que hay continuidad normativa entre el reglamento de propiedad horizontal elevado a Escritura Pública N° 5800 del 20 de diciembre de 1960 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá y sus reformas, elevadas a Escritura Pública N°. 5550 del 13 de diciembre de 1962 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bogotá y la Escritura Pública N° 1525 del 07 de marzo de 1990 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá, registradas en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1242776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

CAPITULO III

OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1º. Objeto y Alcance. Objeto. Con el presente reglamento de propiedad horizontal se modifica el reglamento vigente y se adecua a las disposiciones de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia, de igual manera se rige por las normas que la reglamenten o modifiquen, así como también por las reformas que con el lleno de los requisitos legales apruebe la Asamblea General.

Alcance. Este instrumento establece los derechos, las obligaciones, las prohibiciones y limitaciones a los copropietarios o residentes a cualquier título del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO relacionados con los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. En él se determina la totalidad del terreno sobre el cual se levanta el CUAN, los bienes de dominio particular, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad, la destinación de los bienes de dominio particular, la distribución de las cuotas de participación en las expensas comunes, las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica, funciones y forma de elección de los distintos órganos de dirección, administración, control y de los comités y reglamenta todas las situaciones relacionadas con la propiedad horizontal.

Artículo 2º. Extensión de la responsabilidad. Los copropietarios o tenedores de inmuebles a cualquier título serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento del presente reglamento por parte de dependientes, ocupantes o visitantes que ingresen

al CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.

Parágrafo. Lo dispuesto en este artículo se someterá a las reglas establecidas en el Capítulo XVI denominado SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS, del presente reglamento.

CAPITULO IV

DESCRIPCIÓN DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO

Artículo 3º. Denominación y ubicación. La copropiedad que se rige por el presente reglamento de propiedad horizontal, se denomina CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO y podrá utilizar la sigla CUAN; se encuentra ubicado en la localidad número 13 (Teusaquillo) de la ciudad de Bogotá D.C. y cuenta con las siguientes direcciones de la actual nomenclatura urbana:

DIRECCIÓN	EDIFICIO
AC 23 # 33-50 de Bogotá	Bloque A1, A2, A3, A4, A5 y A6
KR 33 # 23-71 de Bogotá	Bloque B1
CI 25 # 35-39 de Bogotá	Bloque B2, C3 y C4
KR 37 # 24-60 de Bogotá	Bloque B3
KR 37 # 24-30 de Bogotá	Bloque B4.
AK 36 # 23-76 de Bogotá	Bloque B5

Artículo 4º. Descripción General del Conjunto. La descripción general del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, se encuentra contenida en el artículo 1 de la escritura pública 5800 del 20 de diciembre de 1960 de la Notaría Segunda de Bogotá, que protocoliza el reglamento de copropiedad y en la reforma al reglamento de copropiedad contenida en el artículo 2 de la escritura pública 5550 del 7 de diciembre de 1962.

El CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: NORORIENTE con la Calle 25; ORIENTE con la Carrera 33; OCCIDENTE con la Avenida la Esperanza; NOROCCIDENTE, con la Carrera 37; SUR con la Avenida de las América.

El área sobre el cual se levanta el CUAN es de ciento treinta y seis mil cuatrocientos trece metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (136.413.55 M2) y está compuesto además por los edificios distinguidos con los números:

- a) A1, A3, A4, A5, A6, cada uno con cuatro (4) pisos y dieciséis (16) apartamentos lo que da un total de 80 apartamentos.
- b) B1, B2, B3, B4, B5, cada uno con trece (13) pisos y noventa y seis (96) apartamentos, lo que da en total cuatrocientos ochenta (480) apartamentos.
- c) C3 y C4, cada uno con trece (13) pisos y noventa y seis (96) apartamentos, lo que da un total de ciento noventa y dos (192) apartamentos.

Total general: 752 apartamentos.

Artículo 5º. De los bienes comunes. De conformidad con la ley 675 de 2001 y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen, son bienes afectos al uso común, inalienables, indivisibles e imprescriptibles, pertenecen en

común y proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, como son:

LAS EDIFICACIONES

El terreno sobre el cual están construidos los edificios, los cimientos, muros, techos, azoteas, escaleras, vestíbulos, ascensores, corredores y pasillos, puertas de entrada a los edificios, shuts de basuras, ductos hidráulicos, los sótanos de los edificios tipo A.

No esenciales los locales y apartamentos comunales, las instalaciones donde funciona la oficina de administración al igual que sus muebles, enseres y equipos de oficina, edificio donde actualmente funciona un supermercado y la zona de estacionamiento, el Teatro Cádiz y el sótano, tres edificios actualmente destinados a la enseñanza y sus patios centrales recreativos, edificio de una sola planta donde funcionan varios locales identificados en las áreas del edificio B4.

LOS CERRAMIENTOS

Las porterías, las puertas de acceso, el cerramiento perimetral del CUAN y el cerramiento del lote del terreno donde funcionaba la subestación eléctrica.

ZONAS VERDES Y RECREATIVAS DE LA COPROPIEDAD

Jardineras y jardines, caminos peatonales interiores, zonas verdes y su cobertura vegetal, zona verde central, juegos y mobiliarios recreativos, la cancha de fútbol y gradería con techumbre, dos canchas de baloncesto, zona del vivero destinada a la huerta comunal.

LAS ÁREAS E INSTALACIONES DE SERVICIOS

Zonas destinadas a estacionamientos comunales, redes locales internas de acueducto y alcantarillado, tanques subterráneos de almacenamiento de agua y estaciones de bombeo, el terreno donde funcionaba la subestación principal de energía eléctrica, las subestaciones eléctricas de cada edificio, la instalación total de alumbrado público del CUAN, la subestación de la instalación telefónica, zonas de depósito general de la administración y la edificación utilizada para acopio general de basura contigua a la cancha de fútbol.

En general los demás bienes comunes sobre los cuales ninguna persona o copropietario de bienes privados podrá alegar un derecho de propiedad exclusiva.

DESCRIPCION AREAS (m²)

EDIFICIO	LOCALES COMUNES	AREAS en m²
B1	Local N° 1	75.90
B1	Local N° 2	132.06
B1	Local N° 3	69,45
B1	Local N° 4	63,00
B1	Local N° 5	63.00
B1	Local N° 6	50.81
B1	Local N° 7	50.81
B1	Local N° 8	45.00
B1	Local N° 9	14.43
B1	Local N° 10	47.77
B1	Local N° 11	13.10
B1	Local N° 12	7.50
B1	Subestación Eléctrica	17.18

EDIFICIO	LOCALES COMUNES	AREAS en m²
B2	Local N° 1	18.00
B2	Local N° 2	23.15
B2	Local N° 3	22.25
B2	Local N° 4	44.47
B2	Local N° 5	97.27
B2	Local N° 6	115.61
B2	Subestación Eléctrica	17.18

EDIFICIO	LOCALES COMUNES	AREAS en m²
B3	Local N° 1	20.48
B3	Local N° 2	75.77
B3	Local N° 3	48.38
B3	Local N° 4	21.45
B3	Local N° 5	20.31
B3	Local N° 6	50.62
B3	Local N° 7	24.99
B3	Local N° 8	5.61
B3	Subestación Telefónica	17.32
B3	Subestación Eléctrica	16.93

EDIFICIO	LOCALES COMUNES	AREAS en m²
B4	Local N° 1	18.00
B4	Subestación Eléctrica	20.06
B4	Local N° 2	229.00
B4	Local N° 3	76.95
B4	Local N° 4	32.17
B4	Local N° 5	162.57
B4	Local N° 6	295.53
B4	Subestación Eléctrica	16.24
B4	Huerta	162.31
B4	Depósito de Residuos Orgánicos	35.73
B4	Depósito de Reciclaje	26.80

B4	Bodega y Baño	16.25
B4	Depósito	156.00

EDIFICIO	LOCALES COMUNES	AREAS en m²
B5	Local N° 1	55.96
B5	Local N° 2	15.00
B5	Local N° 3	119.10
B5	Local N° 4	29.38
B5	Local N° 5	29.19
B5	Local N° 6	8.77
B5	Local N° 7	3.89
B5	Local N° 8	152.23
B5	Local N° 9	27.19
B5	Local N° 10	20.97
B5	Subestación Eléctrica	17.40

EDIFICIO	LOCALES COMUNES	AREAS en m²
C3	Local N° 1	18.00
C3	Subestación Eléctrica	19.60

EDIFICIO	APARTAMENTOS COMUNES	AREAS M2
C3	Apartamento 302	37,50
C3	Apartamento 304	37,50
C3	Apartamento 305	37,50
C3	Apartamento 306	37,50

EDIFICIO	LOCALES COMUNES	AREAS en m²
C4	Local N° 1	18.00
C4	Subestación Eléctrica	19.60

EDIFICIO	APARTAMENTOS COMUNES	AREAS M2
C4	Apartamento 302	37,50
C4	Apartamento 303	37,50
C4	Apartamento 304	37,50
C4	Apartamento 305	37,50
C4	Apartamento 306	37,50
C4	Apartamento 1205	37,50

CAPITULO V

PERSONA JURÍDICA

Artículo 6. Denominación. La persona jurídica ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL - ASOCUAN - fue reconocida mediante Resolución número 3228 del 24 de mayo de 1977 por parte del Ministerio de Justicia.

Mediante la escritura pública número 1525 del 7 de marzo de 1990, que reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, en su artículo 42 estableció que la ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO sería el ente jurídico encargado del cumplimiento de los objetivos y fines del reglamento de copropiedad.

La referida escritura pública fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1242776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y con la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001 se procedió a la inscripción en la Alcaldía Local de Teusaquillo.

