

ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Presentación para Asamblea Extraordinaria



FECHA
Abril 2026

¿POR QUÉ ESTAMOS AQUÍ?

- **Cumplimiento legal obligatorio:** El Decreto 768 de 2025 exige que todos los conjuntos actualicen su RPH. Los artículos que incorporan esta norma son esencialmente informativos y no deben llevar al debate, pues siguen fielmente el texto del decreto.
- **Mejorar la convivencia y la capacidad de respuesta:** Hoy solo la Asamblea puede imponer sanciones, lo que hace imposible actuar frente a ruidos, obras fuera de horario o heces de mascotas. La actualización propone facultar al Consejo para sancionar respetando el debido proceso, así como reconocerlo como órgano de gestión.
- **Incorporar decisiones previas de la Asamblea:** Se deja en firme dentro del RPH la decisión ya aprobada de prohibir las rentas cortas, cerrando vacíos jurídicos.

DINÁMICA DE LA PRESENTACIÓN

Dado que los temas legales suelen ser complejos, la presentación fue diseñada para facilitar su comprensión y votación.

- Cada slide incluye, **en la parte superior derecha**, una etiqueta de color que identifica rápidamente el tema del artículo.
- Los colores varían según la materia (**Airbnb**, **Decreto 768**, **Consejo de Administración**, **Asamblea**, **Sanciones**, **Habeas Data**).
- Los artículos no se presentan en orden numérico ascendente, sino que se agrupan por afinidad temática y complejidad.
- Esto permite dar continuidad a cada asunto, evitar cambios constantes de tema y hacer más clara y ordenada la votación.

OBSERVACIONES Y ALTERNATIVAS

- Al finalizar el año 2025, las modificaciones propuestas al Reglamento de Propiedad Horizontal fueron enviadas por correo electrónico a los copropietarios.
- Únicamente se recibieron observaciones de los apartamentos 1-202, 3-803, 1-501 y 1-305.
- Con base en dichas observaciones, y considerando que algunos propietarios están de acuerdo con lo propuesto por la abogada y otros no, se plantearon alternativas de modificación para que todas las posiciones estuvieran representadas.
- Por esta razón, cuando aplica, los artículos se presentan con dos (2) o tres (3) opciones de votación: Opción A, B y C.
- En esta etapa no se admitirán nuevas modificaciones, dado que el espacio para presentar observaciones fue oportunamente habilitado durante el año 2025.

Airbnb - Rentas Cortas

1. Aprobación actualización artículo No. 11

Consejo de Administración

2. Aprobación actualización artículo No. 04

3. Aprobación actualización artículo No. 19

4. Aprobación actualización artículo No. 56

5. Aprobación actualización artículo No. 56

6. Aprobación actualización artículo No. 56

Asamblea

7. Aprobación actualización artículo No. 58

8. Aprobación actualización artículo No. 60

9. Aprobación actualización artículo No. 71

10. Aprobación actualización artículo No. 72

11. Aprobación actualización artículo No. 73

Comité de Convivencia

12. Aprobación actualización artículo No. 87

Sanciones Multas e Impugnación

13. Aprobación actualización artículo No. 89

14. Aprobación actualización artículo No. 90

15. Aprobación actualización artículo No. 92

16. Aprobación actualización artículo No. 94

Habeas Data & Ley 675

17. Aprobación actualización artículo No. 49

18. Aprobación actualización artículo No. 76

19. Aprobación actualización artículo No. 49

Decreto 768

20. Aprobación actualización artículo No. 48

21. Aprobación actualización artículo No. 48

22. Aprobación actualización artículo No. 48

23. Aprobación actualización artículo No. 48

24. Aprobación actualización artículo No. 48

25. Aprobación actualización artículo No. 48

26. Aprobación actualización artículo No. 48

27. Aprobación actualización artículo No. 48

REGLAS APROBACIÓN

Para garantizar una asamblea eficiente, recordemos que son 27 cambios por aprobar. Si dedicáramos 1 hora por cambio, la asamblea tomaría 27 horas, lo cual es inviable. Por lo tanto, se propone:

- Para cada artículo se dispondrá de un tiempo máximo de diez (10) minutos, contados a partir del inicio de la lectura del texto original.
- Una vez agotado este tiempo, el artículo será sometido inmediatamente a votación.
- La presentación fue enviada previamente a los copropietarios con el fin de que pudieran leer y seleccionar su opción de votación.
- Esto permitirá que, durante la Asamblea, los propietarios tengan claridad sobre las opciones de votación, agilizando la aprobación de los cambios.
- Si se cumplen 10 minutos por cambio, la sesión duraría **4.5 horas**, de ahí la importancia de leer previamente la presentación. Si se toma más tiempo por artículo, la sesión podría durar más de **8 horas**.

PRESENTACIÓN DE ARTÍCULOS PROPUESTOS

AIRBNB

Artículo 11: Determinación y destinación

ARTÍCULO 11.- DETERMINACIÓN Y DESTINACION.

De conformidad con las normas urbanísticas, arquitectónicas y según los planos de propiedad horizontal, la destinación exclusiva de las unidades inmuebles privados que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL, son las siguientes:

Las unidades privadas determinadas para el uso de vivienda, según normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Las unidades denominadas como: garajes y depósitos definidos como bienes privados para uso como garaje para estacionar vehículos livianos y depósitos.

Opción A

Opción B

Opción C

+ Se adiciona al artículo
ARTÍCULO 11 DETERMINACIÓN Y DETERMINACIÓN DESTINACIÓN

c. Conforme a lo aprobado en la asamblea general de copropietarios celebrada el día 05 de abril del 2025, consignada en la misma acta, acorde al artículo 37 de la ley 675 de 2001, de igual manera se atiende a la normatividad legal en cuanto al uso del suelo que es netamente residencial. En consecuencia, se prohíbe destinar las unidades privadas a actividades de hospedaje, alojamiento temporal o arrendamiento por días, incluyendo aquellas realizadas a través de plataformas digitales o aplicaciones tecnológicas como **Airbnb, Booking, Vrbo, Expedia o similares**, por constituir un uso turístico o comercial no permitido según la licencia de construcción radicada ante la curaduría urbana para la aprobación de la construcción del conjunto.

Para efectos del presente reglamento, se entenderá por **uso turístico**, alojamiento temporal o arrendamiento por días toda ocupación de la unidad privada por períodos breves y con rotación frecuente de ocupantes, distinta al arrendamiento de vivienda urbana de carácter permanente, sin importar el medio utilizado para su promoción o contratación.

Acreeador (es) de una sanción pecuniaria equivalente al valor de una (1) cuota de administración diaria legal vigente por cada día que se presente el incumplimiento, la cual tendrá carácter diario y acumulativo mientras persista la infracción, hasta el límite máximo previsto en el manual de convivencia.

Parágrafo 3. Para la imposición de multas se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia del propietario.

Observaciones: Propuesta realizada por la abogada del conjunto Gallery Lagartos, teniendo en cuenta los comentarios de las propietarias 3-803 y 1-202 sobre hacer claridad en la prohibición de rentas cortas y topes de multas.

