

REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

**NOTARIA TREINTA Y NUEVE  
DE BOGOTÁ, D.C.**

CALLE 119 No. 14 - 26

PBX: 612 5038

FAX: 620 6224

notaria@notaria39.com

juridica39@yahoo.com

www.notaria39.com

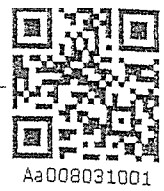
PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No. 3664	
DE FECHA:	DE:	DE:
REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL		
CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS		



**MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL**  
Notario



# República de Colombia



## NOTARIA 39 DE BOGOTÁ D.C. REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: 3664  
TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO  
Fecha: SEIS (06) DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE (2013)

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo el día seis (06) del mes de diciembre del año dos mil trece (2013) en el Despacho de la Notaria Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá, cuyo TITULAR es MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL

Compareció con minuta enviada por correo electrónico quien dijo ser: CAROLINA LOZANO OSTOS, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), ante la notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con la certificación de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta. La FIDUCIARIA que obra en el presente instrumento única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO - GALLERY LAGARTOS - FIDUBOGOTÁ S.A., identificado con NIT 830.055.897-7 y (ii) JUAN CARLOS AFANADOR CAICEDO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'303.523, actuando como Segundo Suplente del Gerente Representante Legal de la CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S., sociedad

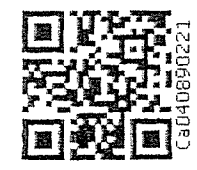


YOLIMA MARIA BARCELO ORDÓÑEZ  
NOTARIA ENCARGADA



República de Colombia

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



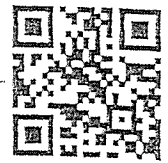
legalmente constituida mediante Acta de Asamblea de Accionistas del seis (6) de Diciembre de dos mil diez (2.010), domiciliada en Bogotá, con NIT. 830015815-2, todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien en el presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** manifestaron que a nombre de su representada, por la presente escritura ejecutan los siguientes actos, previos los siguientes antecedentes: -----

### CONSIDERACIONES

**PRIMERO:** Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil doce (2.012) se firmó contrato de fiducia mercantil entre la sociedad **CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del fideicomiso **GALLERY LAGARTOS – FIDUBOGOTA S.A.** -----

**SEGUNDO:** Que en virtud del contrato anteriormente mencionado, se desarrollo un proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS.** -----

**TERCERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, No es constructor, comercializador, promotor, veedor interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman



dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

----- CLAUSULAS -----

----- PRIMER ACTO -----

**CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**

Comparecieron: (i) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá, quien en el presente documento obra en su condición Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), ante la notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con la certificación de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta. Sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria** que obra en el presente instrumento única y exclusivamente como vócer y administradora del Fideicomiso **GALLERY LAGARTOS – FIDUBOGOTA S.A.**, identificado con NIT 830055897-7, patrimonio autónomo debidamente constituido por la escritura pública número tres mil ciento sesenta y dos (3.162) del veintiséis (26) de noviembre de dos mil nueve (2.009), de la Notaría Treinta y nueve (39) del Círculo de Bogotá, quien es el propietario fiduciario del inmueble: -----

UBICADO EN LA AVENIDA Calle 127 número 87-51 Interior 2 de la ciudad de Bogotá, DE LA NOMENCLATURA URBANA distinguido en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte DE BOGOTÁ D.C.. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20372761, y **JUAN BAUTISTA PIQUE TOVAR**, mayor de edad, identificado con la cédula de



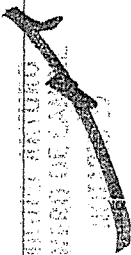
República de Colombia

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

89-85-2013 13155D0H439CINC



Ca040890z20



YOLIMA MARIA  
BARCELO ORDOÑEZ  
NOTARIA ENCARGADA

Cadena S.A. No. 896993310

ciudadanía número 2.929.865, actuando como Presidente y Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Acta de Asamblea de Accionistas del seis (6) de Diciembre de dos mil diez (2.010), domiciliada en Bogotá, con NIT. 830015815-2, todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien en el presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, quienes manifestaron -----

**PRIMERO: OBJETO.-** Que obrando en la calidad indicada procede a someter al Régimen de Propiedad Horizontal el **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I** que se construye en el globo de terreno con entrada por la **AVENIDA CALLE CIENTO VIENTISIETE (127) NUMERO OCHENTA Y SIETE CINCUENTE Y UNO (87 - 51) INTERIOR DOS (2)**, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá y que pertenece a la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte**, lote que cuenta con un área de cinco mil veintiún metros cuadrados **(5.021 M2.)**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20372761**, y al efecto presenta para su protocolización la documentación exigida por la LEY 675 DE 2.001, a saber: -----

1) Licencia de Construcción número LC. 11-3-0226 del catorce (14) de marzo de dos mil once (2.011), otorgada por El Curador Urbano N° 3 de Bogotá D.C. -----

2) Modificación de Licencia de Construcción veinticuatro (24) de abril de dos mil trece (2.013), donde se aprueban los planos de alindera miento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I** al régimen de la propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675, otorgada por El Curador Urbano N° 2 de Bogotá D.C.

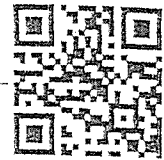
3) Copia del Cuadro de Áreas de la Propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I** aprobado por El Curador Urbano N° 2 de Bogotá D.C. -----

4) Un juego de planos arquitectónicos y de linderos de la Propiedad Horizontal, aprobados por la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá. -----

5) Certificado de tradición y libertad, del inmueble en el que se adelantará el



3664



Aa008031003

proyecto. -----

6) Certificado de existencia y representación de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. -----

7) Certificado de existencia y representación de CONSTRUCTORA GALLERY SAS. -----

**SEGUNDO: TRADICIÓN:** Que el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20372761 de la- Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, fue transferido mediante escritura pública número tres mil ciento sesenta y dos (3.162) del veintiséis (26) de noviembre de dos mil nueve (2.009), en la Notaría Treinta y nueve (39) del-Circulo de Bogotá, por transferencia a título de Beneficio en Fiducia Mercantil por ALVARO JUAN RODRIGUEZ GUTIERREZ y PATRICIA MARIETTE RODRIGUEZ DE FRANCO- a favor de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTÁ S.A.-----

**TERCERO:** Que para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2.001), ELEVA a escritura pública el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** al que estará sometido EL **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**, que es del siguiente tenor: -----

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**

**DESARROLLO**

**CAPITULO I - OBJETO, ALCANCE Y PERSONA JURÍDICA**

**ARTICULO 1°.- OBJETO Y MATERIAS QUE REGULA.-** El presente Reglamento tiene por objeto someter al **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**, al régimen especial de la propiedad horizontal establecido por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001) y para tal efecto, establece las normas básicas relacionadas con los siguientes aspectos: -----

a) Normas de administración, dirección y control de la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL;** -----

República de Colombia

18154143DRFCMCON

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



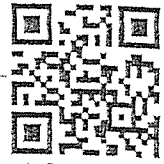
Ca040890219

YOLIMA MARIA MARCELO URBONEZ NOTARIA ENCARGADA

- b) Determinar los bienes de dominio privado o particular y los bienes comunes con indicación del carácter de esenciales y no esenciales; -----
- c) Normas básicas de la destinación y uso de las unidades privadas, utilización de los bienes de uso común, participación en la copropiedad y en las expensas comunes; -----
- d) Normas que regulen los derechos, obligaciones y prohibiciones específicas de los titulares de derechos reales y simples ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades de dominio particular; -----
- e) Normas básicas y requisitos que se debe cumplir para la reparación o construcción del Conjunto, introducir modificaciones a las unidades de dominio privado o común, así como, introducir reformas al Reglamento; ----- y
- f) Normas y reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la misma, señalar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y las demás, normas necesarias y convenientes para la buena marcha del Conjunto.- ----