Atendiendo lo previsto en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 se modifica la razón social de la persona jurídica y en adelante se denominará **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL** y podrá usar la sigla **CUAN P.H.**

Artículo 7. Naturaleza jurídica. De conformidad con el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la persona jurídica CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL – CUAN P.H.- es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, de uso residencial, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular; tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Artículo 8. Objeto de la Persona Jurídica. La persona Jurídica CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL –CUAN P.H.-, tendrá como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, con capacidad de ejercer derechos y contraer obligaciones y así mismo ser representada en las instancias judiciales, extrajudiciales y administrativas.

Igualmente, forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del CUAN y que

además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Artículo 9. Recursos Patrimoniales. Conforman los Recursos Patrimoniales de la persona jurídica CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL -CUAN P.H.-, los ingresos provenientes de las cuotas comunes ordinarias y extraordinarias necesarias para el pago de las expensas comunes, del fondo de imprevistos, de los ingresos provenientes, de los intereses, de las multas, del aprovechamiento económico de los bienes comunes y demás ingresos que adquiera o reciba a cualquier título en ejercicio de su objeto social y para el cumplimiento del mismo.

Artículo 10. Actividades. En ejercicio de sus funciones, la persona jurídica CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL -CUAN P.H.- puede realizar, entre otros, las siguientes actividades:

1. Realizar y vigilar el mantenimiento de la estructura física y arquitectónica del CUAN en todos y cada uno de los edificios, zonas comunes, recreacionales, culturales y deportivas.
2. Recaudar cuotas ordinarias o extraordinarias, arrendamientos, contribuciones y los demás ingresos que reciba a cualquier título.
3. Organizar todo tipo de eventos culturales, ambientales, sociales, deportivos y educativos en provecho de los intereses de la copropiedad.
4. Apoyar todo tipo de iniciativas que vayan en beneficio de los copropietarios.
5. Establecer relaciones con organizaciones privadas y públicas, nacionales e internacionales que beneficien a la comunidad y concretarlas mediante convenios,

proyectos y contratos.

6. Las demás que le puedan corresponder de acuerdo a su objeto social y que estén permitidas por la Ley.

CAPITULO VI

CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES Y EL FONDO DE IMPREVISTOS

Artículo 11. Gastos comunes necesarios: Son erogaciones necesarias causadas por la administración y prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del CUAN residencial CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO. Para esos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, aseo y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Artículo 12. Contribución a las gastos comunes. Los propietarios de los apartamentos que conforman el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO están obligados a contribuir al pago de las gastos comunes de la copropiedad mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado a cada apartamento.

Parágrafo 1. La obligación de los copropietarios de contribuir oportunamente con las gastos comunes del CUAN se aplica aun cuando no ocupen su bien privado o no hagan uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 2. Existe solidaridad en el pago de las gastos

comunes ordinarias entre el titular del derecho de dominio y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Artículo 13. Solidaridad en el pago de expensas comunes entre propietarios. Existe solidaridad en el pago de las expensas comunes entre todas las personas que figuren como titulares del derecho de dominio de un bien privado, pudiéndose adelantar contra cualquiera el cobro de la totalidad de las expensas adeudadas.

Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho del dominio.

En caso de transferencia de un bien de dominio particular, se deberá presentar al notario paz y salvo por pago de expensas comunes expedido por el Administrador del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

En caso de no contarse con la paz y salvo mencionado, se dejará constancia en la escritura de la solicitud presentada al Administrador y de la solidaridad del nuevo propietario en el pago de las sumas adeudadas a la Copropiedad.

Artículo 14. Incumplimiento en el pago de expensas. El pago de las expensas comunes debe hacerse en la cuantía, forma, fecha y lugar estipulado por la Administración; en la respectiva cuenta de cobro. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el valor mensual de la cuota de administración en mora, sin perjuicio de las sanciones adicionales impuestas por la Asamblea General.

Artículo 15. Mérito Ejecutivo. La Administración del CENTRO URBANO ANTONIO NARINO podrá cobrar ejecutivamente las obligaciones económicas causadas y las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores atendiendo al principio de la solidaridad. La certificación de la deuda expedida por el Administrador prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Los honorarios que se generen por cobro pre jurídico y jurídico serán asumidos por el deudor; el pago de honorarios profesionales y costas procesales por tutelas, denuncias penales y procesos administrativos sancionatorios presentados contra el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL – CUAN P.H., sus representantes, personal de la Administración y Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones u obligaciones que sean desfavorables al accionante, denunciante o quejoso, correrán por cuenta de éstos.

Artículo 16. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de cuotas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido sólo podrá aprobarse cuando los recursos del

fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

CAPITULO VII

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Artículo 17. Definición y utilización. Los coeficientes son indicadores de participación que determinan la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de apartamentos sobre los bienes comunes del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, el porcentaje de participación en la Asamblea General de Copropietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de apartamentos ha de contribuir a las expensas comunes del CUAN, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Los coeficientes de copropiedad son los establecidos en el artículo 12 de la escritura pública número 1525 del 7 de marzo de 1990 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá, que se transcriben a continuación:

APARTAMENTOS M2	TIPO	COEFICIENTE
114.07 M2	(Aes)	0.001877
101.70 M2	(Ba)	0.001668
091.10 M2	(Bb)	0.001475
074.03 M2	(Bc)	0.001259
058.04 M2	(Ca)	0.001002
048.11 M2	(Cb)	0.000842
037.50 M2	(Cc)	0.000674

Artículo 18. Modificación de Coeficientes. La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se haya incurrido en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando al CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO se le adicionen nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO VIII

DE LOS BIENES PRIVADOS

Artículo 19. Definición. Son bienes de propiedad privada o de dominio exclusivo de cada uno de los copropietarios, los inmuebles debidamente delimitados y alinderados como tales en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. Cada propietario podrá enajenar su apartamento, hipotecarlo, darlo en anticresis

y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás bienes privados.

En cualquiera de estos casos, así como también en el embargo de un apartamento, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de dominio y no podrán ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente del apartamento a que acceden.

Artículo 20. Identificación. Los bienes de propiedad privada que conforman el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO son en total setecientos cincuenta y dos (752) apartamentos. Todos y cada uno de ellos se singularizan en cuanto a las áreas, alturas, localización, nomenclatura y linderos en cada una de las escrituras públicas individuales de los inmuebles, las cuales son parte constitutiva de este Reglamento.

Artículo 21. Destinación. Los bienes de propiedad privada están destinados en forma exclusiva a vivienda familiar y no podrán tener un uso diferente, incluyendo los diez (10) apartamentos de propiedad común.

Artículo 22. Preservación de la estructura del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO. Atendiendo a las normas sobre propiedad horizontal y en especial, a las normas nacionales que declararon bien de interés cultural al CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, mediante Resolución 0965 de fecha 22 de junio de 2001 expedida por el Ministerio de Cultura, las cuales se consideran incorporadas al presente Reglamento, únicamente podrán realizarse obras que no afecten la estructura de las edificaciones del CUAN ni que contravengan disposiciones urbanísticas de protección de bienes de interés cultural de carácter nacional y ambientales vigentes. Las fachadas de las edificaciones son de estricta

conservación; en consecuencia, deberán mantenerse las características originales referidas a los materiales, texturas, diseño y composición en general.

Los materiales de ventanas y puertas podrán ser reemplazados siempre y cuando se mantenga el diseño, el color y las dimensiones originales. No se permitirán vidrios con texturas, colores o vidrio espejo a fin de mantener la transparencia y uniformidad planteada en el diseño original.

Parágrafo. No se permitirá la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del requerido para los servicios públicos de televisión y gas los cuales deben ser organizados correctamente con canaletas o elementos apropiados.

Artículo 23. Reparaciones y mejoras. Son aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones sin afectar su estructura portante, sus características funcionales y formales, o volumétricas. Se entienden como reparaciones locativas, entre otras el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, ciellorrasos, enchapes, ventanas y pintura en general; la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, televisión por cable y de gas.

Para las reparaciones o mejoras locativas a las ventanas y puertas exteriores de los apartamentos incluidos el cambio de las mismas, el propietario deberá sujetarse a las especificaciones y diseños originales establecidos en procura de la armonía y estética del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO teniendo en cuenta su calidad de Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.

Para efectuar reparaciones o mejoras locativas no se requiere de licencia de la autoridad urbanística; sin embargo, el propietario del apartamento deberá informar por escrito a la Administración con cinco (5) días hábiles de anticipación del inicio de las reparaciones, obras y mejoras a efectuar.

Parágrafo 1. Cada propietario se obliga a ejecutar en su apartamento, de manera inmediata y/o en un lapso máximo de quince (15) días calendario, según la gravedad del daño, las reparaciones necesarias tendientes a evitar perjuicios a las demás propiedades privadas, así como a responder por los daños ocasionados por tal omisión.

Parágrafo 2. Cuando el daño de que trata el presente artículo se cause sobre áreas y/o bienes comunes, el costo de las reparaciones será cancelado solidariamente por el propietario o arrendatario del apartamento causante del daño en un plazo máximo de quince (15) días calendario; caso contrario, la Administración hará las reparaciones requeridas e iniciará las acciones legales o reglamentarias para recuperar el valor invertido en las mismas.

Artículo 24. Modificación de los apartamentos. De conformidad con las normas que regulan los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional y la normatividad urbanística, se entiende por modificación variar el diseño arquitectónico de un apartamento ya existente, sin incrementar su área construida.

Para introducir modificaciones en los apartamentos, es necesario dar cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Presentar a la Administración copia de la resolución expedida por el Ministerio de la Cultura donde se autorice la intervención de un Bien de Interés Cultural

de Carácter Nacional.