+ Se adiciona al artículo
ARTÍCULO 11 DETERMINACIÓN Y DETERMINACIÓN DESTINACIÓN

De conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas, y según los planos de propiedad horizontal, la destinación exclusiva de las unidades inmuebles privados que conforman el Conjunto Residencial Gallery Lagartos Etapa – Propiedad Horizontal es la siguiente:

Las unidades privadas están destinadas para el uso de vivienda urbana, conforme a las normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Las unidades denominadas como garajes y depósitos son bienes privados destinados al estacionamiento de vehículos livianos y al almacenamiento, respectivamente.

De conformidad con la Ley 820 de 2003, se permite el arrendamiento de las unidades privadas para vivienda urbana, sin que la Asamblea General de Copropietarios ni el Consejo de Administración puedan establecer restricciones adicionales sobre la duración del contrato de arrendamiento, el carácter lucrativo del mismo o la modalidad de ocupación, siempre que el inmueble conserve su uso habitacional.

El arrendamiento de una unidad privada, aun cuando se realice por periodos cortos o a través de plataformas digitales, constituye una actividad económica lícita que no altera por sí misma la destinación residencial del inmueble y, en consecuencia, no podrá ser objeto de prohibición o sanción por parte de la copropiedad.

Observaciones: Comentario remitido por la propietaria del 1-305, indica que el artículo debe quedar exactamente igual como está hoy en día y adicionalmente 1-305 solicita que el Artículo 11 no incorpore nuevas prohibiciones, sanciones ni definiciones sobre arrendamientos, manteniendo únicamente la destinación residencial y permitiendo el arrendamiento sin restricciones adicionales.

ADVERTENCIA: La adopción de esta opción puede limitar la capacidad del conjunto para controlar alquileres tipo Airbnb, dificultando la aplicación de sanciones frente a ruidos, daños a bienes comunes y alta rotación de ocupantes.

No aplica

Observaciones: No aplica

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 4: Constitución de la persona jurídica

ARTÍCULO 4°.- CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURIDICA.

De conformidad con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), una vez constituida legalmente la propiedad horizontal se origina la persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I, conformada por todos los propietarios de las unidades inmuebles privadas de dominio particular con el objetivo siguiente:

PÁRAGRAFO.- La administración, dirección y control de la persona jurídica que se crea estará a cargo de la Asamblea de propietarios, del Administrador y el Revisor Fiscal.

Opción A

+ Se adiciona al Parágrafo

ARTÍCULO 4. CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.

El consejo de administración, elegido en la asamblea ordinaria **por un número plural de propietarios**, y es el órgano de gestión que se instituye en Gallery Lagartos Apartamentos P.H., con la finalidad **de ser veedores de decisiones de la administración en forma democrática** sobre los asuntos relacionados con la propiedad y el bienestar de los residentes, el artículo 53 de la ley 675 de 2001, establece este órgano de la administración, y es la Asamblea General de Propietarios quien elige y remueve a los miembros de este Consejo, de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

Observaciones: Propuesta realizada por la abogada. La Ley 675 no prohíbe que el RPH defina funciones adicionales para el Consejo. El artículo 55 permite que el RPH desarrolle las funciones del Consejo, por lo que asignarle labores de seguimiento no vulnera la Ley 675 ni las competencias del administrador.

Opción B

+ Paragrafo ÚNICO

ARTÍCULO 4º.- CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURIDICA.

El consejo de administración, elegido en la asamblea ordinaria **por mayoría simple**, y es el órgano de gestión que se instituye en Gallery Lagartos Apartamentos P.H.

El Consejo de Administración **no ejercerá funciones de veeduría, no podrá asesorar o supervisar** las decisiones de la administración.

Observaciones: Comentario remitido por la propietaria del 1-305, donde manifiesta que no se puede exigir "mayoría calificada" y los consejeros no pueden asesorar o supervisar las decisiones de la administración. Comentario del propietario 1-501 que indica que el Consejo no puede ser veedor de la administración. Comentario 1-305 cambiar a paragrafo unico para impedir adiciones posteriores.

ADVERTENCIA: El artículo 55 de la Ley 675 de 2001 no prohíbe que el Consejo de Administración asesore, formule recomendaciones, ejerza seguimiento o control estratégico sobre la gestión administrativa. Si se aprueba esta opción: El Consejo no puede pedir explicaciones, No puede recomendar ajustes, No puede evaluar la gestión, No puede emitir conceptos, No puede advertir riesgos. No puede solicitar informes de gestión mensuales ni dar cuenta de la gestión contractual que realiza el administrador. Cualquier pronunciamiento podría ser tomado como "asesoría prohibida".

La solicitud de parágrafo único es una decisión de técnica normativa que limita futuras modificaciones del artículo, por lo cual su inclusión es discrecional de la Asamblea y no una exigencia legal.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 19: De uso y goce general y de uso exclusivo de los bienes comunes no esenciales y de uso exclusivo



ARTÍCULO 19.- DE USO Y GOCE GENERAL Y DE USO EXCLUSIVO DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y DE USO EXCLUSIVO.

Son bienes comunes no esenciales de uso y goce general, los no considerados ni enumerados como esenciales en el presente reglamento y son los siguientes:, la oficina de administración tiene dos (2) baños adicionales, tres (3) baños auxiliares y un baño para discapacitados; Son bienes comunes no esenciales de uso exclusivo, los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de todos los bienes de dominio de los propietarios de las unidades privadas que se indiquen en los planos de propiedad horizontal y en general, aquellos cuyo uso, de ser comunal, limitaría el libre goce y particular que están gravados con servidumbre de uso exclusivo a favor de los

PARÁGRAFO 1º.- La cubierta del Edificio se constituye en un área de acceso restringido; por lo tanto ninguna persona, con excepción del personal de Administración, podrá acceder a la misma sin autorización previa y escrita del Administrador, únicamente está permitido el acceso al área de cubierta común.

PARAGRAFO 2º.- En ningún caso podrá ser objeto de uso exclusivo los accesos, zonas comunales, y en general, todas las áreas complementarias comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general de todos los propietarios de unidades inmuebles privados del Conjunto.

Opción A

+ Se adicionan paragrafos

ARTÍCULO 19. DE USO Y GOCE GENERAL DE USO EXCLUSIVO BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y DE USO EXCLUSIVO.

Parágrafo 3. La asamblea general o el consejo de administración podrán autorizar y recomendar la concesión los espacios de bienes comunes de Gallery Lagartos Apartamentos P.H. como salones sociales, parqueaderos de visitantes, salón minimarket, por lo que el consejo podrá fijar dentro del presupuesto el valor de la renta anual sobre la explotación económica de estos espacios, incluyendo los servicios públicos que se pueden generar por este uso, al igual que fijarán y pactaran las condiciones contractuales sobre las cuales se otorgará la concesión.