-----

**ARTICULO 2°.- ALCANCE Y EFECTOS.-** Las disposiciones de este Reglamento, los planos arquitectónicos, junto con los planos de alindamiento y cuadro de áreas de propiedad horizontal aprobado mediante la Licencia de Construcción No. LC. 11-3-0226 del catorce (14) de marzo de dos mil once (2.011) con fecha de ejecutoria del treinta (30) de marzo de dos mil once (2.011) otorgada por la Curaduría Urbana número tres (3) y Modificación de Licencia de Construcción del veinticuatro (24) de abril de dos mil trece (2013) y ejecutoriada el veintiséis (26) de abril de dos mil trece (2.013), donde se aprueban los planos de alindamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I** al régimen de la propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675, otorgada por la Oficina de Planeación de Bogotá D.C., que hacen parte integrante del mismo, tienen fuerza obligatoria para la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, para los propietarios de las unidades inmuebles que integran el Conjunto y para todas las personas naturales o jurídicas que a cualquier título, lleguen a adquirir derechos reales sobre una o más de dichas unidades.-



También son de obligatoria observancia las normas de este Reglamento, en lo pertinente, para todas aquellas personas que por cualquier causa, distinta de la adquisición de un derecho real, usen o gocen bienes privados o comunes del Conjunto Residencial, aun cuando tal uso o goce sea en forma permanente o simplemente accidental o transitorio.-----

**ARTÍCULO 3°.- DERECHOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.-** A cada propietario de unidad de dominio particular en el Conjunto, le corresponde además de su derecho real principal de dominio y como propietario, lo siguiente:-----

- a) El derecho de uso exclusivo sobre las áreas, espacios o bienes enunciados en este Reglamento como comunes no esenciales y que se le hubiere asignado conforme a la Ley y este Reglamento;-----
- b) Una cuota del dominio en común y proindiviso, de todos y cada uno de los bienes comunes esenciales, equivalente al porcentaje que a la respectiva unidad privada le haya sido asignada según la tabla de coeficientes de copropiedad y participación que para ese y para otros efectos se establece en el Artículo treinta (30) de este Reglamento;-----
- y
- c) Un derecho de participación en la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, equivalente al mismo porcentaje que a la respectiva unidad privada le corresponda según la tabla de coeficientes de copropiedad y participación que para ese y para otros efectos se establece en el presente Reglamento.-----

**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:-----

- a) Administrar correcta y eficazmente los bienes de uso común y servicios comunes;-----
- b) Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados,
- c) Cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal,----- y



República de Colombia

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

1815331RDCUCOL14H

09/09/2013



Ca040890218

YOLIMA MARIA BARCELO ORDÓÑEZ NOTARIA ENCARGADA

cadena s.a. No. 890.990.5540

d) En general, ejercer la administración, dirección y manejo de los intereses comunes de los propietarios del inmueble en relación con el mismo.-

**PARAGRAFO.-** 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.-----

**ARTÍCULO 5°.- NORMATIVIDAD.-** Se declaran incorporadas a este Reglamento todas las disposiciones de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto del año dos mil uno (2.001), y las normas posteriores que la reglamenten, complementen, modifiquen o sustituyan.- Cuando en el presente Reglamento no se encontrará disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicará en su orden: -----

1.- Las normas contenidas en este mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas; -----

2.- Las normas que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es, las disposiciones contenidas en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001), y las demás normas que con posterioridad regulen esta materia; -----

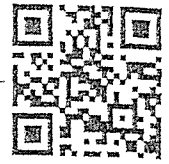
3.- Las disposiciones de la Ley noventa y cinco (95) de mil ochocientos noventa (1.890) y del Capítulo III, Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil Colombiano; --

4.- Las demás disposiciones del Código Civil y de las Leyes concordantes o reformativas del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía; -----

5.- Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones similares; y

6.- La Jurisprudencia Nacional.-----

**ARTICULO 6°.- SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.-** Las expresiones tales como, "Proyecto", "Construcción", "Edificio" o "Edificación", contenidas en el presente Reglamento, se entenderán referidas al **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**, como unidad inmobiliaria conformada según el señalamiento en los planos de propiedad horizontal con actividades de servicios



personales, profesionales compuesta por: -----

a) **Bienes de propiedad privada** o dominio particular, para tal efecto, los términos tales como, "Unidades Jurídicas", "Unidades Privadas", Unidad Inmueble Privado" y "Bienes de dominio particular o exclusivo", hacen referencia a cada uno de los bienes de dominio privado ----- y

b) **Bienes comunes esenciales** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.-----

**CAPITULO II - LOCALIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE**

**ARTÍCULO 7º.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.- CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I, - PROPIEDAD HORIZONTAL,**

estará construida sobre un lote de terreno interior 2 conocido con el nombre del Oasis de San Jorge, el cual se encuentra ubicado en la Avenida calle ciento veintisiete (127) Numero ochenta y siete cincuenta y uno (87 – 51) de la ciudad de Bogotá, D.C., matrícula inmobiliaria 50N-20372761, inmueble con un área aproximada cabida superficial total de cinco mil veintiún metros cuadrados (5.021 M2.); y sus linderos particulares, son los siguientes: -----

**POR EL NORTE:** Partiendo del punto o mojón sesenta y tres (63), hasta el punto sesenta A (60A), con una extensión aproximada de ochenta y un metros (81mtrs), colindando en toda su extensión con el predio de Isabel Cuervo de Rodríguez y otra. -----

**POR EL ORIENTE:** Del punto o mojón sesenta A (60A ), al punto cincuenta y cuatro A (54A) y encierra, en una extensión aproximada de Cincuenta y siete

SECRETARÍA DE INTERIORES  
UNIDAD DE REGISTRO Y CATASTRO

**YOLIMA MARIA ANGELLO URBONÉZ**  
ENCARGADA



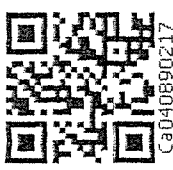
cadena S.A. No. 890995310



República de Colombia

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

89-09-2013 1015FCBDCNCONANCS



Ca040690217

metros (57mts), colindando con toda su extensión con una zona de cesión al distrito.-----

**POR EL SUR:** Partiendo del mojón cincuenta y cuatro A (54A ) hasta el punto setenta y cinco (75), en extensión de ochenta y dos metros con cincuenta centímetros (82.50mtrs) colindando con toda su extensión con el Club de los Lagartos. -----

**POR EL OCCIDENTE:** Del punto setenta y cinco (75), o mojon, Al punto sesenta y tres (63), en extensión aproximada de sesenta y ocho metros (68 mtrs), colindando con toda su extensión con el Club de los Lagartos. -----

**EL CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**, está constituido por: Cuatro (4) torres en ocho (8) pisos cada una, semisótano y dos (2) sótanos con un total de ciento cincuenta y dos (152) unidades de vivienda (no VIS), doscientos ochenta y tres (283) cupos de parqueo (de los cuales doscientos sesenta y ocho (268) son privados y quince (15) para visitantes. Se incluyen seis (6) para discapacitados), y ciento ochenta y un (181) depósitos, CONFORMADA POR OCHENTA Y OCHO (88) INMUEBLES LAS TORRES UNO Y DOS (I Y II), DE LOS CUALES TORRE UNO (I) TIENE UN TOTAL DE CINCUENTA Y SEIS (56) INMUEBLES (APARTAMENTOS) Y TORRE DOS (II) UN TOTAL DE TREINTA Y DOS (32) APARTAMENTOS. ETAPA II CONFORMADA POR SESENTA Y CUATRO (64) INMUEBLES LAS TORRES TRES Y CUATRO (III Y IV), DE LOS CUALES TORRE TRES (III) TIENE UN TOTAL DE TREINTA Y DOS (32) INMUEBLES (APARTAMENTOS) Y TORRE CUATRO UN TOTAL DE 32 APARTAMENTOS.-----

**ARTÍCULO 8º.- CLASES DE BIENES.-** Los bienes que en su totalidad integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se somete a las normas del presente Reglamento, son de dos (2) clases: -----

a) **Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal,



Aa008091006

con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. -----

b) **Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. -----

c) **Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -----

-----  
**PARAGRAFO.-** Los bienes comunes de carácter especial se entenderán regidos por las normas especiales que para esta clase de bienes aparecen detalladas en el Artículo diecisiete (17) de este Reglamento. -----