2. Presentar a la Administración copia de la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.
3. Que la obra proyectada no comprometa la estabilidad estructural (columnas, vigas, placa reforzada y ductos comunales), no afecte los bienes comunes ni otros apartamentos, ni la solidez del edificio.
4. Que la obra proyectada no afecte ni transgreda los cánones y diseños arquitectónicos que caracterizan al CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.

Parágrafo. Los documentos requeridos en el presente artículo deberán ser radicados en la oficina de la Administración con no menos de cinco (5) días hábiles antes de iniciar la obra.

Artículo 25. Impuestos y tasas. Los impuestos y tasas que afecten los apartamentos serán cubiertos por sus respectivos propietarios en forma independiente. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente coeficiente de copropiedad de los bienes comunes del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

Artículo 26. Hipotecas. La hipoteca constituida sobre un bien privado se extiende al bien común en proporción al coeficiente de copropiedad. En caso de demolición o destrucción total del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, el terreno en el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

CAPITULO IX

BIENES COMUNES

Artículo 27. Definición. Los bienes, elementos y zonas del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios 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, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Tendrán la calidad de comunes los que aparecen de manera expresa en el reglamento y los señalados como tales en los planos. Cada propietario ejerce sobre esta categoría de bienes un dominio en común y proindiviso con los demás copropietarios de apartamentos.

CAPÍTULO X

DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo 28. Definición. Es copropietario quien sea titular de la plena e íntegra propiedad, con arreglo a las normas civiles, de uno o más bienes inmuebles en el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, demostrando dicha titularidad con el certificado de tradición y libertad.

Artículo 29. Derechos de los copropietarios. Son derechos de los copropietarios.

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su

apartamento, de acuerdo con la Ley, este Reglamento y el Manual de Convivencia dentro de los límites allí establecidos.

2. Beneficiarse de los servicios públicos, con libertad de escogencia del operador y de acuerdo al Contrato de Condiciones Uniformes de cada prestador del servicio.
3. Hacer uso de los bienes y servicios comunales, siempre que lo hagan según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de los usos legítimos de los demás copropietarios o causahabientes y no atentando contra la Ley.
4. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su apartamento conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios.
5. Elegir y ser elegido a cualquier organismo de dirección del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.
6. Solicitar y recibir información de interés general.
7. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con derechos de voz y voto.

Artículo 30. Deberes de los propietarios, residentes y visitantes.

30.1. En relación con los bienes privados.

- 30.1.1. Respetar la naturaleza residencial o habitacional del inmueble, destinándolo exclusivamente a vivienda familiar.
- 30.1.2. Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, de actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y residentes o que afecten la salud pública.
- 30.1.3. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias causadas por la

administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

- 30.1.4. Pagar las cuotas extraordinarias aprobadas dentro de los términos establecidos por la Asamblea General de Copropietarios y Asambleas de Edificios.
- 30.1.5. Notificar a la Administración por escrito, dentro de los cinco (5) días siguientes de la transferencia de dominio del bien privado indicando el nombre e identificación del nuevo propietario, dirección, teléfonos de ubicación y número de matrícula inmobiliaria del apartamento; en caso de arriendo, suministrar los datos de la persona que habita el apartamento y/o la persona jurídica que lo administra, si es del caso, a efectos de actualizar el libro de copropietarios y residentes en los términos establecidos en la Ley 675 de 2001.
- 30.1.6. Cerciorarse que las personas a quienes dé el uso o goce del bien de dominio privado conozcan y se obliguen a respetar y cumplir el presente Reglamento, el Manual de Convivencia, Manual de Parqueaderos y los demás que apruebe el Consejo de Administración.
- 30.1.7. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluida las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasionen su descuido o el de las personas por las que debe responder.
- 30.1.8. Para la realización de las obras se debe solicitar y seguir las instrucciones de la administración en relación al depósito, costos y retiro de los desechos, escombros y sobrantes que la obra

genere.

- 30.1.9. Cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 23 y 24 del presente reglamento cuando se proyecte adelantar modificaciones y mejoras en las unidades privadas del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
- 30.1.10. Cuando el daño o desperfecto de un inmueble afecte a otros apartamentos, el propietario o residente, según el caso, del apartamento causante deberá reparar los daños y responder por los mismos en un lapso de quince (15) días calendario. Si el propietario afectado se ve obligado a efectuar las reparaciones en su inmueble deberá acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos o acudir a la justicia ordinaria.
- 30.1.11. Responder por los daños ocasionados en las áreas y/o bienes comunes; el costo de las reparaciones será cancelado por el propietario o tenedor del apartamento, a cualquier título, en un plazo máximo de 15 días calendario. En caso contrario la administración realizará las reparaciones e iniciará las acciones legales o reglamentarias para recuperar el valor invertido en las mismas.
- 30.1.12. Solicitar la autorización respectiva de la Administración para ingresar o retirar muebles o enseres con una antelación de cinco (5) días hábiles y realizar la mudanza de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m. Las mudanzas no están permitidas los domingos ni los días festivos. El solicitante deberá realizar previamente un depósito en la administración por posibles daños causados en las áreas comunes del edificio, el cual se reembolsará cuando se compruebe la ausencia de daños.

- 30.1.13. Comunicar a la administración todo caso de enfermedad infecciosa y/o contagiosa, plagas o cualquier problema de salubridad y desinfectar su apartamento conforme a las exigencias de las autoridades de salud.
- 30.1.14. Permitir el ingreso a los empleados de la administración al apartamento, previo aviso con identificación de la persona que realizará la visita, cuando las circunstancias lo exijan para verificar el cumplimiento de este reglamento o cuando existan filtraciones u otras fallas que afecten la estructura del edificio o el bienestar de los residentes.
- 30.1.15. Responder solidariamente con las personas a quienes cede el uso del apartamento, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de leyes o de este reglamento, toda vez que dichas normas obligan no solamente al propietario, sino a las personas que ocupen el respectivo apartamento.
- 30.1.16. Conocer, respetar, hacer respetar y cumplir el presente reglamento junto con las demás normas pertinentes.
- 30.1.17. Los propietarios y/o arrendatarios deben registrar los animales de compañía en la administración, adjuntar fotocopia del carné de vacunación y certificado del estado de salud expedido por médico veterinario con matrícula profesional vigente.

30.2. En relación con la comunidad.

- 30.2.1. Comportarse con elevado espíritu de civismo y solidaridad, evitando actos que alteren la convivencia y la armonía que debe existir entre los propietarios y no propietarios del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

- 30.2.2. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes y cooperar con la Administración en todo lo necesario para el adecuado mantenimiento del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
- 30.2.3. Observar las normas consagradas en la Ley respecto a la tenencia de mascotas; y aquellas normas, leyes y reglamentaciones que la modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen, así como las contenidas en el manual de convivencia y en las normas del código nacional de policía y convivencia.
- 30.2.4. Respetar las publicaciones oficiales de la Administración, el Consejo de Administración y los Comités Cívicos, dirigidas a la comunidad.
- 30.2.5. Informar a los organismos internos cualquier anomalía que afecte a la comunidad.
- 30.2.6. Respetar y cumplir las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, en el manual de parqueaderos y en el manual de convivencia.
- 30.2.7. Informar respetuosa y oportunamente a la Administración sobre infracciones a este Reglamento y de las deficiencias observadas en la prestación de los servicios y mantenimiento de áreas comunes.
- 30.2.8. Dar una disposición adecuada conforme a la normatividad vigente de los residuos hospitalarios peligrosos de origen domiciliario o comercial, entre los que se encuentran los infecciosos o de riesgo biológico, fitosanitarias, los anatomopatológicos, corto punzantes, los químicos como fármacos citotóxicos, metales pesados, reactivos, contenedores presurizados y aceites pesados.
- 30.2.9. Depositar los residuos especiales como: pilas, baterías, computadores, electrodomésticos, etcétera, en los lugares

establecidos por la administración.

30.2.10. Los demás que se deriven del presente Reglamento y las leyes.

Artículo 31. Prohibiciones de los propietarios y residentes.

31.1. En relación a los bienes privados.

31.1.1. Conceder el uso de su apartamento para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento.

31.1.2. Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, o paredes comunes que atenten contra la solidez y estabilidad de las edificaciones o causen daños a éstas.

31.1.3. Instalar máquinas y aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios, que causen daños o interfieran los servicios del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

31.1.4. Ingresar a los apartamentos o áreas comunes objetos o sustancias explosivas, inflamables, corrosivas o asfixiantes que pongan en riesgo la salud de las personas, la seguridad, el medio ambiente o que afecten la estructura de las edificaciones o causen daños a éstas.

31.1.5. Protagonizar escándalos y ruidos en los apartamentos, zonas comunes o vías internas del CUAN que alteren la tranquilidad y la convivencia de nuestra comunidad.

31.1.6. Acumular en las áreas privadas y/o comunes escombros, basuras, desperdicios y materiales de cualquier naturaleza, desatendiendo las instrucciones que para su disposición y manejo establecen las empresas de aseo y la Administración.

31.1.7. Realizar obras que impliquen modificaciones o reparaciones en los apartamentos sin el cumplimiento de los requisitos previstos en las normas de protección de Bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional, las normas urbanísticas y este reglamento.

31.2. En relación a las áreas comunes.

31.2.1. Obstruir las instalaciones de servicios, las escaleras, corredores, puertas, espacios destinados a estacionamiento comunal y demás sitios y elementos que sirvan para la movilidad, y en general, dificultar el acceso o paso por ellos.