La suscripción, ejecución y representación contractual de las concesiones corresponderá exclusivamente al Administrador del conjunto, en su calidad de representante legal, quien actuará conforme a las autorizaciones otorgadas.

Lo anterior aplicará siempre que se trate de concesiones cuya duración no supere un (1) año. Las concesiones cuyo plazo sea superior a un (1) año deberán ser previamente aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios.

Parágrafo 4. En caso de que el CONCESIONARIO incumpla con alguna de las normas establecidas en este reglamento de propiedad horizontal o en la ley 675 de 2001, frente al uso del espacio dado en concesión, el Consejo de Administración estará facultado para recomendar la terminación de la concesión y solicitar al Administrador la adopción de las medidas contractuales correspondientes, así como imponer las sanciones por violación a las normas de convivencia de la copropiedad, siempre respetando el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción.

Observaciones: Propuesta realizada por la abogada del conjunto Gallery Lagartos, teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la propietaria 1-202 sobre la duración y el propietario 1-501 sobre la labor del consejo es de recomendar pero no celebrar contratos.

Opción B

+ Se adiciona el paragrafo

ARTÍCULO 19. DE USO Y GOCE GENERAL DE USO EXCLUSIVO BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y DE USO EXCLUSIVO.

Parágrafo 3. La concesión, uso exclusivo, explotación económica o cualquier aprovechamiento oneroso de bienes comunes, incluidos los no esenciales, deberá ser aprobada exclusivamente por la Asamblea General de Copropietarios, con la mayoría exigida por la Ley 675 de 2001.

Parágrafo 4. El Consejo de Administración no podrá adjudicar concesiones, fijar valores, ni pactar condiciones contractuales relacionadas con el uso o explotación de bienes comunes.

Observaciones: Comentario remitido por la propietaria del 1-305, donde solicitó que toda disposición económica de bienes comunes sea competencia exclusiva de la Asamblea, eliminando cualquier facultad decisoria, contractual o económica del Consejo de Administración.

ADVERTENCIA: Si se aprueba esta redacción, cualquier concesión, ajuste de valor, modificación o terminación del uso de bienes comunes solo podrá decidirse mediante Asamblea General. Esto vuelve la gestión poco práctica, obliga al conjunto a asumir costos recurrentes de convocatorias y limita la capacidad operativa de la administración y del Consejo para tomar decisiones oportunas, afectando la eficiencia y la gestión financiera del conjunto.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 56: Organos de dirección y administración

ARTÍCULO 56°.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea general de propietarios y al Administrador del Edificio.

Opción A



Se modifica el artículo

ARTÍCULO 56. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento de propiedad horizontal.

El orden jerárquico de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica del conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. le corresponde a la asamblea general de copropietarios, al consejo de administración y a la administración.

Parágrafo 1. La representación legal del conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación legal así como el recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias, será nombrado por el consejo de administración mediante acta suscrita por el presidente del consejo, por períodos de un año prorrogables.

Observaciones: Propuesta realizada por la abogada del conjunto gallery lagartos.

Opción B



Se modifica el artículo

ARTÍCULO 56. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

El Consejo de Administración no podrá asesorar, supervisar ni intervenir en la gestión administrativa del Conjunto.

Observaciones: Comentario remitido por la propietaria del 1-305, donde manifiesta que los consejeros no pueden asesorar o supervisar las decisiones de la administración.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 56: Organos de dirección y administración

ARTÍCULO 56°.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea general de propietarios y al Administrador del Edificio.

Opción A

+ Se adicionan parágrafos

ARTÍCULO 56°.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

Parágrafo 2. Consejo de administración para conjuntos de uso residencial.

- a. El número de integrantes lo define la asamblea general de copropietarios o el reglamento de propiedad horizontal.
- b. El consejo de administración estará conformado por un número impar de copropietarios los cuales serán 5 principales y 5 suplentes, elegidos por la asamblea general, por el término de 1 año, mediante votación, pero este término puede ser prorrogable por un año más por decisión de la asamblea.
- c. Los miembros suplentes del Consejo de Administración sólo podrán asistir y participar en las reuniones del Consejo en caso de ausencia del respectivo principal. En ningún caso podrán estar presentes ni intervenir cuando su principal esté asistiendo a la reunión.
- d. Cada torre debe estar representada por un propietario como mínimo.

ARTÍCULO 56°.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

- e. Sera definido por el nuevo consejo de administración quienes serán los miembros principales y los suplentes en votación por mayoría, cada consejero principal deberá tener un suplente en caso de retiro del primero.
- f. Las decisiones se toman por mayoría simple de votos de los miembros presentes, el quórum de las reuniones debe estar compuesto por el 50% más uno de los consejeros principales, para aprobar presupuesto o gastos menores, según las facultades otorgadas por este reglamento y/o la asamblea.
- g. Deben reunirse de manera ordinaria por lo menos 1 vez al mes, y extraordinaria cuando sea necesario.
- h. Se deben levantar actas de cada reunión.

ARTÍCULO 56°.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

2.1. Condiciones para pertenecer al consejo de administración:

1. Ser propietario de mínimo 1 inmueble del conjunto.
2. No estar en mora durante la elección como consejero, y tampoco durante la vigencia del periodo como miembro del consejo, por concepto de cuotas ordinarias extraordinarias y/o sanciones.
3. En caso de presentarse un conflicto de intereses sobre temas administrativos de la copropiedad el consejero deberá apartarse de la situación hasta tanto no sea debatido y solucionado.
4. No haber sido sancionado por conductas graves de convivencia que involucren faltas de respeto, agresiones, amenazas o comportamientos contrarios a la armonía y convivencia de la copropiedad, dentro de los doce (12) meses anteriores a la elección como miembro del Consejo de Administración.

Parágrafo. La pérdida sobreviniente de cualquiera de los requisitos aquí establecidos durante el ejercicio del cargo implicará la remoción automática del miembro del Consejo de Administración, debiendo dejar constancia de ello en el acta correspondiente.

El Consejo de Administración podrá designar el reemplazo entre los miembros suplentes elegidos por la Asamblea General, mediante votación interna de los consejeros habilitados y con mayoría, dejando constancia en el acta correspondiente.

Observaciones: Propuesta realizada por la abogada del conjunto Gallery Lagartos, incluyendo los comentarios de las propietarias 3-803 (restricción si han tenido sanciones), 1-202 (perdida de requisitos durante el periodo) y 1-501 (reemplazar consejeros inhabilitados durante el periodo).

Observacion propietaria 1-202: La ley no obliga a tener suplentes. **Respuesta:** La Ley 675 no obliga a tener suplentes, pero tampoco los prohíbe. En Gallery Lagartos ya se presentó una situación no regulada que generó desorden en el Consejo. Esta modificación no busca complejizar la gestión, sino regular claramente la figura del suplente para evitar duplicidades y garantizar orden, quórum y claridad en la toma de decisiones.