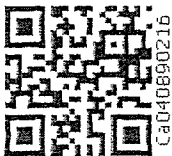
**CAPITULO III - DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA**

**ARTÍCULO 9°.- CONCEPTO.-** Son bienes privados o de dominio particular o exclusivo, los espacios completamente 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 están comprendidos dentro de sus límites o linderos y sirvan exclusivamente a su propietario.- Por lo tanto, el dominio sobre las unidades inmobiliarias privadas (apartamentos), están demarcados por el espacio comprendido por la superficie que limita entre unidades, muros divisorios, medianeros y de fachadas perimetrales, así como, las columnas y/o ductos perimetrales y/o interiores, que se determinan e individualizan con el alinderamiento contenido en el último Artículo ciento tres (103) del Capítulo XII y final de este Reglamento y en el título de adquisición de futuros

República de Colombia

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

09/09/2013 10:51:00 AM



Cad040890216

NOTARIA MARIA ENCARGADA  
MARCELO ORDOÑEZ



cadena s.a. No. 8000000000000

propietarios.- -----  
-----

**PARAGRAFO.-** Se exceptúan las columnas, buitrones de ventilación y/o ductos de tuberías que se encuentran en su interior y exterior o perímetro e igualmente y además, muros divisorios, medianeros y de fachadas de su perímetro, que tienen el carácter de bienes comunes esenciales.-----  
-----

**ARTÍCULO 10°.- EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Cada propietario será dueño absoluto y exclusivo de su unidad inmueble privado y como tal podrá disponer de éste, enajenarlo, hipotecarlo, darlo en anticresis o arrendamiento, gravarlo y limitar su dominio en cualquier forma, sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás propietarios del Edificio.-----  
-----

**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 I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, son las siguientes: -----  
-----

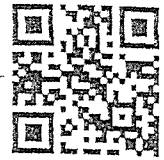
a) Las unidades privadas determinadas para el uso de vivienda, según normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. b.) Las unidades denominadas como: garajes y depósitos definidos como bienes privados para uso como garaje para estacionar vehículos livianos y depósitos.-----  
-----

**ARTÍCULO 12°.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.-** Quedan prohibidas las modificaciones físicas en los bienes de propiedad privada cuando como consecuencia de la modificación, surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado que no puedan cumplir con las normas urbanísticas que rigen el sector.- Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas lo exigen; -----  
b) Que la obra proyectada no comprometa la solidez y seguridad de la edificación;



# República de Colombia



Aa008031007

13

3004

que no atente contra la salud ni contra la integridad física y moral de sus residentes, y que no afecte los servicios o zonas comunes, ni altere las fachadas exteriores del Conjunto ni las interiores sobre las áreas comunes, ----- y

c) Que el propietario obtenga previa autorización escrita de la Administración, quien solo podrá negarla en la medida que tenga serios indicios o pruebas de que la obra proyectada no cumpla al menos con uno de los requisitos relacionados en cumplimiento al Manual del usuario.-----

**PARÁGRAFO.-** El propietario a quien se le hubiere negado por parte de otro organismo de administración, la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea de propietarios, para que reconsidere tal determinación.-----

**ARTÍCULO 13°.- REPARACIÓN EN LOS BIENES PRIVADOS.-** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones por daños existentes en ella, cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás unidades privadas y responderá por tal omisión o por cualquier clase de perjuicio ocasionado, o cualquier molestia que se pueda generar a uno o cualquiera de los demás propietarios o residentes.- Las reparaciones de cada unidad privada, tal como se indica, serán de cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento de los muros comunes, siempre que estos colinden en su perímetro o en su interior con dicha unidad privada.-----

**PARAGRAFO.-** La reposición de vidrios será tomada como gasto general, cuando sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de Administración, o por trabajos ordenados por esta; y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa; y en ambos casos, la reposición no podrá modificar o romper la armonía de la fachada del Conjunto.-----

**ARTÍCULO 14°.- INSTALACION DE REJAS:** los propietarios que deseen dotar de rejas de seguridad el inmueble de su propiedad privada podrán hacerlo siempre que utilice el diseño uniforme aprobado por el Administrador o asamblea de copropietarios en caso que de que existir un diseño.-----

República de Colombia

89-89/2013 18155101430RCDCMC

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



Ca040890215



OLIMARIA  
BACELLO ORDÓÑEZ  
NOTARIA EN CARACENA



cadena S.A. Nit. 890039033

-----  
**ARTÍCULO 15°.- PROPIETARIO INICIAL:** se entiende por propietario inicial del conjunto es el actual propietario del mismo que se nombra en la cláusula segunda de este reglamento.-----  
-----

#### **CAPITULO IV - DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN**

**ARTÍCULO 16°.- DEFINICIÓN.-** Son bienes comunes las partes del Conjunto pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes inmuebles privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular que lo conforman y todos aquellos señalados como tales en los planos de alindamiento aprobados en la Licencia de Construcción.-----

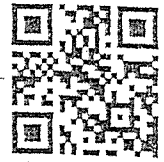
**PARAGRAFO 1°.-** El derecho sobre estos bienes comunes es proporcional al área de su bien de dominio privado o particular de conformidad con el coeficiente de copropiedad asignado y será ejercido en la forma prevista en la Ley y este Reglamento.- -----

**PARAGRAFO 2°.-** El bien común de uso exclusivo que pertenece en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada y no podrán ser objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.- -----

**PARAGRAFO 3°.-** Sin perjuicio de los actos de transferencia de dominio sobre bienes comunes o parte de ellos que deba realizarse por enajenación voluntaria o por expropiación a favor de entidades públicas del orden municipal para fines de utilidad pública conforme a lo dispuesto por el Artículo cincuenta y ocho (58°) de la Ley trescientos ochenta y ocho (388) de mil novecientos noventa y siete (1.997), no tendrán validez alguna los actos de disposición mediante los cuales se pretenda enajenar bienes comunes, o cuotas de la propiedad en común y proindiviso sobre ellos, o derechos de participación en la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, que no sean accesorios al de enajenación o transferencia de la unidad de dominio particular a la cual acceden o correspondan.- De la misma manera no tendrán



15 3664



Aa008031008

validez alguna los actos mediante los cuales se pretenda enajenar el derecho de dominio o disponer de cualquier otro derecho real sobre una o más unidades privadas, que no implique la enajenación, transferencia o disposición, según el caso y la entrega simultánea, de su correspondiente derecho en común y proindiviso sobre los bienes comunes del Conjunto y de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica, a que atrás se hace referencia.

**ARTÍCULO 17° BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES.-** Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como, los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.- Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales o especiales asignados de uso común exclusivo como accesorio al de propiedad sobre la unidad inmueble privada.

**PARAGRAFO 1°.** - para el mantenimiento sostenido, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes se debe garantizar el libre acceso y en lo pertinente de los equipos y suministro de los servicios públicos en un todo será conforme a las instalaciones y control de las diferentes empresas en ambos casos son a cargo de todos los propietarios del edificio para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente reglamento, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

**ARTÍCULO 18°.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES.-** En los planos de propiedad horizontal que se entregan para su protocolización con este instrumento, los bienes comunes son aquellos que aparecen achurados con líneas a cuarenta y cinco grados (45°) y aquellos del dominio común así como los imprescindibles para el uso y disfrute de la totalidad de los propietarios de unidades privadas o de dominio particular que integran el Conjunto y que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

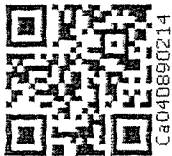
- 1) El lote de terreno sobre el cual está construido el Conjunto, descrito e identificado por su ubicación, nomenclatura, matrícula, cabida y linderos, en el Artículo 7 anterior de esta escritura pública, cuyo plano de localización es parte integrante de este Reglamento;