31.2.2. Colocar objetos como materas, esculturas, bicicletas en los corredores y pasillos de las escaleras de los edificios y demás elementos o residuos que imposibiliten la normal movilidad de los transeúntes. Usar habitualmente los lugares anteriormente citados como sitios de reuniones, o destinarlos a cualquier otro objeto que los haga bulliciosos o incómodos.

31.2.3. Modificar las fachadas de los edificios del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO y las partes interiores de los pasillos, colocar rejas exteriores a las ventanas, puertas, destruir los elementos estructurales, variar el diseño, el color y las dimensiones originales de ventanas y puertas. Así mismo, no se permitirá la instalación de vidrios en las ventanas exteriores con texturas, colores o vidrio espejo, a fin de mantener el diseño original y la uniformidad del CUAN.

31.2.4. Instalar elementos adosados a las fachadas o sobre las cubiertas, a excepción del gas y los sistemas de ventilación que exijan las normas técnicas y de seguridad de los respectivos servicios públicos.

- 31.2.5. Utilizar la fachada para instalar ductos o cables que suministren servicios públicos de una unidad privada a otra.
- 31.2.6. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra, arena y en general todo lo que pueda obstruir las cañerías de lavamanos, lavaplatos, tazas de inodoros, shuts y los ductos comunales.
- 31.2.7. Arrojar las basuras, objetos o escombros en las áreas comunes y/o zonas verdes del CUAN, contrario a las indicaciones de la Administración. Los propietarios y/o residentes deberán atender las instrucciones de reciclaje de desechos expedidas por las autoridades distritales, empresas de aseo y la administración.
- 31.2.8. Lavar por iniciativa propia, los aleros de los edificios y/o tomarlos como depósitos.
- 31.2.9. Realizar fogatas y asados en zonas comunes y áreas internas de las edificaciones.
- 31.2.10. Realizar actividades como quemas de materiales de cualquier naturaleza que puedan alterar el medio ambiente o poner en peligro a la copropiedad, tanto en las áreas comunes, como en los bienes privados del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
- 31.2.11. Destruir, alterar, dañar o realizar cualquier acto de vandalismo contra las redes utilizadas para la prestación de servicios públicos ya sean de propiedad de las empresas prestadoras o del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
- 31.2.12. Expende y consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas dentro de la copropiedad.
- 31.2.13. Consumir bebidas alcohólicas en las zonas comunes.
- 31.2.14. Depositar o dejar paquetes de cualquier índole incluyendo aquellos que contengan desechos o

basuras en las entradas de portería, en las zonas comunes, por fuera de las canecas destinadas para el respectivo reciclaje.

- 31.2.15. Ingresar al CUAN sin el respectivo carné de identificación de residente expedido por la administración.
- 31.2.16. Depositar en los shuts desechos sin bolsas debidamente selladas, botellas o residuo de vidrio, cartón o elementos que puedan obstruir la bajante.
- 31.2.17. Utilizar las zonas verdes para disponer los restos de personas y/o animales.
- 31.2.18. Realizar trasteos o traslado de muebles o enseres, sin la debida autorización de la administración y en horarios no establecidos en el Reglamento.

31.3. En relación a la presentación del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

- 31.3.1 Arrojar por la ventana telas, desechos de comida, materiales duros, bolsas con basura o con agua, papel periódico y en general todo aquello que pueda generar desaseo u ocasionar accidentes a los transeúntes.
- 31.3.2 Secar o asolear prendas, tapetes, cobijas o similares, colgar alfombras, ropa u otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, rejas o áreas comunes.
- 31.3.3 Colocar en las fachadas o en las ventanas exteriores de los apartamentos avisos publicitarios, de prestación de servicios o anuncios de cualquier índole.
- 31.3.4 Rayar, ensuciar o dañar las paredes y muros internos y externos de cada edificio, y en general, bienes del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

- 31.3.5 Plantar árboles o diseñar jardines sin previa autorización de la Administración.
- 31.3.6 Dañar o mutilar las jardineras y flores de la copropiedad.

31.4. En relación con los parqueaderos.

- 31.4.1. Ceder el uso autorizado por la administración de los sitios de parqueo o arrendar a terceros sean residentes o personas ajenas a la copropiedad.
- 31.4.2. Ingresar al parqueadero vehículos no registrados en la administración o sin la respectiva *boleta de ingreso* expedida en portería.
- 31.4.3. Destinar el parqueadero comunal como depósito, zona de mantenimiento de vehículos o de lavado.
- 31.4.4. Efectuar reparaciones a vehículos automotores o motos excepto las requeridas para su desvare.
- 31.4.5. El parqueo de vehículos con capacidad superior a 1.500 kilos.
- 31.4.6. Las demás señaladas en el manual de uso de la zona común destinada a parqueaderos.

31.5. En relación al uso de los ascensores.

- 31.5.1. Fumar en los ascensores.
- 31.5.2. Ingresar a los ascensores con ejemplares caninos sin estar sujetos por medio de correa, trailla y con bozal para las razas potencialmente peligrosas o con ejemplares con antecedentes de agresión, conforme a lo establecido en las leyes que regulen la materia.
- 31.5.3. Utilizar los ascensores para el traslado de muebles, electrodomésticos, equipos o materiales de construcción y en general cualquier otro tipo de cosas que puedan deteriorar los acabados de los ascensores sin informar previamente

a la administración con el fin de habilitar el funcionamiento del ascensor manual para tales fines.

31.5.4. Realizar actos de vandalismo o agresión a personas.

31.5.5. Arrojar basuras.

31.6. En relación a las mascotas.

31.6.1. Permitir que menores de edad transiten con mascotas en las áreas comunes.

31.6.2. Transitar en las áreas comunes con las mascotas sin la respectiva correa o trailla y si es el caso con bozal, el cual es obligatorio para ejemplares caninos potencialmente peligrosos de conformidad con lo establecido en las normas que regulan la materia y el manual de convivencia.

31.6.3. Permitir que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en las áreas de circulación de los edificios y ascensores.

31.6.4. Dejar las deposiciones fecales de las mascotas en las zonas y bienes comunes.

31.6.5. Ingresar animales de compañía cuyos propietarios no residen en el CUAN sin la previa autorización de residentes o propietarios de apartamentos, quienes serán responsables de los mismos de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento y las demás que la regulen, modifiquen, adicionen o deroguen.

Parágrafo: Los propietarios o tenedores de mascotas son responsables de recoger los excrementos, depositarlos en bolsas y llevarlos a las canecas que para tal efecto destine la administración del CUAN.

CAPITULO XI

ASPECTOS PRESUPUESTALES

Artículo 32. Elaboración y Aprobación del Presupuesto.

El presupuesto general de ingresos y gastos se elaborará así:

1. Cada año el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias, de los gastos y de los proyectos que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior si existiere, y los aprovechamientos de cualquier índole.
2. El Administrador enviará dicho proyecto de presupuesto para estudio por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.
3. El proyecto de presupuesto aprobado por el Consejo de Administración se presentará en las Asambleas de Edificios y será publicado en la página Web, cartelera de la oficina de administración y puesto a disposición para fotocopia en los lugares que indique la administración, con antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea General de Copropietarios en sesión ordinaria.
4. La Asamblea General Ordinaria, aprobará o improbará como punto preferente el proyecto de presupuesto anual de ingresos y de gastos.
5. El presupuesto aprobado tendrá vigencia entre el 1º de enero y hasta el 31 de diciembre del respectivo año.

Parágrafo 1º. Para atender los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes y garantizar el correcto funcionamiento del CENTRO URBANO ANTONIO

NARIÑO y teniendo en cuenta que los gastos más representativos, se incrementan a partir del 1º de enero de cada año, independientemente del presupuesto que se apruebe, las cuotas ordinarias de administración se incrementarán a partir del 1º de enero automáticamente de cada año en el mismo porcentaje de aumento del salario mínimo mensual legal vigente (S.M.M.L.V.), porcentaje que se mantendrá hasta que la Asamblea General Ordinaria apruebe el presupuesto de gastos para la vigencia y la cuota respectiva.

Parágrafo 2º. El Consejo de Administración autorizará obligaciones contractuales que afecten el presupuesto de la vigencia futura cuando su ejecución se inicie con presupuesto de la vigencia en curso y el objeto del compromiso se lleve a cabo en la vigencia siguiente.

Artículo 33. Insuficiencia de presupuesto. Cuando las sumas presupuestadas para expensas resulten insuficientes, el Consejo de Administración podrá convocar inmediatamente a la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios y demandará una nueva apropiación.

CAPITULO XII

ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

Artículo 34. Órganos de dirección, administración, representación y fiscalización del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

1. La Asamblea General de Copropietarios
2. El Consejo de Administración
3. La Administración.
4. Revisor Fiscal.

Artículo 35. Integración de la Asamblea General de Copropietarios. La Asamblea General de Copropietarios es la máxima autoridad del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

Está conformada únicamente por los propietarios de los apartamentos o sus representantes debidamente acreditados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y este reglamento.

Artículo 36. Alcance de las decisiones de la Asamblea General. Las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios, 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 tenedores, usuarios y ocupantes del CUAN.

Parágrafo. Las decisiones tomadas en las reuniones de la Asamblea General priman sobre las establecidas por el Consejo de Administración y de las Asambleas de Edificio.

Artículo 37. De la Representación. Para efectos de la representación de los propietarios de apartamento en los órganos de administración del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, se observarán las siguientes reglas:

- Ningún propietario o representante, podrá representar a más de tres (3) apartamentos incluido el propio.
- El poder que otorgue un propietario solamente tendrá validez para la reunión que lo motiva.
- El representante, que deberá estar debidamente acreditado, siempre actuará bajo la responsabilidad del propietario.
- Sólo los propietarios de apartamentos debidamente registrados en el Libro de Registro de Propietarios

pueden delegar válidamente su participación. En caso de no estar en dicho registro, se debe acompañar al respectivo poder, el certificado de tradición y libertad que demuestre el derecho de dominio de quien delega su participación.