Observaciones propietario 1-501: 1 consejero por cada 50 unidades, hasta máximo 5 consejeros. **Respuesta:** Aplicando el criterio de un consejero por cada 50 unidades, Gallery Lagartos tendría 3 consejeros. Consideramos que para un conjunto de 152 apartamentos este número resulta insuficiente para una gestión equilibrada, por lo cual se propone mantener un Consejo de 5 miembros.

Observaciones propietaria 1-305: Eliminar restricción "quienes hayan interpuesto cualquier tipo de acción judicial contra el conjunto en ese mismo periodo." **Respuesta:** Retirado.

Artículo 56: Organos de dirección y administración

ARTÍCULO 56°.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea general de propietarios y al Administrador del Edificio.

Opción A



Nuevo texto propuesto

ARTÍCULO 56. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

2.2 funciones del consejo de administración.

1. Nombrar al administrador o a su suplente, por periodos de 1 año.
2. Autorizar al Administrador para celebrar contratos superiores a dos (2) SMMLV, dentro de los rubros y límites del presupuesto aprobado por la Asamblea General.
3. Asesorar la gestión del administrador.
4. Llevar propuestas a la Asamblea acerca de reglamentos de usos de bienes comunes
5. Asesorar al administrador para todos los actos de carácter extraordinario que se presenten.
6. Asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la persona jurídica, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando juzgue conveniente, y dar cuenta de ello a la asamblea general de propietarios.
7. Presentar a la asamblea de propietarios informe de su gestión anual y el concepto acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que debe presentar el administrador a consideración de la asamblea.
8. Imponer sanciones a los propietarios y demás ocupantes del conjunto por las infracciones cometidas al reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia.
9. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble.
10. Previa la rendición verbal o escrita de los respectivos descargos, decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley de propiedad horizontal y en el presente Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto. **Observaciones propietario 1- 501 & 1-305:** Eliminar todas las funciones de asesoría del consejo hacia el administrador para no coadministrar. Las funciones subordinan al administrador.
Respuesta: De conformidad con el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, corresponde al Reglamento de Propiedad Horizontal definir las funciones del Consejo de Administración, el cual debe adoptar las determinaciones necesarias para que la persona jurídica (administrador) cumpla sus fines. En ese marco, funciones de asesoría, propuesta y control estratégico son legalmente válidas y no implican coadministración ni sustitución del Administrador.

Opción B



Nuevo texto propuesto

ARTÍCULO 56. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea general de propietarios y al Administrador del Edificio.

La designación, remoción y fijación de la remuneración del Administrador corresponderán exclusivamente a la Asamblea General de Copropietarios y no al consejo de administración.

Observaciones: La propietaria 1-305 solicita que el artículo quede exactamente igual como esta actualmente y que el Reglamento prohíba que el Consejo nombre, remueva o fije la remuneración del Administrador, ni pueda poner multas y deje esas funciones exclusivamente en cabeza de la Asamblea General. También indica que El Consejo de Administración, cuando existe, cumple una función de vigilancia, asesoría y control interno, esto contradice las observaciones que también fueron enviadas por 1-305 sobre el artículo 4 donde indica que no pueden asesorar.

ADVERTENCIA: La aprobación de esta redacción reduce la capacidad operativa del Consejo de Administración y concentra en la Asamblea decisiones que pueden requerir agilidad, lo que podría implicar mayores costos, convocatorias adicionales y menor eficiencia en la gestión del conjunto.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

ASAMBLEA

Artículo 58: Conformación

ARTÍCULO 58°.- CONFORMACIÓN.

La Asamblea de propietarios está conformada por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan debidamente registrado su título de propiedad, reunidos con el quórum y en las condiciones revistas en este Reglamento y en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001).- Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representante o por mandatario mediante delegación hecha por escrito, dirigido al Administrador.

PARÁGRAFO 1°.- Cada propietario no podrá designar más de un (1) representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea.

PARÁGRAFO 2°.- Cuando varias personas lleguen a ser simultáneamente propietarias de una unidad privada, o su dominio estuviere desmembrado de cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de su derecho de participación.--

PARÁGRAFO 3°.- Los miembros de los organismos de administración y gobierno de la persona jurídica, y los administradores, revisores y empleados de ella, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los propios mientras estén en el ejercicio de sus encargos.-

Opción A

 Se modifica texto

ARTÍCULO 58 CONFORMACIÓN

Parágrafo 3. Los miembros y de los organismos de administración y gobierno de la persona jurídica serán el consejo, administrador, revisores y empleados de ella, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los propios mientras estén en ejercicio de sus encargos.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto. Los puntos asociados a funciones de la asamblea que fueron enviados para revisión fueron trasladados al artículo 71.

Opción B

 Mantener igual al actual

ARTÍCULO 58 CONFORMACIÓN

La Asamblea de propietarios está conformada por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan debidamente registrado su título de propiedad, reunidos con el quórum y en las condiciones revistas en este Reglamento y en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001).- Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representante o por mandatario mediante delegación hecha por escrito, dirigido al Administrador.

PARÁGRAFO 1º.- Cada propietario no podrá designar más de un (1) representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea.

PARÁGRAFO 2º. Cuando varias personas lleguen a ser simultáneamente propietarias de una unidad privada, o su dominio estuviere desmembrado de cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de su derecho de participación.--

PARÁGRAFO 3º.- Los miembros de los organismos de administración y gobierno de la persona jurídica, y los administradores, revisores y empleados de ella, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los propios mientras estén en el ejercicio de sus encargos.-

Observaciones: Comentario enviado por propietaria 1-305 - Mantener el texto original. No adicionar párrafos en Art. 58. Los puntos asociados a funciones de la asamblea fueron trasladados al artículo 71.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 60: Reuniones Ordinarias

ARTÍCULO 60°.- REUNIONES ORDINARIAS.

La Asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente una (1) vez al año a más tardar el último día hábil del correspondiente ejercicio, en la fecha y lugar que señale el Administrador.- Las reuniones ordinarias serán aquellas que tengan por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y considerar y aprobar el presupuesto para el año en curso.-

Opción A

+ Se adicionan paragrafos

Artículo 60. Reuniones ordinarias.

Parágrafo 1. Derecho de representación. Cada propietario tiene derecho a asistir personalmente o a delegar a otra persona mediante un poder escrito.

Parágrafo 2. Todo propietario que asista a las reuniones de asamblea, **podrá apoderar máximo dos unidades privadas**, además de la suya, mediante poder otorgado por el propietario, el cual deberá ser allegado a la administración con una antelación de máximo 3 días calendario a la fecha de la realización de la reunión o posterior con autorización de la revisoria fiscal.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto.

Opción B

= Mantener igual al actual

ARTÍCULO 60°.- REUNIONES ORDINARIAS.

La Asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente una (1) vez al año a más tardar el último día hábil del correspondiente ejercicio, en la fecha y lugar que señale el Administrador.- Las reuniones ordinarias serán aquellas que tengan por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y considerar y aprobar el presupuesto para el año en curso.-

Observaciones: Comentario enviado por la propietaria 1-305 - No modificar los requisitos actuales para los apoderados.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 71: Funciones de la asamblea

ARTÍCULO 71º.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

- a) Elegir anualmente al Administrador y a su suplente y fijarle su asignación, supervisar sus funciones y removerlo libremente.
- i) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de los bienes y servicios de uso común y ejercitar eficaz y ampliamente el control de su gestión.
- j) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta o informes que el Administrador deba rendirle.
- k) Vigilar la administración y dictar los Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los propietarios.
- l) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente esas reparaciones.
- m) Autorizar la celebración de Contratos por parte del Administrador que tengan un valor superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales y exigirle información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones.
- n) Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los propietarios, o entre éstos y el Administrador.
- ñ) Reglamentar la forma de efectuar los gastos que pueda realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa de la Asamblea.
- q) Previa la rendición verbal o escrita de los respectivos descargos, decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley de propiedad horizontal y en el presente Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
- w) Delegar las funciones que a bien tenga en el Administrador

Opción A

Se retiran literales

ARTÍCULO 71 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

Los literales que hacen parte de este artículo se retiran porque, hacen referencia a las funciones del consejo de administración o están mezcladas con funciones de la asamblea Literales i, j, k, l, m, n, ñ, q.

Estas funciones de este artículo corresponden al consejo de administración y no a la asamblea, las de asamblea se modifican para que queden solo de asamblea.

Se modifica literal

ARTÍCULO 71 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

- a. Elegir anualmente al Consejo de administración y a sus suplentes, supervisar sus funciones y removerlo libremente.
- w) Delegar las funciones que a bien tenga en el Consejo de administración.
- i) Naturaleza y funciones de la asamblea general. Podrá elegir y remover los miembros del consejo de administración, al revisor fiscal y a sus suplentes, para los periodos establecidos que serán de un año (1) prorrogable.
- j) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia y a sus suplentes, para los periodos establecidos que serán de un año prorrogable.
- k) Aprobar las reformas del reglamento de propiedad horizontal.
- l) Las demás funciones fijadas y mencionadas en la ley 675 de 2001, y en los decretos reglamentarios que modifiquen o adicionen la misma.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto.

Opción B

Mantener igual al actual

ARTÍCULO 71º.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

- a) Elegir anualmente al Administrador y a su suplente y fijarle su asignación, supervisar sus funciones y removerlo libremente.
- i) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de los bienes y servicios de uso común y ejercitar eficaz y ampliamente el control de su gestión.
- j) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta o informes que el Administrador deba rendirle.
- k) Vigilar la administración y dictar los Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los propietarios.
- l) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente esas reparaciones.
- m) Autorizar la celebración de Contratos por parte del Administrador que tengan un valor superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales y exigirle información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones.
- n) Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los propietarios, o entre éstos y el Administrador.
- ñ) Reglamentar la forma de efectuar los gastos que pueda realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa de la Asamblea.
- p) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera y velar por que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes.
- q) Previa la rendición verbal o escrita de los respectivos descargos, decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley de propiedad horizontal y en el presente Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
- w) Delegar las funciones que a bien tenga en el Administrador

Observaciones: Comentario enviado por la propietaria 1-305 - Rechazar completamente la modificación. Mantener todos los literales actuales del artículo 71.

ADVERTENCIA: De aprobar esta opción el Conjunto se quedaría sin Consejo de administración. Únicamente Asamblea y administración

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 72: Funcionamiento de la asamblea

ARTÍCULO 72°.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.

- 1) Establecido el quórum, la Asamblea de propietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario.
- 2) El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea, será el acostumbrado para las reuniones de accionistas de sociedades anónimas, conforme a las Leyes mercantiles pertinentes.-

Opción A

Nuevo texto propuesto

ARTÍCULO 72 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA

En el artículo 72 se cambia el título del nombre a DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto.

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 73: Actas de las reuniones de la asamblea

ARTÍCULO 73°.- ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA.

De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará constancia en un acta que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea.- Las actas deberán contener especialmente:

PARÁGRAFO.- En los eventos en que la Asamblea decida nombrar una comisión para elaborar y aprobar el acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término máximo de treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de la reunión.- En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.- El Administrador deberá entregar copia del acta a cualquier propietario que la solicite.-

Opción A

 Se modifica el párrafo

ARTÍCULO 73 ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA.

Parágrafo. En los eventos en que la Asamblea decida nombrar una comisión para elaborar y aprobar el acta, las personas encargadas, las personas deberán hacerlo dentro del término **máximo de diez (10) días calendario**, siguientes a la fecha de la reunión. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. El administrador deberá entregar copia del acta a cualquier propietario que la solicite.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto.

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 87: Comité de Convivencia

ARTÍCULO 87.- COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto, o entre ellos y el Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario Administrador, en razón de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, del presente Reglamento o de cualquiera de las decisiones de la Asamblea de propietarios, se integra el comité de convivencia conformado por tres (3) miembros, propietarios de unidades inmuebles del Conjunto, de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea general, por el término de un (1) año Si el problema se presentare entre propietarios, o entre estos terceros tenedores, el Administrador de oficio o a solicitud de la parte interesada convocará por escrito al comité de convivencia para que se reúna a dirimir el conflicto, concentrándose en los puntos específicos del tema de la controversia.- De las reuniones y actuaciones del comité de convivencia, así como de sus resultados se dejará constancia en actas que deberán ser firmadas por todos sus integrantes y debidamente conservadas por la Administración del Conjunto.- En ningún caso el comité adoptara decisiones que corresponda a los órganos de administración ni impondrá sanciones.

Opción A

+ Se adicionan parágrafos

ARTICULO 87 COMITÉ DE CONVIVENCIA

Parágrafo 1. Integración y requisitos El Comité de Convivencia estará conformado por un número impar de copropietarios, principales y suplentes, elegidos por la Asamblea General para períodos de un (1) año prorrogable.

Para pertenecer al Comité de Convivencia se requiere:

- a. Ser propietario de mínimo 1 inmueble del conjunto.
- b. Estar al día en el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.
- c. No haber sido objeto de medidas disciplinarias o de convivencia, ni haber incurrido en comportamientos contrarios al respeto, la armonía y la sana convivencia con los residentes, la administración, los trabajadores o los contratistas del conjunto, por un periodo de los últimos 2 años anteriores a la elección.

Parágrafo. La participación en el Comité de Convivencia es incompatible con el ejercicio simultáneo de cargos en el Consejo de Administración o en la Revisoría Fiscal.

Su función principal será promover la convivencia pacífica, servir de mediadores en conflictos entre residentes y emitir recomendaciones no vinculantes al Consejo y la Administración sobre la convivencia.

Observaciones: Solicitado por la propietaria 3-803.

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

SANCIONES, MULTAS E IMPUGNACIÓN

Texto Original RPH

Artículo 89: Sanción por Incumplimiento de obligaciones no pecunarias



ARTÍCULO 89.- SANCION POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El incumplimiento de las obligaciones no pecunarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1) Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origino la sanción..

2) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por un valor máximo, cada una de ellas, equivalente al doble del monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción.- La sumatoria de las multas sucesivas, por un mismo hecho, en ningún caso podrá exceder el equivalente a diez (10) veces el monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor al momento de la imposición de la primera de ellas, y

3) Restricción a la prestación de servicios no esenciales, tales como la entrega personal de correspondencia y otros - En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

Opción A

+ Se adicionan numerales

ARTÍCULO 89. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Son consideradas por Gallery Lagartos Apartamentos P.H, las siguientes conductas como graves para la copropiedad. Estas fueron incluidas en las 3 ya existentes.

4. El incumplimiento del mandato de la asamblea, o del Consejo de administración en temas administrativos

5. La utilización o explotación de bienes comunes sin la autorización de la asamblea o el Consejo de administración.

6. Atentar contra el descanso, el sosiego y la tranquilidad de los propietarios, con actos de violencia, o ruidos extremos que van en contra de este reglamento, la ley 675 de 2001, o la Constitución Política de Colombia.

7. No efectuar las reparaciones necesarias de los bienes privados que pongan en peligro los inmuebles del conjunto, dentro del término 10 días hábiles siguientes al evento.

8. Elevar y/o hacer construcciones no permitidas como sótanos, excavaciones, o cualquier tipo de obra dentro o fuera de la zona privada que afecte la estabilidad del edificio o las zonas comunes.

9. Cualquiera que a juicio de la asamblea o el consejo representen un peligro para la estabilidad de la propiedad horizontal así como de los bienes privados o comunes.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto.

+ Se adiciona Paragrafo

ARTÍCULO 89. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

10. Clasificación y graduación de las conductas: Para efectos de la imposición de sanciones, las conductas se clasificarán y sancionarán conforme a los siguientes criterios *:

Clasificación	Criterio	Ejemplo	Sanción
Leve	Ocasional, sin daño grave ni reincidencia	Ruidos ocasionales, incumplimientos administrativos menores	Llamado de atención o amonestación escrita
Grave	Reiterada o con afectación a la convivencia o bienes comunes	Uso indebido de bienes comunes, ruidos extremos, reiterados, incumplimiento de órdenes del Consejo o Asamblea	Multa de hasta 1 cuota de administración mensual.
Muy grave	Riesgo a la seguridad o estabilidad del conjunto, o reincidencia grave	Obras no autorizadas, excavaciones, conductas que pongan en peligro el edificio	Multas de hasta 2 cuotas de administración mensual. multas sucesivas sin exceder 10 veces la cuota de administración ordinaria.

Observaciones: Se tiene en cuenta la observacion enviada por las propietarias 1-202 y 1-305 sobre definir conductas de mayor y menor gravedad.

* Tabla generada en concordancia con la Sentencia C738-02 de 11 de septiembre de 2002.

Opción B

☰ Mantener igual al actual

ARTÍCULO 89.- SANCION POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

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

- 1) Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origino la sanción..
- 2) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por un valor máximo, cada una de ellas, equivalente al doble del monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción.- La sumatoria de las multas sucesivas, por un mismo hecho, en ningún caso podrá exceder el equivalente a diez (10) veces el monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor al momento de la imposición de la primera de ellas, y
- 3) Restricción a la prestación de servicios no esenciales, tales como la entrega personal de correspondencia y otros - En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

Observaciones: Comentario propietaria 1-305 No incluir nuevas conductas excepto las ya previstas en el RPH original. No modificar el numeral ni usarlo para introducir sanciones económicas. Mantener que la autoridad sancionatoria es la Asamblea General, no el Consejo.

Advertencia: de elegir esta opción, el consejo no tendría facultad sancionatoria y tendría que citarse a asamblea extraordinaria cada vez que un propietario o arrendatario cometa una infracción.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 90: Competencia para la imposición de sanciones

ARTÍCULO 90°.- COMPETENCIA PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES.

Las sanciones previstas en el Artículo anterior serán impuestas por la Asamblea de Propietarios.

Opción A



Se modifica el artículo

ARTÍCULO 90. COMPETENCIA PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES

Las sanciones previstas en el artículo anterior (89) serán impuestas por el consejo de administración, atendiendo los criterios de proporcionalidad y debido proceso en cada caso, evaluando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán los criterios de proporcionalidad, y graduación de las sanciones, además en la diligencia de descargos el consejo citará al presunto infractor para poner en conocimiento en documento escrito la falta (s) cometida (s), para que en la misma diligencia ejerza su derecho a la defensa y contradicción, controvierta lo allí manifestado y allegue las pruebas que pretenda hacer valer.

La citación a la diligencia de descargos será realizada por el Consejo de Administración, por escrito, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles, y se notificará a través de los medios físicos o electrónicos registrados ante la administración.

Parágrafo 1. Posteriormente, el consejo de administración una vez evaluada la diligencia y las pruebas aportadas, procederá a imponer o no la sanción, esta se entenderá notificada entregando al sancionado copia textual del acta de la diligencia de descargos.

Parágrafo 2. Cuando un propietario o residente citado por el Comité de Convivencia no asista teniendo una causa injustificada, dicha inasistencia se considerará como negativa a la conciliación, por lo que se informara al Consejo de Administración sobre la negativa de conciliar por parte del propietario, por lo que el consejo de administración podrá iniciar el proceso sancionatorio correspondiente conforme al debido proceso y las normas del presente reglamento.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto. Se tiene en cuenta observaciones de propietaria 3-803 sobre regular cuando un copropietario no asiste a la citación del comité de convivencia y 1-202 sobre la citación.

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 92: Impugnación

ARTÍCULO 92.- IMPUGNACIÓN.

El sancionado podrá impugnar la decisión solicitándole a la Asamblea por escrito, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que se le hubiere comunicado la imposición en la forma prevista en el Artículo anterior, que reconsidere la determinación exponiendo en el mismo escrito los argumentos de hecho y derecho en que fundamente su solicitud.- Si la Asamblea mantiene inmodificada su determinación de imponer la sanción, estas sanciones impuestas podrán ser impugnadas ante las autoridades conforme al procedimiento consagrado en el Artículo ciento noventa y cuatro (194) del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Opción A

 Se modifica el artículo

ARTÍCULO 92. IMPUGNACIÓN

El sancionado podrá impugnar la decisión solicitando al consejo de administración por escrito a más tardar dentro **de los 10 días hábiles siguientes** a la fecha en la que se le hubiere informado la imposición de la multa que se reconsiderará tal decisión, lo hará de manera escrita explicando las razones de fondo por las cuales fundamenta su solicitud de impugnación.

Si el consejo de administración mantiene su decisión de imponer la sanción, esta será aplicada tal y como se informó inicialmente, pero en el caso en cual el infractor no se sienta conforme con este procedimiento y la sanción, podrá acudir a la jurisdicción ordinaria dentro del trámite señalado en el artículo 382 del Código de General del proceso y demás normas que lo deroguen o sustituyan.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto.