República de Colombia

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

89/89/2013 10154Ma33RDC/CDH



Ca040890214

REPUBLICA DE COLOMBIA  
UNION DE NOTARIOS DE COLOMBIA

YOLIMA MARIA  
ARCELO ORDONEZ  
NOTARIA ENCARGADA

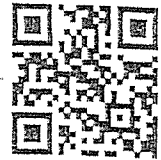


Cardena s.a. Nit. 8900305540

- 2) La parte del subsuelo correspondiente al terreno con los elementos y servicios en él instalados hasta donde lo permitan la Constitución y las Leyes; -----
- 3) Cimientos, vigas, viguetas, columnas, ductos, y en general, todos los elementos que conforman el sistema estructural empleado en la construcción del Edificio; -----
- 4) Los entresijos o placas de pisos y el techo que sirve de cubierta del Edificio y todas las obras de acabados de estos; -----
- 5) Los muros y demás elementos que conforman, las fachadas exteriores o medianeros contra predios colindantes vecinos, así como las fachadas interiores del Edificio, divisorios entre unidades privadas o contra zonas comunes incluyendo sus acabados; -----
- 6) Las zonas para las instalaciones generales del sistema de suministro de energía eléctrica, de teléfonos incluidos los strip telefónicos, acueducto y alcantarillado desde el punto de conexión a las redes de las empresas de Gas Natural, Acueducto y Alcantarillado, Telecomunicaciones, hasta el punto de entrada de ellas al interior de cada unidad privada, respectivamente; -----
- 7) Entre otras redes generales, las instalaciones para energía e iluminación de las zonas de uso o servicio común e igualmente, las instalaciones de acueducto y alcantarillado para el aseo y mantenimiento de las mismas, con sus respectivos contadores y medidores; -----
- 8) Los ductos de instalaciones eléctricas, hidráulicas, así como las bajantes de aguas lluvias y aguas negras, buitrones de ventilación, y sistema central de citófonos en el Edificio; -----
- 9) Los accesos y rampas vehiculares del Edificio y accesos y circulaciones peatonales a cada una de las unidades privadas incluyendo escalera y ascensor, al igual que todos sus elementos y accesorios en ellos realizados; -----
- 10) Las zonas comunes constituidas por la zona de recepción, oficina de administración, baños, cuarto de basura, y todos los garajes para visitantes, así como cupos para discapacitados, con carácter comunales y para servicio de todos los propietarios, así como, todas las instalaciones, obras decorativas y piscina, gimnasio, cancha de squash en ellas realizadas; -----
- 11) Todos los elementos que integran el suministro de servicios públicos, tales como, sistema de presión constante de agua, tanques bajo de almacenamiento y



3664



A3008031009



República de Colombia

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

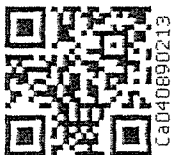
reserva de agua potable ubicado sótano y semisótano del Conjunto, almacenamiento de aguas lluvias, cuarto de bombas, planta eléctrica, subestación eléctrica, cuarto de tableros, cuarto para manejo de residuos, ascensor, espacios de tableros generales para medidores y contadores de los servicios públicos; y demás, equipos que existan o que lleguen a existir como equipo de presión para el servicio comunal de todos los propietarios de unidades privadas, cuartos de basuras -----

12) En general, todas aquellas cosas, bienes y zonas comunes, instalaciones y servicios, áreas, elementos y obras decorativas, sobre los cuales ninguno de los propietarios de unidades privadas puede invocar derecho exclusivo o alegar un derecho de propiedad por razón de su misma naturaleza o por no habersele transferido expresamente como parte o accesión de su propiedad privada, y por ende, son bienes de dominio común, esenciales e indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio, inalienable e imprescriptible de la persona jurídica. -----

PARÁGRAFO 1º.- Las áreas de los principales bienes y servicios comunes relacionados en el presente Artículo, son las del cuadro de áreas - propiedad horizontal enunciadas en el Artículo veintitrés (23) de este Reglamento, tal y como se encuentran señalados en los planos aprobados de alindamiento de propiedad horizontal y que se protocolizan con la presente escritura pública, los muebles fueron transferidos como cuerpo cierto -----

PARAGRAFO 2º.- Las zonas comunes de accesos, se consideran bienes comunes de tránsito y de copropiedad, y en consecuencia, los gastos de mantenimiento, reparación y reposición de tales zonas deberán ser sufragados por todos los propietarios, en la proporción que para tal efecto se fija en este Reglamento. -----

PARAGRAFO 3º.- Para el mantenimiento, sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes, se debe garantizar el libre acceso y en lo pertinente a los equipos y suministro de los servicios públicos en un todo será conforme a las instalaciones y control de las diferentes empresas, en ambos casos, son a cargo de todos los propietarios del Edificio, para lo cual contribuirán con las -----



Ca040890213

MOLINA MARIA  
BARCELO ORDÓÑEZ  
NOTARIA CARGADA



cadena s.a. No. 800.800.010

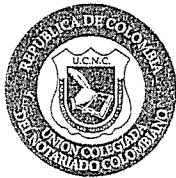
expensas comunes en la forma establecida en el presente Reglamento, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.- -----

**PARAGRAFO 4°.-** El régimen legal de los elementos de dotación de los bienes a que se refiere el presente Artículo, son del dominio común e indivisible de todos los propietarios y en la cabeza de la persona jurídica, pero podrán ser enajenados para efectos de su remplazo, por desuso o desperfectos o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Edificio, mediante decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.- -----

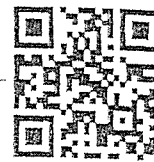
**PARAGRAFO 5°.-** Toda conexión en la cubierta, de elementos tales como buitrones superiores de ventilación o antenas de radio, teléfono o televisión, requerirá aprobación por parte de la autoridad competente en cumplimiento y aplicación de las normas urbanísticas que lo rigen, previa autorización de la Asamblea, la cual podrá exigir los cambios que considere necesarios u oponerse a la instalación solicitada.- -----

**PARAGRAFO 6°.- BIENES COMUNES ESENCIALES:** Se consideran bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales.-----

**ARTÍCULO 19°.- DE USO Y GOCE GENERAL Y DE USO EXCLUSIVO 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



3604



Aa006031206

disfrute de un bien privado. -----

PARÁGRAFO 1°.- 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 2°.- 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.-----

ARTÍCULO 20°.- RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.- Los propietarios de los bienes privados a los que en este Reglamento se les hubiera asignado el uso exclusivo de un determinado bien común no esencial, según lo previsto en el Artículo anterior, quedan obligados: -----

- a) Abstenerse de efectuar alteraciones o realizar construcciones sobre o bajo el área asignada; -----
- b) Abstenerse de cambiar su destinación; -----
- c) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del beneficiario del derecho de uso -----

República de Colombia

09/09/2013 10152RCDI/CO/ANES3

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



Ca090890212



YOLIMA MARIA MARCELO ORDONEZ

cadena s.a. No. 89699337

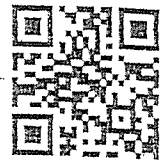
o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo por el paso del tiempo; -----

d) Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previstas en el literal anterior, se tendrán como expensas comunes del Edificio, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor responsable de la obra o gestor del proyecto; -----

e) Permitir y facilitar a la administración la ejecución de las obras de reparación y los actos de mantenimiento o conservación, tales como impermeabilización, etc.-, a cargo de ella, especialmente cuando ello sea necesario para evitar daños en inmuebles de propiedad privada; ----- y

f) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo que apruebe la Asamblea de propietarios.- -----

**PARÁGRAFO.-** En ningún caso será válido el acto mediante el cual el beneficiario de la asignación de un derecho de uso exclusivo sobre un bien común, pretenda transferir, arrendar o ceder tal derecho, a cualquier título, a menos que lo haga de manera accesoria al acto de disposición, arriendo o cesión de la unidad de dominio particular a la que acceda.- -----



ARTÍCULO 21º DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES.- Para desafectar bienes comunes no esenciales, muebles o inmuebles, se procede con arreglo a las condiciones que se indican a continuación:

- a) Previa autorización de las autoridades competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de los bienes de dominio privado que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación incluidos en la tabla de coeficientes de copropiedad establecidos en el Artículo treinta (30) de este Reglamento; -----
- b) Se podrá desafectar la calidad de algunos bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser, en consecuencia, del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal; -----
- c) Si la desafectación se produce respecto de uno o más bienes comunes no esenciales cuyo derecho de uso exclusivo esté asignada a una determinada unidad de dominio privado, la propiedad de dichos bienes a partir de la desafectación se entenderá radicada en cabeza del beneficiario del derecho de uso exclusivo, a menos que la Asamblea de propietarios, con el voto unánime de sus miembros y previa la aceptación expresa del afectado, decida que esa propiedad quede en cabeza de la citada persona jurídica; ----- y
- d) La desafectación de los parqueos de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de cupos de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento y aplicación de las normas urbanísticas que lo rigen.- -----

PARAGRAFO 1º.- Los bienes muebles y los bienes inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales del Edificio, serán considerados como afectados al uso o servicio de todos y cada uno de los propietarios de las unidades de dominio particular, pero el dominio o propiedad formal sobre los mismos se entenderá radicada en cabeza de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I,- PROPIEDAD HORIZONTAL**, quien podrá enajenarlos previa autorización de la Asamblea, sin que haya lugar a aplicar las normas aquí previstas en relación con la desafectación de los bienes comunes.- -----



República de Colombia

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

89/09/2013 10151INCONAR3CF



Ca040890211

GUILLERMO MARIA CARLO ORDONEZ NOTARIA EN BURGADA



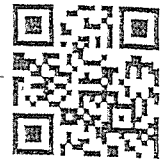
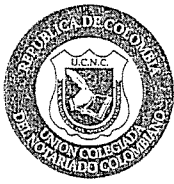
cadena s.a. No. 800101011

**PARAGRAFO 2°.-** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de dichos bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contrario a la Ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria.- -----

**PARAGRAFO 3°.-** Para los efectos de que tratan los parágrafos y el presente Artículo, el Administrador actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en la Ley y este Reglamento de Propiedad Horizontal.-----

**ARTÍCULO 22°.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES.-** La desafectación de bienes inmuebles comunes no esenciales implicará una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el Artículo precedente de este instrumento.- Dicha reforma deberá incluir la nueva determinación o ajustes de los porcentajes de participación - coeficientes de copropiedad a que haya lugar conforme a los criterios establecidos en el Capítulo VII del Título Primero de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001).- La reforma y la consecuente desafectación solo comenzarán a regir a partir del momento de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el registro inmobiliario u Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de que se abran los respectivos folios de matrículas inmobiliarias.- -----

**ARTÍCULO 23°.- DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES MUEBLES Y LOS INMUEBLES POR DESTINACIÓN O POR ADHERENCIA, NO ESENCIALES.-** No se aplicarán las normas precedentes a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables.- La desafectación y enajenación de estos bienes se realizará con fundamento en el procedimiento



previsto por el Artículo veintiuno (21) de la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001), previa aprobación de la Asamblea de propietarios o el organismo a quien delegue.- En caso de que deban darse de baja tales bienes así se hará constar mediante acta suscrita por el Administrador y por el Revisor Fiscal.-

**PARÁGRAFO.-** Siempre que la Asamblea se ocupe de la desafectación de uno de los bienes de uso o servicio común, debe tener en cuenta: -----

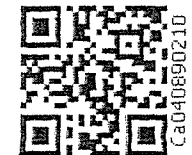
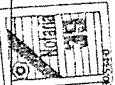
- a) El avalúo de los bienes, -----
- b) Señalar la destinación del valor obtenido en caso de enajenación, ----- y
- c) Examinar el perjuicio que se pueda ocasionar a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización y manteniendo siempre a salvo, la facultad del propietario para hacer valer sus derechos.- -----

**ARTÍCULO 24°.- AREAS Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES DE USO EXCLUSIVO.-** Las áreas de los diversos bienes comunes esenciales y no esenciales por pisos, son las descritas en el Cuadro de Áreas - Propiedad Horizontal y que se protocoliza con el presente instrumento público:-----

**ARTÍCULO 25°.- INSEPARABILIDAD.-** Los derechos que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo bien de dominio particular.- Por lo tanto, en la enajenación, gravamen o embargo de una unidad privada se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrá efectuarse actos relacionados con los bienes de dominio común en forma separada de la unidad privada a la que acceden.- -----

**PARAGRAFO.-** Se autoriza la explotación económica de los bienes comunes, siempre y cuando dicha autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos; sin el lleno de los requisitos legales contemplados en este Reglamento y en la Ley, no afecte la estructura del edificio, ni contravenga las disposiciones urbanísticas ni ambientales.- Las contraprestaciones económicas obtenidas serán para el beneficio de la persona jurídica de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea de propietarios.-

MARIA MARIA  
LELO ORDÓÑEZ  
NOTARIA ENCARGADA



**ARTÍCULO 26°.- SISTEMA ESTRUCTURAL.-** Toda vez que la estructura del Edificio está conformada por columnas, muros, ductos, vigas, viguetas y placas de pisos o cubiertas, tal como aparecen indicados en los planos y memorias de cálculo estructurales aprobados, los propietarios de las unidades inmuebles privados quedarán obligados a observar lo siguiente: -----

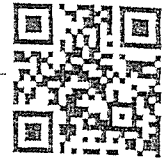
a) Las columnas, ductos, vigas, viguetas y placas tienen la calidad de comunes esenciales, no se pueden demoler ni en todo ni en parte, pero podrán ser utilizados en su parte interna con tal que éste uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la construcción; -----

b) Los muros medianeros, divisorios y de fachadas de las unidades privadas son bienes comunes esenciales, aun cuando no sean estructurales; y en consecuencia, por ninguna circunstancia se podrá alterar, mover o demoler dichos muros perimetrales; -----

c) Los muros internos de las unidades inmuebles privados que no sean estructurales, ni divisorios entre unidades privadas o con zonas comunes, y en consecuencia, se podrá alterar, mover o demoler total o parcialmente dichos muros;

y d) Para proceder a la demolición total o parcial o reforma de muros externos e internos de unidades privadas que no tengan la calidad de estructurales, se debe obtener previamente la autorización de la Asamblea de propietarios o el organismo que ésta considere pertinente, quien por su parte, deberá abstenerse de autorizar dichas demoliciones o reformas que no estén previamente avaladas por un concepto de orden técnico que fundamente la viabilidad de la obra. -----

**ARTÍCULO 27°.- OTROS ELEMENTOS DE FACHADAS.-** Las puertas y ventanas exteriores y/o perimetrales de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así, son bienes comunes esenciales y queda prohibido cualquier alteración de clase de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma el diseño y características de estas, Las puertas de acceso al Edificio, se consideran bienes comunes de tránsito esenciales y en consecuencia, los gastos de sostenimiento, mantenimiento,



reparación y reposición de tales elementos y zonas deberán ser sufragados por la persona jurídica, en la forma y términos señalados por el Capítulo VI de este Reglamento.-

**ARTÍCULO 28°.- UTILIZACIÓN DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.-**

Cada propietario de una o más propiedades privadas o de dominio particular y demás ocupantes del Conjunto a cualquier título, sus dependientes, trabajadores y visitantes, podrán servirse a su arbitrio de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilicen según:

- a) Su destino natural y ordinario;
- b) No afecte, altere, modifique, obstruya, ni encierre los espacios comunes, instalaciones o servicios comunales;
- c) No atente contra la moral, las buenas costumbres y los derechos legítimos de los demás propietarios o de los terceros;
- y
- d) Para efectos de la determinación de la responsabilidad por daños o perjuicios que pudieran causarse a los demás propietarios o a terceros con motivo de la utilización de los mencionados bienes, el usuario responderá hasta por su culpa leve.-