- El propietario que no asista a una asamblea deberá justificar su inasistencia ante la administración dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su realización, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito, con excusa escrita respaldada con prueba idónea.
- La persona que figure como propietario de dos o más apartamentos o, los miembros de una sola familia sólo podrán aspirar a un cargo de representación en los órganos de dirección del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
- En la Asamblea General de Copropietarios solo se tendrá derecho a un voto por cada apartamento.
- Se prohíbe expresamente al Administrador, al Revisor Fiscal y a los empleados de la administración, aceptar poder para representación alguna en la Asamblea General de Copropietarios.
- Para que un copropietario sea elegido en un cargo de dirección deberá estar presente en la respectiva Asamblea y manifestar su aceptación.

Artículo 38. Reuniones Ordinarias de la Asamblea General. La Asamblea General se reunirá de manera ordinaria, una vez al año, en la fecha señalada por la administración, y en silencio de esta, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período 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.

Artículo 39. Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Copropietarios. La convocatoria a Asamblea General de Copropietarios será enviada por la Administración a cada propietario de apartamento a la última dirección registrada en el Libro de Registro de Propietarios y por cartel fijado en lugar visible en la entrada de cada uno de los Edificios que conforman el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. En la convocatoria a la Asamblea General se publicará la relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 40. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Copropietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión, la cual se llevará a cabo dentro de los ocho días siguientes de la convocatoria inicial a la hora y lugar que se determine.

Esta Asamblea podrá sesionar y decidir válidamente con un número plural de copropietarios, sin importar el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria, se dejará constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 41. Reuniones por Derecho Propio. Cuando no sea convocada la Asamblea General de Copropietarios, conforme a lo señalado en los artículos anteriores, se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, a los siete pasados meridianos (7.00 p.m.) en el Teatro Cádiz.

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, sin perjuicio en lo previsto en la Ley 675 de 2001, para efectos de mayoría calificada.

Artículo 42. Reuniones Extraordinarias. Cuando así lo exijan las circunstancias, la Asamblea General de Copropietarios podrá reunirse en forma extraordinaria, previa convocatoria realizada con no menos de cuarenta y ocho (48) horas de antelación a su realización.

Podrá ser convocada por la Administración, por el Consejo de Administración, por el Revisor Fiscal o por un número plural de copropietarios que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Tratándose de Asamblea Extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

Artículo 43. Reuniones no presenciales. Se podrán llevar a cabo reuniones no presenciales de Asamblea General de Propietarios cuando por cualquier medio los propietarios de apartamentos o sus representantes o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, siempre que se logre reunir por lo menos un 70% de los coeficientes de copropiedad.

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.

Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca como fax, grabación magnetofónica, documento electrónico o similar, donde queden claros: el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, la hora y la copia de la correspondiente convocatoria. En la convocatoria se

insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Las actas deberán asentarse en el libro y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a la realización de la reunión no presencial.

Artículo 44. Sanción por inasistencia. La inasistencia a toda Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, sea General o de Edificio, causará una multa de dos (2) S.M.D.L.V., que se cobrarán el mes siguiente a la realización de la Asamblea, previa certificación del registro de inasistencia expedido por el Revisor Fiscal para el caso de Asamblea General o por el Comité Cívico para el caso de Asamblea de Edificio.

Parágrafo. La administración deberá notificar al copropietario la sanción impuesta, previo el agotamiento del debido proceso.

Artículo 45. Quórum y mayorías. Será quórum válido para sesionar el que represente más del 50% de los coeficientes de propiedad y se tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes representados en la respectiva sesión, salvo que se requiera de una mayoría calificada de acuerdo con lo establecido en la Ley y este reglamento.

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que 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. Reforma al reglamento de propiedad horizontal.
5. Desafectación de un bien común no esencial.
6. Reconstrucción de edificaciones del **CUAN**, cuando sean destruidas en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
7. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
8. Adquisición de inmuebles para el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
9. 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 por la ley.

Artículo 47. Contenido de las actas de la Asamblea General. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, así como también: la forma de la convocatoria; el orden del día; nombre y calidad de los asistentes; su apartamento y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada propuesta sometida a votación en la respectiva Asamblea.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, éstos deberán hacerlo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

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

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

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

Artículo 48. Impugnación de decisiones. El Administrador, el Revisor Fiscal o cualquier propietario, podrá impugnar las decisiones de la Asamblea General cuando no se ajusten a la ley o al reglamento de propiedad horizontal. Ésta solo podrá hacerse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo de conformidad con lo estipulado en el artículo 382 de la Ley 1564 de 2012 o las normas que lo modifiquen, deroguen, adicionen o complementen.

Artículo 49. Funciones de la Asamblea. Son funciones de la Asamblea.

1. Designar presidente y secretario de la Asamblea.
2. Adoptar un reglamento interno para sesionar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los

- copropietarios y demás asistentes.
3. Posesionar a los miembros del Consejo de Administración principales y suplentes previamente elegidos y designados por las Asambleas de Edificio para periodos de un (1) año.
 4. Elegir y remover al Revisor Fiscal y su suplente para períodos de un año.
 5. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año. La Asamblea General podrá delegar esta función a las Asambleas de Edificio o al Consejo de Administración.
 6. Aprobar o improbar los estados financieros.
 7. Aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H. y fijar las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
 8. Aprobar los cambios que se introduzcan al Reglamento de Propiedad Horizontal.
 9. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere pertinente o decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
 10. Decidir la reconstrucción del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 del 2001.
 11. 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 y en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
 12. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
 13. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.

14. Establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la Asamblea determine a quienes incumplan con el pago de las expensas comunes.
15. Decidir, previo estudio de las circunstancias especiales, sobre amnistía parcial o total de intereses causados por incumplimiento en el pago de expensas comunes.
16. Aprobar el Plan Quinquenal del CUAN, priorizar sus proyectos y recibir informes de su ejecución por parte del Administrador y del Consejo de Administración.
17. Las demás funciones establecidas en la Ley 675 de 2001, las que la adicionen, reformen, deroguen o complementen en los decretos reglamentarios de la misma, y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 50. Del Consejo de Administración. El Consejo de Administración, estará conformado por nueve (9) miembros, escogidos en la Asamblea de cada uno de los edificios. Cada miembro del Consejo tiene un suplente quien lo reemplazará en sus faltas temporales o absolutas. Los cargos del Consejo de Administración son desempeñados a título gratuito por copropietarios o representantes debidamente acreditados.

De su seno se elegirán un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario y cinco (5) vocales. Los suplentes reemplazarán a los miembros principales en sus ausencias temporales. En caso de ausencia definitiva del miembro principal, asumirá el cargo por el resto del período el respectivo suplente.

Artículo 51. Requisitos para ser elegido miembro del Consejo de Administración. Para ser elegido miembro del Consejo de Administración, se requiere:

1. Ser propietario de apartamento o representante con poder especial, amplio y suficiente y residir en el CUAN.
2. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración.

Artículo 52. Elección y designación. La elección y designación de los miembros del Consejo de Administración se realizará en la Asamblea Ordinaria de Edificio, la cual se efectuará en la fecha establecida por la administración. La Asamblea de los Edificios Aes (A1, A3, A4, A5 y A6) elegirá dos (2) miembros principales y dos (2) suplentes. La Asamblea de cada uno de los Edificios B1, B2, B3, B4, B5, C3 y C4 elegirá un (1) miembro principal y un (1) suplente.

Los suplentes tendrán derecho a voz, pero no a voto cuando asista el principal.

Artículo 53. Posesión. Los miembros del Consejo de Administración se posesionarán protocolariamente ante la Asamblea General de Copropietarios y pueden ser elegidos hasta por tres (3) periodos consecutivos, siempre y cuando no incurran en ninguna inhabilidad o incompatibilidad para ejercer el cargo.

Artículo 54. Convocatoria a sesiones. El Consejo de Administración será convocado por su Presidente, el Administrador o el Revisor Fiscal. Se reunirá ordinariamente mínimo una (1) vez al mes y extraordinariamente cuando las circunstancias lo ameriten. Ante la ausencia de convocatoria, el Consejo de Administración podrá ser citado por un mínimo de cinco (5) de sus miembros principales. No será válida ninguna reunión del Consejo de Administración, así exista el quórum reglamentario, si ésta no ha sido convocada oficialmente, llenando el requisito de citar por escrito a todos los principales y suplentes, o si la reunión no se efectúa en la sede oficial designada.

Artículo 55. Decisiones. Las decisiones del Consejo de Administración se tomarán, en lo posible, por consenso y en caso de no lograrse éste, por mayoría simple de votos y no podrá sesionar con un número menor de cinco (5) miembros principales o suplentes, reunidos conforme lo dispone este reglamento. De todas las decisiones tomadas por el Consejo de Administración, se dejará constancia en actas suscritas por el Presidente y el Secretario. El Consejo de Administración no está facultado para aceptar la renuncia ni la destitución al cargo de ninguno de sus miembros pues ésta deberá decidirse en Asamblea del Edificio respectivo. Si por cualquier circunstancia la Asamblea de Edificio no elige sus representantes al Consejo de Administración, corresponde a este velar por sus intereses.

Artículo 56. Funciones del Consejo de Administración.