Observaciones 1-305: cambiar artículo 194. Ya se encontraba realizada la modificación al artículo 382 en el documento "modificaciones al RPH" enviado.

Opción B

 Se modifica el artículo

ARTÍCULO 92. IMPUGNACIÓN

El sancionado podrá impugnar la decisión solicitando al consejo de administración por escrito a más tardar dentro **de los veinte (20) días hábiles siguientes** a la fecha en la que se le hubiere informado la imposición de la multa que se reconsiderará tal decisión, lo hará de manera escrita explicando las razones de fondo por las cuales fundamenta su solicitud de impugnación.

Las decisiones sancionatorias adoptadas por el Consejo de Administración y consignadas en actas, cuando afecten derechos individuales de los propietarios o residentes, también serán susceptibles de impugnación conforme al presente artículo.

Si el consejo de administración mantiene su decisión de imponer la sanción, esta será aplicada tal y como se informó inicialmente, pero en el caso en cual el infractor no se sienta conforme con este procedimiento y la sanción, podrá acudir a la jurisdicción ordinaria dentro del trámite señalado en el artículo 382 del Código General del Proceso y demás normas que lo deroguen o sustituyan.

Observaciones: Comentarios enviados por la propietaria 1-305 solicitando que sean 20 días y que las actas del consejo también sean impugnables.
Respuesta: las actas de consejo no pueden ser impugnables porque no versan sobre decisiones que afecten a particulares, sino son decisiones tomadas en pro del bienestar de la persona jurídica.

Opción C

 Mantener igual al actual

ARTÍCULO 92.- IMPUGNACIÓN.

El sancionado podrá impugnar la decisión solicitándole a la Asamblea por escrito, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que se le hubiere comunicado la imposición en la forma prevista en el Artículo anterior, que reconsidere la determinación exponiendo en el mismo escrito los argumentos de hecho y derecho en que fundamente su solicitud.- Si la Asamblea mantiene inmodificada su determinación de imponer la sanción, estas sanciones impuestas podrán ser impugnadas ante las autoridades conforme al procedimiento consagrado en el Artículo ciento noventa y cuatro (194) del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Observaciones: Comentarios enviados por la propietaria 1-305 solicitando mantener procedimiento original. No trasladar la competencia al Consejo. No reducir plazos.

Advertencia: Si se deja el artículo original esatriamos incurriendo en un error ya que Gallery Lagartos es una persona jurídica residencial y no comercial. (artículo 382 del CGP)

Texto Original RPH

Artículo 94: Ejecución de las sanciones

ARTÍCULO 94.- EJECUCION DE LAS SANCIONES.

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por la Asamblea, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuera el caso.

Opción A

 **Se modifica el artículo**

ARTÍCULO 94. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el consejo de administración o la asamblea general de copropietarios.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto. Comentario enviado por propietaria 1-305 eliminar cualquier referencia a la policía. **Respuesta:** ya se tenía el cambio en el word modificaciones.

Opción B

 **Mantener igual al actual**

ARTÍCULO 94. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por la Asamblea.

Observaciones: Comentario enviado por la propietaria 1-305 - Mantener el texto original, donde la asamblea es la autoridad sancionatoria, no el consejo.

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

HABEAS DATA & LEY 675

Artículo 49: Obligaciones

ARTÍCULO 49°.- OBLIGACIONES.

Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los usuarios, a cualquier título, entre otras las siguientes:

Este artículo contiene los literales del A al T, sobre las obligaciones

Opción A

Opción B

Opción C

+ Se adicionan literales
ARTÍCULO 49 OBLIGACIONES

Literal V. Para cualquier contrato que celebre que el copropietario respecto de los bienes privados, el adquirente conoce y se somete expresamente a acatar el reglamento interno de propiedad horizontal del Conjunto Gallery Lagartos P.H., por lo que conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias, las normas, resoluciones generales tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Organos de Administración que se conformen en la propiedad horizontal.
 Adicionalmente el copropietario deberá solicitar a la administración el formato de actualización de datos de propietarios y/o arrendatarios, y el formato de presentación del nuevo propietario y/o arrendatarios, ello para que esta información repose en la base de datos y en el libro poblacional del conjunto, el cual estará bajo la custodia de la administración del conjunto y deberá mantenerse actualizado de manera permanente con la información suministrada por los propietarios y residentes.

Literal W. La administración del Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. será responsable del **almacenamiento, manejo y tratamiento de los datos personales** de los propietarios, residentes, arrendatarios, empleados y visitantes que reposen en sus bases de datos, conforme a lo establecido en la **Ley 1581 de 2012**, el **Decreto 1377 de 2013**, y las demás normas que la modifiquen o adicionen.
 Los datos recolectados solo podrán utilizarse para fines relacionados con la **gestión administrativa, operativa y de seguridad del conjunto**, y no podrán ser divulgados, cedidos o utilizados para propósitos distintos a los autorizados por sus titulares.
 La administración deberá garantizar la **confidencialidad, integridad y actualización** de la información, así como permitir a los titulares el **acceso, corrección, actualización o supresión** de sus datos personales cuando sea procedente.

No aplica

No aplica

Observaciones: La propietaria 3-803 remite sugerencias en tanto al manejo de datos por parte de la administración. La propietaria 1-202 remite sugerencias sobre la custodia del libro poblacional.

Observaciones: No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 76: Atribuciones del administrador

ARTÍCULO 76°.- Atribuciones del administrador.

Corresponde al administrador en ejercicio de
sus funciones:

Opción A

Opción B

Opción C

+ Se adicionan literales
ARTÍCULO 76 ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR

Literal S - Comunicaciones oficiales y medios electrónicos. Las comunicaciones, citaciones, notificaciones, requerimientos, avisos y demás actuaciones que deban surtirse entre el Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. y los propietarios, residentes, arrendatarios o tenedores, podrán realizarse válidamente por medios electrónicos oficiales, tales como correo electrónico u otros canales digitales definidos por la administración, siempre que dichos datos hayan sido suministrados y autorizados previamente por el destinatario. Las comunicaciones enviadas a los medios electrónicos registrados se entenderán válidamente realizadas para todos los efectos legales, sin perjuicio del uso de otros medios previstos en la ley o en el presente Reglamento.

No aplica

No aplica

Observaciones: La propietaria 3-803 remite sugerencias para validar comunicaciones por medios electronicos.

Observaciones: No aplica

Observaciones: No aplica

Artículo 49: Obligaciones

ARTÍCULO 49°.- OBLIGACIONES.

Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los usuarios, a cualquier título, entre otras las siguientes:

Este artículo contiene los literales del A al T, sobre las obligaciones

Opción A

+ Se adicionan paragrafo

Paragrafo 4: PREVALENCIA DE LA LEY

En todo caso, las disposiciones contenidas en este Reglamento no podrán interpretarse ni aplicarse en contravención de la Constitución, la Ley 675 de 2001, sus normas reglamentarias o cualquier disposición legal vigente que regule la propiedad horizontal. En consecuencia, cuando exista contradicción entre lo establecido en este Reglamento y la ley, prevalecerá siempre la normatividad superior. Toda decisión adoptada por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración o la Administración deberá ejecutarse conforme a las disposiciones legales aplicables, aun cuando alguna previsión reglamentaria sugiera lo contrario.