**ARTÍCULO 29°.- MODIFICACIONES DE LOS BIENES COMUNES O A LA DESTINACION DE ESTOS.-**

La Asamblea de propietarios será el órgano encargado de autorizar las modificaciones que afecten los bienes o zonas comunes, o impliquen una sensible disminución en uso y goce, o la destinación de los mismos, previo estudio por parte del Administrador, esta decisión requerirá mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los derechos de participación - coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto.- Las simples modificaciones que no alteren la destinación, es decir que no implique la desafectación del "uso común" de dichos bienes, serán aprobados con base en normas generales sobre el quórum decisorio de la Asamblea, previstas en este Reglamento.- Si por el contrario, la modificación implica cambio de destinación o la desafectación del bien o área, se seguirá lo dispuesto en la Ley y el Artículo veinte (20) y subsiguiente del presente Reglamento.-



SOLIMA MARIA BARCELO ORDÓÑEZ  
NOTARIA ENCARGADA



-----  
**PARAGRAFO 1°.-** El Administrador tendrá plenas facultades para reglamentar el uso y goce de los bienes comunes. -----

**PARAGRAFO 2°.-** Cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso común exclusivo asignado a un propietario de una unidad privada, se requiere además de la mayoría prevista en el Artículo veinte (20), el voto favorable del respectivo propietario afectado. -----

**PARÁGRAFO 3°.-** Cuando la modificación busque asignar un bien común, al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, se requiere además de la mayoría prevista, la solicitud previa del respectivo propietario afectado.- -----

-----  
**ARTÍCULO 30°.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN BIENES COMUNES.-** Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

a) Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y hubiese asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el Administrador realizará los estudios técnicos para someterlos a consideración de la Asamblea y con el visto bueno de la Asamblea, el Administrador procederá a su ejecución.- -----

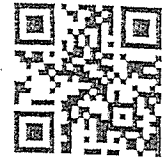
b) Cuando se trate de mejoras o modificaciones físicas voluntarias no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado, el Administrador someterá a la consideración de la Asamblea para su aprobación, el proyecto con una propuesta sobre la forma de distribución de sus costos correspondientes.- -----

c) Tal aprobación requerirá el voto favorable de propietarios que reúnan, por lo menos, el setenta por ciento (70%) de los derechos de participación - coeficientes de copropiedad de que trata el presente Reglamento.- -----

**PARÁGRAFO.-** La adopción o reformas de cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, será decidida por la Asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de la autoridad competente.- -----  
-----



3604



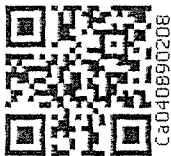
Aa008031014



República de Colombia

09/09/2013 10:53:40CUCUCU

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificando y documentando el archivo notarial



Ca040890208

**ARTÍCULO 31°.- REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN.-** Se observará el mismo procedimiento indicado en el Artículo anterior, pero en este caso la decisión de la Asamblea será tomada por el voto favorable de una mayoría que represente la mitad más uno. Es función de la Asamblea de propietarios ordenar y autorizar la reparación de los bienes comunes, o abstenerse de hacerlo, siempre y cuando las reparaciones proyectadas no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos o su costo exceda del monto de las reservas disponibles para tal efecto.- Si no lo excediere, la determinación sobre las reparaciones y su orden de ejecución será de competencia del Administrador.- No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias por inminente peligro o amenaza de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. -----

**PARAGRAFO.-** Si la cuantía de la mejora es inferior a tres (3) salarios mínimos legales vigentes, no se requerirá la aprobación de la Asamblea, siempre que no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución.-----

**CAPÍTULO V - COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

**ARTÍCULO 32°.- DERECHOS DE PARTICIPACION - COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.-** Para los efectos relacionados con el régimen legal de propiedad horizontal y en especial, el Artículo veinticinco (25) y subsiguientes de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001); para tal efecto, se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor equivalente al ciento por ciento (100%).- Este coeficiente de copropiedad será el resultante de dividir el valor de cada unidad privada por el valor del área total privada de la edificación y tales coeficientes determinan: -----

- 1.- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto.-----
- 2.- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, para conformar el quórum en Asambleas, para solicitar la convocatoria a Asambleas extraordinarias, para lo relativo a deliberaciones, decisiones, etc.-----

YOLIMA MARIA  
PARCELO ORDÓÑEZ  
NOTARIA ENCARGADA

3.- El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, esto es, la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de conservación y mejoras de los bienes comunes, ----- y

4.- El porcentaje de participación en la persona jurídica que surge al constituirse legalmente la propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**, conforme a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal.- Con base en lo anterior se asigna a cada unidad privada que conforma el Edificio, los siguientes porcentajes: -----

**TABLA DE COEFICIENTES DE PARTICIPACION EN LA COPROPIEDAD**

DEPENDENCIA	AREA - M2	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %	% PROVISIONAL DE ADMINISTRACION
Garaje No 174	10,35	0,06	0,11
Garaje No 175	10,35	0,06	0,11
Garaje No 176	10,35	0,06	0,11
Garaje No 177	10,35	0,06	0,11
Garaje No 178	10,35	0,06	0,11
Garaje No 179	10,35	0,06	0,11
Garaje No 180	10,35	0,06	0,11
Garaje No 181	10,35	0,06	0,11
Garaje No 182	10,35	0,06	0,11
Garaje No 183	10,25	0,06	0,11
Garaje No 184	10,20	0,06	0,11
Garaje No 185	10,24	0,06	0,11
Garaje No 186	10,27	0,06	0,11
Garaje No 187	10,35	0,06	0,11
Garaje No 188	10,35	0,06	0,11
Garaje No 189	10,26	0,06	0,11
Garaje No 190	10,04	0,06	0,10
Garaje No 191	10,35	0,06	0,11
Garaje No 192	10,35	0,06	0,11
Garaje No 193	10,35	0,06	0,11
Garaje No 194	10,35	0,06	0,11
Garaje No 195	10,34	0,06	0,11



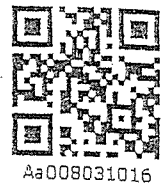
Garaje No 240	10,14	0,06	0,10
Garaje No 241	10,29	0,06	0,11
Garaje No 242	10,33	0,06	0,11
Garaje No 243	10,28	0,06	0,11
Garaje No 244	10,26	0,06	0,11
Garaje No 247	10,65	0,06	0,11
Garaje No 251	11,58	0,06	0,12
Garaje No 252	11,68	0,06	0,12
Garaje No 253	11,58	0,06	0,12
Garaje No 254	11,81	0,07	0,12
Garaje No 255	10,35	0,06	0,11
Garaje No 256	10,26	0,06	0,11
Garaje No 263	10,57	0,06	0,11
Depósito No 135	3,27	0,02	0,03
Depósito No 136	3,27	0,02	0,03
Depósito No 137	4,22	0,02	0,04
Depósito No 138	2,34	0,01	0,02
Depósito No 139	2,48	0,01	0,03
Depósito No 140	2,55	0,01	0,03
Depósito No 141	2,49	0,01	0,03
Depósito No 142	2,22	0,01	0,02
Depósito No 143	2,14	0,01	0,02
Depósito No 144	2,12	0,01	0,02
Depósito No 145	2,08	0,01	0,02
Depósito No 146	2,03	0,01	0,02
Depósito No 147	1,87	0,01	0,02
Depósito No 148	1,92	0,01	0,02
Depósito No 149	1,88	0,01	0,02
Depósito No 150	2,12	0,01	0,02
Depósito No 151	2,18	0,01	0,02
Depósito No 152	2,92	0,02	0,03
Depósito No 153	2,82	0,02	0,03
Depósito No 154	2,43	0,01	0,03
Depósito No 155	2,59	0,01	0,03
Depósito No 156	2,47	0,01	0,03
Depósito No 157	1,78	0,01	0,02
Depósito No 158	1,47	0,01	0,02
Depósito No 159	1,45	0,01	0,01
Depósito No 160	1,51	0,01	0,02
Depósito No 161	1,56	0,01	0,02
Depósito No 162	1,62	0,01	0,02
Depósito No 163	1,61	0,01	0,02
Depósito No 164	1,74	0,01	0,02
Depósito No 165	1,80	0,01	0,02