Son funciones del Consejo de Administración:

1. Presentar a la Asamblea General de Copropietarios el Proyecto de Reglamento de la Propiedad Horizontal y las modificaciones a que haya lugar.
2. Nombrar y remover al Administrador(a) por períodos de un año y fijarle sus honorarios.
3. Rendir anualmente a la Asamblea General de Copropietarios un informe de labores.
4. Aprobar en primera instancia, los estados financieros, proyecto de presupuesto y ejecución presupuestal o informes que se presentarán a consideración a la Asamblea General de Copropietarios.
5. Evaluar el informe de gestión trimestral presentado por el Administrador el cual deberá incluir el cumplimiento al plan de trabajo, informe contable, ejecución presupuestal, relación de contratos vigentes, estado de cartera, informes de tesorería, así como las acciones adoptadas en bienestar de la comunidad.

6. Adoptar su propio reglamento interno incluyendo en él la periodicidad de las reuniones, la forma de convocatoria y su funcionamiento, de acuerdo a lo indicado en el presente reglamento.
7. Hacer seguimiento al cumplimiento del Plan Quinquenal aprobado por la Asamblea, con el respectivo presupuesto de obras e inversiones.
8. Reunir a los Comités Cívicos de Edificio para evaluar, orientar y promover los programas, planes y proyectos a realizar, como también para informar el desarrollo de los mismos.
9. Mantener plenamente informada a la comunidad sobre las actividades y plan de trabajo por períodos trimestrales o cuando haya decisiones que la afecten.
10. Incluir una partida en el proyecto de presupuesto para la defensa jurídica de los miembros del Consejo de Administración, la Administración y la Revisoría Fiscal.
11. Elaborar y aprobar los manuales, procedimientos y/o reglamentos internos para el buen funcionamiento de la copropiedad.
12. El Presidente del Consejo de Administración o su delegado, tendrá representación por derecho propio en el Consejo Escolar de la Escuela Comunal Autónoma Gimnasio Antonio Nariño (GAN) que actualmente funciona en los terrenos comunales del CUAN, a donde asistirá con voz y voto. Los demás miembros principales y suplentes, no podrán ser a la vez, miembros de las directivas de dicho plantel educativo.
13. Establecer e imponer sanciones a los copropietarios, tenedores y arrendatarios por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias estipuladas en la Ley, en este reglamento y en el manual de convivencia.
14. Convocar a Asambleas Extraordinarias de la copropiedad y/o de Edificio cuando las necesidades lo ameriten.

15. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Asamblea General, del reglamento de propiedad horizontal, reglamentos internos, manual de convivencia y decisiones de los órganos de dirección y control emitidas en beneficio de la copropiedad.
16. Ejercer todas las funciones que sean necesarias para garantizar que la persona jurídica cumpla con sus fines de acuerdo a lo previsto en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
17. Aprobar el Plan de Emergencias dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que sea presentado por la administración.
18. Verificar la eficacia de la Administración en el inicio, seguimiento y ejecución de los procesos judiciales de los abogados responsable(s) asignado(s).
19. Las demás que le confiere la Ley, la Asamblea o el presente reglamento.

Artículo 57. Incompatibilidades y prohibiciones del Consejo de Administración.

1. No podrán ser miembros del Consejo de Administración las personas que tengan un parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, con los demás miembros del Consejo de Administración, el administrador, el contador o el Revisor Fiscal,
2. Ningún miembro podrá asumir funciones distintas a las de su competencia.
3. El consejo de administración no podrá condonar deudas o intereses de los propietarios o residentes, por cuotas de administración, uso de parqueaderos o sanciones impuestas por incumplimiento a obligaciones no pecuniarias, cánones de arrendamientos o aprobar amnistías
4. Ningún miembro del Consejo de Administración

principal o suplente, podrá ejercer simultáneamente un cargo remunerado, dentro de la Administración del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

5. No podrá aspirar a ser miembro del Consejo de Administración quien no esté a paz y salvo por todo concepto con la Administración, entendiéndose que los acuerdos de pago no significan estar a paz y salvo.
6. Ningún miembro podrá encontrarse en condición de demandante o demandado frente al CUAN Residencial en acciones judiciales, administrativas o de policía.
7. No podrá aspirar a ser miembro quien haya sido sancionado por violación al Reglamento de Propiedad Horizontal en los dos años anteriores a la elección.
8. En ningún caso los miembros del Consejo de Administración o los suplentes podrán ejercer el cargo de Administrador.

Artículo 58. Funciones del Presidente. Son funciones del Presidente del Consejo de Administración:

1. Convocar y presidir las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Administración con el respectivo orden del día,
2. Firmar conjuntamente con el secretario las actas y demás documentos que así lo requieran.
3. Firmar el contrato de prestación de servicios del administrador.

Parágrafo. Ni el presidente, ni consejero alguno podrán ejercer funciones que impliquen coadministrar. La administración corresponde exclusivamente al Administrador y por ende, les está prohibido actuar en nombre de la persona jurídica, requerir a título personal al Administrador, a los empleados o a sus contratistas, así como obtener provecho o reclamar beneficios valiéndose de su investidura. Toda actuación de los consejeros deberá

ser canalizada a través del Consejo de Administración.

Artículo 59. Funciones del Secretario. Son funciones del Secretario del Consejo de Administración:

1. Elaborar las actas de las reuniones del Consejo de Administración y velar porque éstas queden debidamente legalizadas y registradas en los respectivos libros.
2. Atender la correspondencia dirigida al Consejo de Administración y velar por su archivo.
3. Firmar conjuntamente con el Presidente las actas y demás documentos oficiales del Consejo de Administración.

Artículo 60. Funciones del Tesorero. Son funciones del Tesorero:

1. Verificar que los dineros recaudados estén consignados en las respectivas cuentas bancarias de la copropiedad.
2. Revisar y certificar con su firma todos los pagos y retiros de la caja general y de los bancos conjuntamente con el representante legal.
3. Firmar, conjuntamente con el administrador, los cheques y retiros que se produzcan para pagar las obligaciones del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
4. Vigilar la correcta elaboración y conservación de los comprobantes de egreso y de caja menor.
5. Conocer y hacer cumplir los reglamentos internos para el adecuado manejo financiero.
6. Presentar un informe trimestral al Consejo de Administración sobre los movimientos financieros.

Artículo 61. La Administración. Naturaleza. La representación legal de la persona jurídica y la administración del CUAN corresponderán a un Administrador designado

por el Consejo de Administración, que podrá ser persona natural o jurídica. El período contractual del Administrador será de un año renovable por el Consejo de Administración y su contratación será por prestación de servicios que se someterá a lo consignado en el presupuesto aprobado por la Asamblea.

El Administrador representa legalmente a la copropiedad, su actividad se dirige principalmente a la administración de recursos para atender los gastos propios de su funcionamiento, mantenimiento, conservación y seguridad de la copropiedad. 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.

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.

Artículo 62. Requisitos para ser elegido. La persona que se elija como administrador deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, ser profesional universitario con experiencia en gestión administrativa y/o gerencial, y acreditar dos (2) años de experiencia en la administración de propiedades horizontales con más de 300 unidades privadas.

Artículo 63. Inhabilidades e incompatibilidades. El Administrador no podrá:

1. Ser morador, arrendatario, residente o propietario de bienes privados del CUAN.
2. Tener vínculo de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil,

con los miembros del Consejo de Administración, el Contador y con el Revisor Fiscal del CUAN.

3. Tener antecedentes penales, disciplinarios o fiscales.
4. En caso de ser persona natural no debe tener contratos con otros conjuntos residenciales mientras ejerza el cargo de administrador en el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

Artículo 64. Responsabilidad. El Administrador es el Representante Legal, ejecutor de las políticas, planes y programas del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H., de acuerdo con las determinaciones de la Ley, de la Asamblea y del Consejo de Administración.

El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione al CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, a los propietarios de apartamentos o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de funciones, violación de la Ley o del presente Reglamento.

Artículo 65. Funciones del Administrador. Son funciones del Administrador:

1. Convocar a la Asamblea de copropietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a la copropiedad.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del CUAN, 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 CUAN.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de apartamentos, por los medios establecidos en 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 este reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
14. Contratar, asignar tareas y funciones, promover, trasladar y supervisar al personal bajo su responsabilidad.
15. Crear y suprimir cargos, y determinar sus funciones, previa autorización del Consejo de Administración.
16. Elaborar y presentar proyectos tendientes a la obtención de nuevos recursos para el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
17. Analizar, junto con el Consejo de Administración, las propuestas de la comunidad para elaborar el plan quinquenal del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
18. Ejecutar el Plan Quinquenal aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.
19. Elaborar, celebrar, supervisar y liquidar los diferentes contratos o convenios suscritos en cabeza de la persona jurídica para el cumplimiento de sus objetivos, sin perjuicio de lo señalado por la Ley.
20. Informar al Consejo de Administración la realización de eventos o espectáculos que requieran la utilización u ocupación temporal de zonas comunes a espacio abierto.

21. Asesorar a los Comités Cívicos cuando éstos lo soliciten.
22. Llevar el registro actualizado de propietarios, residentes y relación de los vehículos que utilizan las zonas de parqueo en el CUAN, así como el censo de animales de compañía.
23. Exigir a los propietarios de los ejemplares caninos potencialmente peligrosos la presentación del registro anual y el respectivo permiso otorgado por la alcaldía local, de conformidad con lo estipulado en la Ley.
24. Expedir y reglamentar el uso de los carnés que acreditan la residencia de los copropietarios y residentes.
25. Cumplir y hacer cumplir las normas del presente reglamento y las decisiones de la Asamblea General y el Consejo de Administración.
26. Presentar trimestralmente al Consejo de Administración y anualmente a la Asamblea General de Copropietarios un informe de gestión el cual deberá contener una exposición fiel sobre la situación económica, jurídica y administrativa de la copropiedad.
27. Rendir a la Asamblea General, al Consejo de Administración, al Revisor Fiscal los informes que se le soliciten, en la forma y oportunidad que sean requeridos.
28. Mantener informada a la comunidad sobre las decisiones que la afecten y al CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, en general.
29. Resolver oportunamente todos los reclamos, quejas y/o derechos de petición que se formulen en el mismo medio en que se presenten, relacionados con la administración del CUAN, la convivencia de los residentes y visitantes del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
30. Supervisar las edificaciones del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO donde actualmente funciona una institución educativa, dejando constancia de ello y mantener relación permanente con sus Directivos en beneficio de los hijos de los propietarios y residentes.

31. Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros contra incendio y terremoto por el valor real de los bienes comunes.
32. Mantener actualizado el inventario de los bienes muebles del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.
33. Expedir las autorizaciones para efectuar mudanzas totales o parciales.
34. Firmar conjuntamente con el tesorero, los cheques y retiros que se produzcan para pagar las obligaciones de la copropiedad.
35. Impartir las instrucciones necesarias para que el área encargada del archivo gestione la actualización, conservación y preservación del mismo.
36. Publicar en la página Web del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO las actas de Asamblea, estados financieros, ejecución presupuestal, circulares y los demás documentos que se requieran para mantener informada a la comunidad.
37. Verificar el cumplimiento de las disposiciones contempladas en el presente Reglamento para la realización de mejoras y modificaciones en los apartamentos con el fin de supervisar que las obras proyectadas no comprometan la estabilidad estructural ni la solidez del edificio, y no afecten los cánones y diseños arquitectónicos, que caracterizan al CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO como Bien de Interés Cultural.
38. Las demás funciones previstas en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, en los manuales y procedimientos, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios.
39. Suscribir póliza de manejo o, en su defecto, otra que garantice la protección de los recursos del CENTRO URBANO ANTONIO NARINO P.H.

40. Presentar y publicar en la Asamblea de Edificio la relación de propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 66. Prohibiciones para el Administrador.

1. Suscribir contratos de arrendamiento de las propiedades comunales con personas con las que tenga un parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.
2. Celebrar contratos de obra o servicios del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H. con quienes tengan vínculos de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de manera directa, o con los miembros del Consejo de Administración, el contador o el revisor fiscal.
3. Aprobar amnistías, condonar deudas o intereses por cuotas de administración de los propietarios o residentes, uso de parqueaderos, o sanciones impuestas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias o cánones de arrendamientos.

CAPITULO XIII

REVISORÍA FISCAL

Artículo 67. Revisor Fiscal. El CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H. tendrá un Revisor Fiscal elegido por la Asamblea General de Copropietarios, por mayoría absoluta de los votos presentes, de acuerdo con los coeficientes y conforme a las mayorías previstas en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001.

Deberá ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores y con experiencia en propiedad horizontal.

Tendrá un suplente con los mismos requisitos del titular para reemplazarlo en ausencias temporales o definitivas.

Se escogerá de terna originada en convocatoria pública; dos hojas de vida serán seleccionadas por el Consejo de Administración y la hoja de vida del Revisor Fiscal actual será la tercera, en caso de querer ser reelegido.

Parágrafo: El Revisor Fiscal será nombrado por la Asamblea General de Copropietarios para periodos de un año, pudiendo ser elegido por un nuevo periodo, siempre y cuando no incurra en ninguna inhabilidad o incompatibilidad para ejercer el cargo.

Artículo 68. Incompatibilidad. El Revisor Fiscal no podrá:

1. Ser propietario ni tenedor de uno o varios apartamentos en el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO,
2. 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 o con los miembros del Consejo de Administración.

Artículo 69. Funciones de la Revisoría Fiscal La Revisoría Fiscal es el órgano de control encargado de revisar, verificar, analizar y evaluar la gestión de la Administración, el cumplimiento de las normas que rigen la convivencia y conservación de los bienes y derechos del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, por parte del Consejo de Administración, los Comités Cívicos y los residentes, de conformidad con la Ley 43 de 1990, y las disposiciones que la modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, las cuales incluyen:

1. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H., se ajusten a la Ley, a las prescripciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración.
2. Velar por que se lleve regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, y se conserve debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas.
3. Certificar el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados de la copropiedad.
4. Velar porque la administración cumpla eficazmente las funciones de conservación, mantenimiento, seguridad y estabilidad del CUAN residencial, así como con la correcta prestación de servicios comunes y uso de los bienes comunes.
5. Dictaminar sobre la razonabilidad de los estados financieros a diciembre treinta y uno 31 (treinta y uno) de cada año y rendir un informe ante la Asamblea General Ordinaria.
6. Asistir, con voz, pero sin voto, a las reuniones del Consejo de Administración.
7. Verificar que la Administración cumpla las políticas y decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas concordantes sobre el correcto recaudo de las expensas comunes, la ejecución del presupuesto, el fondo de imprevistos y demás bienes que integran el patrimonio de la copropiedad.
8. Informar oportunamente al Administrador, al Consejo de Administración, a la Asamblea General de Copropietarios o a las entidades gubernamentales cuando identifique irregularidades en la gestión

administrativa a fin de que los distintos órganos a los cuales está dirigidos puedan tomar las acciones pertinentes, de acuerdo a sus funciones.

9. Verificar que los actos y decisiones del Consejo de Administración y del Administrador se ajusten a la Ley, a este reglamento y a las decisiones de la Asamblea General.
10. Analizar y evaluar, mediante técnicas de auditoría, que las operaciones económicas realizadas en cumplimiento del Plan Quinquenal y la ejecución del Presupuesto aprobado por la Asamblea, se ajusten a las normas legales, contables, tributarias y a lo prescrito por el Reglamento y las decisiones de la Asamblea General.
11. Las demás funciones que correspondan a la naturaleza de su cargo en virtud de la Ley.

CAPÍTULO XIV

ASAMBLEAS DE EDIFICIO Y COMITES CIVICOS

Artículo 70. Asamblea de Edificio. Constituye Asamblea de Edificio, la reunión de los propietarios y/o sus representantes o delegados del respectivo edificio. Para el efecto, los edificios A 1, A 3, A 4, A 5 y A 6, se consideran como un solo edificio. Las Asambleas de Edificio serán ordinarias o extraordinarias y se les aplicarán las normas referentes a la Asamblea General de Copropietarios, excepto en lo relacionado con sus funciones.

Artículo 71. Sesiones y convocatoria. Se realizará una Asamblea Ordinaria de Edificio en la fecha establecida por la Administración, cuya convocatoria se efectuará con una antelación no inferior a quince (15) días calendario por el Comité Cívico del Edificio. Las Asambleas Extraordinarias

se llevarán a cabo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Comité Cívico, o un número no inferior al 50% de los coeficientes del edificio.

1. Artículo 72. Funciones. Son funciones de la Asamblea de Edificio:

1. Proponer y aprobar los proyectos de inversión en concordancia con el Plan Quinquenal vigente e informarlo a la Administración para su aprobación.
2. Estudiar el presupuesto de ingresos y gastos del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H. y si es del caso, enviar observaciones al Consejo de Administración y a la Administración.
3. Elegir a:
 - a) Los integrantes del Comité Cívico del Edificio;
 - b) Los representantes del edificio al Consejo de Administración,
 - c) Los miembros del Comité de Convivencia.

Parágrafo: Las Asambleas de Edificio y los Comités Cívicos no podrán arrendar o disponer de los bienes comunales adscritos a los edificios.

Artículo 73. Comité Cívico. Se conformará un Comité Cívico por cada Edificio, el cual estará conformado por cinco (5) miembros, quienes deberán ser copropietarios, o sus representantes debidamente acreditados y residentes en el edificio.

Para el efecto los edificios A1, A3, A4, A5 y A6, se consideran como un edificio. De su seno elegirá un Coordinador, Tesorero, Secretario, Fiscal y Vocal. Su período será igual al del Consejo de Administración y sus miembros podrán ser reelegidos.

Artículo 74. Funciones. Son funciones del Comité Cívico:

1. Ocuparse de la buena marcha del edificio y de la convivencia de sus residentes, en coordinación con la Administración y el Comité de Convivencia.
2. Establecer la periodicidad de sus reuniones, la forma de convocatoria y su funcionamiento interno;
3. Cooperar en las actividades acordadas con los demás comités cívicos y órganos de dirección y administración del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.
4. Colaborar en los planes, programas, proyectos, obras y actividades que deban adelantarse en su respectivo edificio, en concordancia con el Plan Quinquenal del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO y la normatividad vigente, sin perjuicio de las funciones de la Administración.
5. Promulgar las orientaciones aprobadas por la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Administración.
6. Apoyar la implementación del Plan de Prevención de Desastres y Solución de Emergencias, en coordinación con la administración.
7. Presentar ante la Asamblea de Edificio un informe de sus actividades anuales.
8. Enviar a la administración copias de las actas de las Asambleas de carácter ordinario y extraordinario con los respectivos listados de asistencia.

CAPITULO XV

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

1. Artículo 75. Instancias. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o de la copropiedad, 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 interpretación de la Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a las siguientes instancias:

1. **Comités de Convivencia:** Habrá un Comité de Convivencia por edificio y la participación en él será ad honorem. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en los edificios del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, su solución se podrá intentar mediante la intervención del respectivo Comité, de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, propondrá fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del Comité.
2. **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.

Parágrafo 1. Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos en la Asamblea de Edificio para un período de un (1) año y estará integrado por tres (3) personas residentes en el edificio, quienes no podrán pertenecer a ningún otro órgano de dirección o administración. Su posesión será ante la Asamblea General de Copropietarios

Parágrafo 2. Los comités consagrados en el presente artículo en ningún caso podrán imponer sanciones.