Observaciones: Elaborado por la abogada del conjunto.

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

DECRETO 768

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Parágrafo 1. El Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. reconoce que, dentro de su territorio, es aplicable el Proceso Único de Policía para la Convivencia y Seguridad Ciudadana, regulado en el Decreto 768 de 2025, la Ley 1801 de 2016 y demás normas concordantes, por lo cual los órganos de policía administrativa, la autoridad local y la Policía Nacional podrán intervenir en asuntos de orden público, convivencia o seguridad que se presenten en los bienes comunes o privados de la copropiedad, sin perjuicio de las competencias propias de los órganos internos.

Los propietarios, residentes, arrendatarios, la administración, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia se obligan a colaborar con las autoridades competentes, suministrando la información necesaria, facilitando el acceso a los bienes comunes y cooperando en el desarrollo de los procedimientos de policía administrativa cuando así sea requerido, en el marco de la ley y el debido proceso.

Observaciones: Propuesta sugerida por las propietarias 3-803 y 1-202 sobre la adición de la normativa de la competencia de la policía en tanto a los asuntos de orden público que se presenten al interior. **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°.- DERECHOS.

Parágrafo 2. Censo de animales de compañía La administración del Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. llevará un **censo actualizado de animales de compañía** residentes en las unidades privadas, conforme a lo dispuesto en el **artículo 2.2.8.18.12.16 del Decreto 768 de 2025**. Este registro deberá incluir, como mínimo, el nombre del propietario o tenedor, especie, raza, tamaño, sexo y estado de vacunación de cada mascota.

Los propietarios o tenedores de animales de compañía deberán registrar y actualizar anualmente la información correspondiente ante la administración. La administración, por su parte, realizará una verificación anual del censo y podrá requerir a los residentes la actualización de los datos, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 2.2.8.18.12.16 del Decreto 768 de 2025.

El censo y una copia del reglamento vigente permanecerán **a disposición de las autoridades de policía** para efectos de verificación, garantizando siempre la **protección de datos personales** conforme a la **Ley 1581 de 2012**.

Observaciones: Propuesta sugerida por las propietarias 3-803 y 1-202 sobre el manejo de mascotas y el censo de animales. **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°.- DERECHOS.

i) Protección de la intimidad y uso responsable de medios audiovisuales. El Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. garantiza el respeto a la intimidad, honra y buen nombre de los residentes. Se prohíbe la obtención, uso o difusión de grabaciones, videos o fotografías sin consentimiento en áreas privadas o que vulneren la intimidad. El material audiovisual solo será válido cuando haya sido obtenido conforme a la ley y dentro del debido proceso.

Parágrafo 1: La infracción será falta grave y podrá generar sanciones internas sin perjuicio de acciones legales civiles, penales o administrativas

Observaciones: Propuesta sugerida por la propietaria 3-803 sobre la protección a la intimidad y uso responsable de medios audiovisuales. **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°.- DERECHOS.

j) **Horarios y cierres.** Cuando las actividades que se desarrollen en las unidades privadas, bienes comunes o bienes comunes de uso exclusivo del Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H., aun siendo de carácter privado o semiprivado, trasciendan a lo público y afecten la convivencia, la tranquilidad, la seguridad o el normal desarrollo de la vida comunitaria, dichas actividades estarán sujetas a los horarios, restricciones, suspensiones o cierres que sean dispuestos por la autoridad municipal o distrital competente mediante acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el Decreto 768 de 2025 y la Ley 1801 de 2016. Los propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, concesionarios y demás ocupantes del conjunto estarán obligados a acatar dichas disposiciones, sin perjuicio de las medidas internas previstas en este Reglamento y de las actuaciones que adelante la autoridad de policía para su cumplimiento.

Observaciones: Propuesta sugerida por la propietaria 3-803 sobre horarios y cierres. **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°.- DERECHOS.

k) Instalación de elementos de protección en ventanas. Los propietarios podrán instalar en las ventanas de las unidades privadas elementos de protección solar, térmica, acústica o de seguridad de conformidad con lo establecido en el Decreto 768 de 2025. Dichas instalaciones no se considerarán alteración de fachada ni afectación de la integridad urbanística, siempre que no modifiquen la estructura, el tamaño de los vanos, los elementos fijos de fachada, la seguridad del edificio o la estabilidad del conjunto. El propietario deberá informar a la administración sobre su instalación para efectos de control y registro, sin que dicha información constituya autorización previa. La administración podrá requerir la adecuación o el retiro únicamente cuando se demuestre que la instalación afecta la seguridad, la estructura, la estabilidad del inmueble o contraviene la normatividad urbanística vigente.

Observaciones: Propuesta sugerida por la propietaria 3-803 sobre instalación de elementos de protección en ventanas. **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°.- DERECHOS.

I) Perturbación y ocupación de bienes. Cuando se ejecuten acciones con las cuales se pretenda la perturbación de bienes inmuebles de uso común o privado del Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H., o se intenten ocupar por vías de hecho, la administración podrá solicitar la intervención de la autoridad de policía competente para la aplicación de la acción preventiva prevista en el Decreto 768 de 2025, de conformidad con la Ley 1801 de 2016, con el fin de impedir dichas conductas y restablecer la convivencia. La copropiedad acatará las actuaciones que adelante la autoridad competente y realizará, cuando sea procedente, las acciones necesarias para prevenir nuevas perturbaciones, sin perjuicio de las medidas internas previstas en este Reglamento.

Observaciones: Propuesta sugerida por la propietaria 3-803 sobre **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°.- DERECHOS.

m) Entrega de actas y documentos a autoridad competente.

La administración del conjunto estará obligada a entregar copia de las actas de la Asamblea General de Copropietarios y de los documentos no sometidos a reserva legal, cuando así lo requiera autoridad administrativa o de policía competente, conforme a lo previsto en el Decreto 768 de 2025 y demás normas aplicables.

Observaciones: Propuesta sugerida por la propietaria 3-803 sobre **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica

Texto Original RPH

Artículo 48: Derechos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 48°

DERECHOS. Los propietarios de unidades privadas, podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, los siguientes derechos:

Opción A

+ Se adiciona los paragrafos

CAPÍTULO VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

n) Actividades económicas desarrolladas por la copropiedad.

En caso de que la copropiedad desarrolle de manera permanente actividades de esparcimiento, prestación de servicios o cualquier otra actividad asimilable a una actividad comercial, dichas actividades deberán cumplir con los requisitos y condiciones previstos en la Ley 1801 de 2016 y demás normas que la modifiquen o reglamenten, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 768 de 2025.

Observaciones: Propuesta sugerida por la propietaria 3-803 sobre **Decreto 768 de 2025**

Opción B

No aplica

Observaciones: No aplica

Opción C

No aplica

Observaciones: No aplica