# República de Colombia

31

3664



Aa008031016

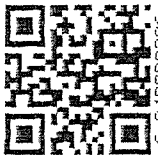
Depósito No 166	1,85	0,01	0,02
Depósito No 167	2,36	0,01	0,02
Depósito No 168	3,02	0,02	0,03
Depósito No 169	2,15	0,01	0,02
Depósito No 170	2,03	0,01	0,02
Depósito No 171	1,58	0,01	0,02
Depósito No 172	1,58	0,01	0,02
Depósito No 173	1,60	0,01	0,02
Depósito No 174	1,36	0,01	0,01
Depósito No 175	1,36	0,01	0,01
Depósito No 176	1,54	0,01	0,02
Depósito No 177	1,65	0,01	0,02
Depósito No 178	1,92	0,01	0,02
Depósito No 179	4,09	0,02	0,04
Depósito No 180	3,88	0,02	0,04
Depósito No 181	3,32	0,02	0,03
Depósito No 182	3,05	0,02	0,03
Garaje No 048	10,35	0,06	0,11
Garaje No 049	10,35	0,06	0,11
Garaje No 050	10,35	0,06	0,11
Garaje No 051	10,35	0,06	0,11
Garaje No 052	10,35	0,06	0,11
Garaje No 053	10,35	0,06	0,11
Garaje No 054	10,35	0,06	0,11
Garaje No 055	10,35	0,06	0,11
Garaje No 056	10,39	0,06	0,11
Garaje No 057	10,81	0,06	0,11
Garaje No 058	10,35	0,06	0,11
Garaje No 059	10,35	0,06	0,11
Garaje No 060	10,35	0,06	0,11
Garaje No 061	10,35	0,06	0,11
Garaje No 062	10,35	0,06	0,11
Garaje No 063	10,35	0,06	0,11
Garaje No 064	10,35	0,06	0,11
Garaje No 065	10,27	0,06	0,11
Garaje No 066	10,35	0,06	0,11
Garaje No 067	10,35	0,06	0,11
Garaje No 068	10,33	0,06	0,11
Garaje No 069	10,35	0,06	0,11
Garaje No 070	10,35	0,06	0,11
Garaje No 071	10,35	0,06	0,11
Garaje No 072	10,35	0,06	0,11
Garaje No 073	10,35	0,06	0,11
Garaje No 074	10,35	0,06	0,11



# República de Colombia

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

09-05-2013 18151DNCDC=ARC2CF



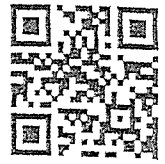
Ca040890206

YOLIMA MARIA  
BARCELO-ORDONEZ  
NOTARIA ENCARGADA



cadena s.a. NÚ. 896955340

Garaje No 075	10,35	0,06	0,11
Garaje No 076	10,35	0,06	0,11
Garaje No 077	10,35	0,06	0,11
Garaje No 078	10,35	0,06	0,11
Garaje No 079	10,15	0,06	0,10
Garaje No 080	10,35	0,06	0,11
Garaje No 081	10,35	0,06	0,11
Garaje No 082	10,35	0,06	0,11
Garaje No 083	10,09	0,06	0,10
Garaje No 084	10,35	0,06	0,11
Garaje No 085	9,90	0,05	0,10
Garaje No 086	10,22	0,06	0,11
Garaje No 087	10,96	0,06	0,11
Garaje No 088	10,42	0,06	0,11
Garaje No 089	10,99	0,06	0,11
Garaje No 090	10,88	0,06	0,11
Garaje No 091	10,88	0,06	0,11
Garaje No 092	11,38	0,06	0,12
Garaje No 093	10,35	0,06	0,11
Garaje No 094	10,35	0,06	0,11
Garaje No 095	10,35	0,06	0,11
Garaje No 096	10,35	0,06	0,11
Garaje No 097	10,35	0,06	0,11
Garaje No 098	10,35	0,06	0,11
Garaje No 099	10,35	0,06	0,11
Garaje No 100	10,35	0,06	0,11
Garaje No 101	10,35	0,06	0,11
Garaje No 102	10,35	0,06	0,11
Garaje No 103	10,35	0,06	0,11
Garaje No 104	10,35	0,06	0,11
Garaje No 105	10,31	0,06	0,11
Garaje No 106	10,13	0,06	0,10
Garaje No 107	10,33	0,06	0,11
Garaje No 108	10,35	0,06	0,11
Garaje No 109	10,33	0,06	0,11
Garaje No 110	10,26	0,06	0,11
Garaje No 111	10,12	0,06	0,10
Garaje No 112	10,12	0,06	0,10
Garaje No 113	10,25	0,06	0,11
Garaje No 114	10,24	0,06	0,11
Garaje No 115	10,35	0,06	0,11
Garaje No 116	10,35	0,06	0,11
Garaje No 117	10,35	0,06	0,11
Garaje No 172	10,35	0,06	0,11



Garaje No 173	10,50	0,06	0,11
Depósito No 029	2,66	0,01	0,03
Depósito No 030	2,66	0,01	0,03
Depósito No 031	2,41	0,01	0,02
Depósito No 032	1,54	0,01	0,02
Depósito No 033	1,87	0,01	0,02
Depósito No 034	1,72	0,01	0,02
Depósito No 035	1,72	0,01	0,02
Depósito No 036	1,71	0,01	0,02
Depósito No 037	1,62	0,01	0,02
Depósito No 038	1,81	0,01	0,02
Depósito No 039	3,06	0,02	0,03
Depósito No 040	1,51	0,01	0,02
Depósito No 041	1,46	0,01	0,02
Depósito No 042	1,51	0,01	0,02
Depósito No 043	1,44	0,01	0,01
Depósito No 044	1,53	0,01	0,02
Depósito No 045	1,46	0,01	0,02
Depósito No 046	1,46	0,01	0,02
Depósito No 047	1,30	0,01	0,01
Depósito No 048	1,30	0,01	0,01
Depósito No 049	1,51	0,01	0,02
Depósito No 050	1,61	0,01	0,02
Depósito No 051	1,73	0,01	0,02
Depósito No 052	2,60	0,01	0,03
Depósito No 053	2,44	0,01	0,03
Depósito No 054	2,43	0,01	0,03
Depósito No 055	2,65	0,01	0,03
Depósito No 056	2,64	0,01	0,03
Depósito No 057	2,29	0,01	0,02
Depósito No 058	2,22	0,01	0,02
Depósito No 059	2,16	0,01	0,02
Depósito No 060	2,10	0,01	0,02
Depósito No 061	2,08	0,01	0,02
Depósito No 062	2,03	0,01	0,02
Depósito No 063	1,84	0,01	0,02
Depósito No 064	1,93	0,01	0,02
Depósito No 065	1,88	0,01	0,02
Depósito No 066	1,83	0,01	0,02
Depósito No 067	1,88	0,01	0,02
Depósito No 068	1,90	0,01	0,02
Depósito No 069	1,84	0,01	0,02
Depósito No 070	1,79	0,01	0,02
Depósito No 071	1,73	0,01	0,02