Parágrafo 3. Los Comités de Convivencia podrán proponer al Consejo de Administración la actualización del Manual de Convivencia y velar por su cumplimiento.

CAPÍTULO XVI

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 76. Clases de sanciones. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en el presente Reglamento, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiera lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación, en lugares de amplia circulación del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas comunes 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 bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas de recreación y deporte, y zonas destinadas a parqueadero, entre otros.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

Artículo 77. Aplicación. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, el cual establecerá el monto de las mismas

en el Manual de Convivencia.

Artículo 78. Criterios para imponer el tipo de sanción.

Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento, garantizando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente, deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Artículo 79. Conductas objeto de sanción. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley y en el Código de Policía de Bogotá D.C., el propietario, o residente no propietario en el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, será sancionado por incumplimiento de las siguientes obligaciones no pecuniarias:

79.1. En relación a los bienes privados.

79.1.1. Dar a los respectivos apartamentos destino o uso distintos a los determinados en este Reglamento.

79.1.2. Ingresar objetos pesados, inflamables, explosivos, corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

79.1.3. Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, destruir los elementos estructurales, o paredes comunes; así como ejecutar obras que impliquen modificaciones en los apartamentos sin el cumplimiento de los requisitos previstos en normas urbanísticas, normas de protección de Bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional y lo dispuesto en este Reglamento.

79.1.4. No diligenciar en la Administración el Registro

de Propietarios, residentes y arrendatarios del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

- 79.1.5. Utilizar herramientas o maquinaria en los apartamentos o áreas comunes que puedan generar daños en las edificaciones o alteren la tranquilidad de los residentes.
- 79.1.6. Protagonizar escándalos y ruidos en los apartamentos, zonas comunes o vías internas de la copropiedad que alteren la tranquilidad y la convivencia de nuestra comunidad.
- 79.1.7. Acumular en las áreas privadas y/o comunes, escombros, basuras, desperdicios y materiales de cualquier naturaleza, desatendiendo las instrucciones que para su disposición y manejo establecen las empresas de aseo y la Administración.
- 79.1.8. No ejecutar en el tiempo establecido en este Reglamento las reparaciones por daños en los apartamentos que puedan ocasionar perjuicios a otros apartamentos o a áreas comunes.
- 79.1.9. No responder por los daños y perjuicios ocasionados por conductas y actos indebidos que realicen los terceros por los que el propietario debe responder.
- 79.1.10. Efectuar trabajos de obra en los apartamentos de lunes a viernes en el horario comprendido entre las 6 p.m. a 8 a.m., sábados después de las 12:00 m. y en dominicales o festivos.
- 79.1.11. Utilizar la fachada para suministrar servicios públicos de una unidad privada a otra.

79.1 En relación a las áreas comunes.

- 79.1.1 Obstruir con materiales, mercancías, muebles, rejas, materas, bicicletas y enseres de cualquier naturaleza las áreas comunes de la copropiedad,

en especial escaleras, pasillos, puertas, corredores, espacios destinados a estacionamiento comunal, así como los espacios destinados en los parqueaderos comunales para ambulancias o vehículos destinados a la atención de emergencias y de personas discapacitadas.

79.1.2. Modificar las fachadas del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO y las partes interiores de los pasillos. Introducir modificaciones o reformas que incidan en la conformación general del edificio, como colocar rejas exteriores a las ventanas, puertas, variar el diseño, el color y las dimensiones originales de ventanas y puertas.

79.1.3. Arrojar las basuras, objetos o escombros en las áreas comunes y/o zonas verdes del CUAN, contrario a las indicaciones de la Administración y las establecidas en el presente Reglamento.

79.1.4. Destruir, alterar, dañar o realizar cualquier acto de vandalismo contra las redes utilizadas para la prestación de servicios públicos ya sean de propiedad de las empresas prestadoras o del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

79.1.5. Exender y consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas dentro de la copropiedad.

79.1.6. Realizar fogatas o asados en zonas comunes y áreas internas de las edificaciones.

79.1.7. No acatar las instrucciones de la administración referente a la prestación de servicios de vigilancia, aseo, recolección de basuras, estacionamiento de vehículos, motos y uso de los bienes comunes.

79.2 En relación a la presentación del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

79.2.1 Colgar o sacudir por las ventanas, corredores, escaleras y pasillos internos de los edificios

prendas, tapetes, cobijas, sábanas, mantas, alfombras y objetos de similar naturaleza.

79.2.2 Colocar en las fachadas avisos publicitarios o de prestación de servicios y anuncios de cualquier índole en las ventanas exteriores de los apartamentos.

79.2.3 Rayar, ensuciar o dañar las paredes y muros internos y externos de cada edificio, y en general, bienes del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

79.3 En relación con los parqueaderos.

79.3.1. Transferir el uso o arrendar el espacio autorizado para el parqueo.

79.3.2. Ingresar al parqueadero sin haber registrado en la Administración el vehículo de propietarios o residentes y obtener el carné o respectiva ficha que para tal efecto disponga la Administración.

79.3.3. Destinar el parqueadero comunal como depósito, zona de mantenimiento de vehículos o de lavado.

79.3.4. Efectuar reparaciones a vehículos automotores o motos excepto las que se requieran para su desvare.

79.3.5. Obstruir la movilidad de los vehículos automotores en las zonas determinadas para parqueo.

79.4. En relación al uso de los ascensores.

79.4.1. Ingresar a los ascensores con ejemplares caninos sin estar sujetos por medio de correa y trailla y con bozal para las razas potencialmente peligrosas o con ejemplares con antecedentes de agresión conforme a lo establecido en la Ley.

79.4.2. Realizar traslado de: muebles, electrodomésticos, equipos de construcción, y en general, cualquier otro tipo de cosas que puedan deteriorar los acabados

de los ascensores sin informar previamente a la administración.

79.4.3. Realizar trasteos sin la debida autorización de la administración y en horarios no establecidos en el Reglamento.

79.4.4. Fumar en los ascensores.

79.4.5. Realizar actos de vandalismo o agresión a personas.

79.4.6. Arrojar basura.

79.5. En relación a las mascotas.

79.6. Permitir que los ejemplares caninos circulen por las áreas comunes sin ir sujetos con correa o trailla y sin bozal en el caso de razas potencialmente peligrosas de conformidad con lo establecido con la Ley.

79.7. No recoger o dejar los excrementos de las mascotas en las zonas y bienes comunes del CUAN.

Artículo 80. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El Administrador del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere necesario. En todo caso, el propietario será solidario por las multas impuestas en sanciones.

Artículo 81. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El infractor podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción, ante la autoridad que lo impuso.

CAPITULO XVII

EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 82. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

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

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

Artículo 83. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 84. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

Artículo 85. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO XVIII

RECONSTRUCCIÓN DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO

Artículo 86. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción de la copropiedad en los siguientes eventos:

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

Parágrafo 1. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2. Reconstruida la copropiedad, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 87. Reconstrucción parcial del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO. Cuando la destrucción o deterioro afecte una o varias edificaciones, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o varias edificaciones en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la

reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de toda la copropiedad, ubicados en las edificaciones afectadas, serán de cargo de la totalidad de los propietarios del CUAN, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen, deroguen, adicionen o complementen.

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

Artículo 88. Seguros. La Administración, con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto de que trata la Ley 675 de 2001 o la que la sustituya o modifique, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o edificios afectados en los casos en que ésta sea procedente. De no llevarse a cabo la reconstrucción, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPÍTULO XIX

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 89. Aplicación. Cuando no se encuentren en este Reglamento disposiciones expresamente aplicables a un caso determinado, se resolverá con base en las normas superiores y en la interpretación que de ellas hayan producido los organismos competentes. Y si aún persistiere duda alguna, se resolverá por consulta a una persona u organismo especializado en la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 90. Incorporaciones. Quedan incorporados al presente Reglamento todos los títulos de propiedad que se hayan producido con anticipación y con arreglo a la Ley; en el mismo sentido, quedan incorporados todos los linderos con sus modificaciones y adiciones pasadas y presentes, generadas en los mencionados títulos.

Artículo 91. Gastos comunes Edificio A 2. La cuota de administración a cargo de los residentes del edificio A 2, se calcula en igual forma que las del resto de los edificios Aes. En relación con la cuota por uso de parqueadero será la fijada en el Manual de Parqueaderos o por el órgano que lo establezca. Estos conceptos constituyen un ingreso común dentro del presupuesto.

Para todos los efectos queda plenamente establecido que el edificio A 2 no forma parte de la copropiedad del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO y por lo tanto, sus residentes no participarán en las Asambleas a través del voto.

Artículo 92. Vigencia. El presente Reglamento del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO entra en vigencia a partir de la fecha en la cual se inscriba la escritura pública que lo protocolice en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

Transcrito de la escritura pública # 1105 del 11 de Mayo de 2017, otorgada en la notaria segunda (2º) D.C. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Este documento fue aprobado en enero 21 de 2017; por la asamblea general de copropietarios.

Agradecimientos

Agradecimientos a los miembros de Juntas Directivas y Comisiones de los años 2007 - 2015, en especial a los miembros de La Junta Directiva 2016 - 2017.

En cabeza de la señora Presidente Beatriz Hincapie M. y la Sra Secretaria María Mercedes García, Sra Marina Ingrid Stark de Granados Administradora y Representante Legal y al Doctor Julio Enrique Bautista Asesor Jurídico y en general a todos los copropietarios y residentes del Centro Urbano Antonio Nariño.

*Diseño y Diagramación Martha Melo
Impreso en Bogotá
2018*