República de Colombia

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

09/09/2013 10:55:00a30RC3INC



Ca040890205

YOLIMA MARIA BARCELO ORDÓÑEZ NOTARIA ENCARGADA

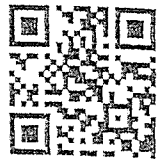
cadena.s.a. NIT 860.998.830

Depósito No 072	1,67	0,01	0,02
Depósito No 073	1,77	0,01	0,02
Depósito No 074	1,79	0,01	0,02
Depósito No 075	1,80	0,01	0,02
Depósito No 076	2,25	0,01	0,02
Depósito No 077	1,30	0,01	0,01
Depósito No 078	1,38	0,01	0,01
Depósito No 079	1,28	0,01	0,01
Depósito No 080	1,62	0,01	0,02
Depósito No 081	1,51	0,01	0,02
Depósito No 082	1,54	0,01	0,02
Depósito No 083	1,54	0,01	0,02
Depósito No 084	2,01	0,01	0,02
Depósito No 085	1,78	0,01	0,02
Depósito No 086	1,57	0,01	0,02
Depósito No 087	2,20	0,01	0,02
Depósito No 088	2,15	0,01	0,02
Depósito No 089	2,14	0,01	0,02
Depósito No 090	2,22	0,01	0,02
Depósito No 091	3,43	0,02	0,04
Depósito No 092	2,86	0,02	0,03
Depósito No 093	4,22	0,02	0,04
Depósito No 094	3,27	0,02	0,03
Depósito No 095	3,27	0,02	0,03
Depósito No 096	1,92	0,01	0,02
Depósito No 097	1,65	0,01	0,02
Depósito No 098	1,54	0,01	0,02
Depósito No 099	1,36	0,01	0,01
Depósito No 100	1,36	0,01	0,01
Depósito No 101	1,60	0,01	0,02
Depósito No 102	1,58	0,01	0,02
Depósito No 103	1,32	0,01	0,01
Depósito No 104	1,32	0,01	0,01
Depósito No 105	1,48	0,01	0,02
Depósito No 106	1,48	0,01	0,02
Depósito No 107	1,86	0,01	0,02
Depósito No 108	1,78	0,01	0,02
Depósito No 109	1,64	0,01	0,02
Depósito No 110	2,65	0,01	0,03
Depósito No 111	2,15	0,01	0,02
Depósito No 112	1,97	0,01	0,02
Depósito No 113	1,80	0,01	0,02
Depósito No 114	1,85	0,01	0,02
Depósito No 115	1,80	0,01	0,02



# República de Colombia

3664



Aa008031018

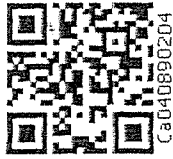
Depósito No 116	1,74	0,01	0,02
Depósito No 117	1,61	0,01	0,02
Depósito No 118	1,62	0,01	0,02
Depósito No 119	1,56	0,01	0,02
Depósito No 120	1,51	0,01	0,02
Depósito No 121	1,45	0,01	0,01
Depósito No 122	1,47	0,01	0,02
Depósito No 123	1,93	0,01	0,02
Depósito No 124	1,87	0,01	0,02
Depósito No 183	3,24	0,02	0,03
Depósito No 184	3,24	0,02	0,03
Garaje No 266	10,35	0,06	0,11
Garaje No 267	10,26	0,06	0,11
Garaje No 268	10,35	0,06	0,11
Garaje No 269	10,35	0,06	0,11
Garaje No 270	10,35	0,06	0,11
Garaje No 271	10,35	0,06	0,11
Garaje No 272	9,74	0,05	0,10
Garaje No 273	10,35	0,06	0,11
Depósito No 01	1,44	0,01	0,01
Depósito No 02	1,53	0,01	0,02
Depósito No 03	1,46	0,01	0,02
Depósito No 04	1,46	0,01	0,02
Depósito No 05	1,30	0,01	0,01
Depósito No 06	1,30	0,01	0,01
Depósito No 07	1,50	0,01	0,02
Depósito No 08	1,26	0,01	0,01
Depósito No 09	1,48	0,01	0,02
Depósito No 10	1,46	0,01	0,02
Depósito No 11	1,49	0,01	0,02
<b>1r PISO - TORRE 1</b>		0,00	0,00
Apartamento No 101	54,06	0,29	0,55
Apartamento No 102	74,19	0,40	0,76
Apartamento No 103	66,58	0,36	0,68
Apartamento No 104	39,83	0,21	0,40
Apartamento No 105	52,40	0,28	0,53
Apartamento No 106	99,14	0,54	1,02
Apartamento No 107	94,57	0,51	0,97
<b>1r PISO - TORRE 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 101	107,38	0,58	1,10
Apartamento No 102	74,65	0,40	0,76
Apartamento No 103	133,99	0,73	1,38
Apartamento No 104	110,73	0,60	1,14
<b>SEGUNDO PISO-torre 1</b>		0,00	0,00



República de Colombia

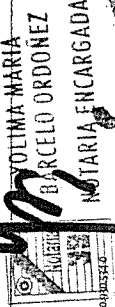
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

09/09/2013 1015414533FICINOCOC



Ca0408902D4

OLIVIA MARIA BARCELO ORDONEZ NOTARIA ENCARGADA



cadema s.a. No. 80001037510

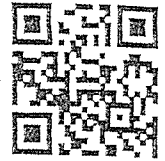
Apartamento No 201	54,06	0,29	0,55
Apartamento No 202	74,19	0,40	0,76
Apartamento No 203	66,58	0,36	0,68
Apartamento No 204	46,72	0,25	0,47
Apartamento No 205	59,29	0,32	0,60
Apartamento No 206	105,54	0,57	1,08
Apartamento No 207	94,57	0,51	0,97
<b>SEGUNDO PISO-torre 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 201	109,89	0,60	1,14
Apartamento No 202	86,31	0,47	0,89
Apartamento No 203	147,55	0,80	1,53
Apartamento No 204	123,73	0,67	1,28
<b>TERCER PISO-torre 1</b>		0,00	0,00
Apartamento No 301	54,06	0,29	0,55
Apartamento No 302	74,19	0,40	0,76
Apartamento No 303	66,58	0,36	0,68
Apartamento No 304	46,72	0,25	0,47
Apartamento No 305	59,29	0,32	0,60
Apartamento No 306	105,54	0,57	1,08
Apartamento No 307	94,57	0,51	0,97
<b>TERCER PISO-torre 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 301	109,89	0,60	1,14
Apartamento No 302	86,31	0,47	0,89
Apartamento No 303	147,55	0,80	1,53
Apartamento No 304	123,73	0,67	1,28
<b>CUARTO PISO-torre 1</b>		0,00	0,00
Apartamento No 401	54,06	0,29	0,55
Apartamento No 402	74,19	0,40	0,76
Apartamento No 403	66,58	0,36	0,68
Apartamento No 404	46,72	0,25	0,47
Apartamento No 405	59,29	0,32	0,60
Apartamento No 406	105,54	0,57	1,08
Apartamento No 407	94,57	0,51	0,97
<b>CUARTO PISO-torre 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 401	109,89	0,60	1,14
Apartamento No 402	86,31	0,47	0,89
Apartamento No 403	147,55	0,80	1,53
Apartamento No 404	123,73	0,67	1,28
<b>QUINTO PISO-torre 1</b>		0,00	0,00
Apartamento No 501	54,06	0,30	0,55
Apartamento No 502	74,19	0,41	0,76
Apartamento No 503	66,58	0,37	0,68
Apartamento No 504	46,72	0,26	0,47
Apartamento No 505	59,29	0,33	0,60



# República de Colombia

37

3664



A=008031019



República de Colombia

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

Apartamento No 506	105,54	0,57	1,08
Apartamento No 507	94,57	0,52	0,97
<b>QUINTO PISO-torre 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 501	109,89	0,61	1,14
Apartamento No 502	86,31	0,48	0,89
Apartamento No 503	147,55	0,81	1,53
Apartamento No 504	123,73	0,68	1,28
<b>SEXTO PISO-torre 1</b>		0,00	0,00
Apartamento No 601	54,06	0,30	0,56
Apartamento No 602	74,19	0,41	0,77
Apartamento No 603	66,58	0,37	0,69
Apartamento No 604	46,72	0,26	0,48
Apartamento No 605	59,29	0,33	0,61
Apartamento No 606	105,54	0,58	1,08
Apartamento No 607	94,57	0,52	0,98
<b>SEXTO PISO-torre 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 601	109,89	0,61	1,14
Apartamento No 602	86,31	0,48	0,89
Apartamento No 603	147,55	0,81	1,53
Apartamento No 604	123,73	0,68	1,28
<b>SEPTIMO PISO-torre 1</b>		0,00	0,00
Apartamento No 701	54,06	0,30	0,56
Apartamento No 702	74,19	0,41	0,77
Apartamento No 703	66,58	0,37	0,69
Apartamento No 704	46,72	0,26	0,48
Apartamento No 705	59,29	0,33	0,61
Apartamento No 706	105,54	0,58	1,08
Apartamento No 707	94,57	0,52	0,98
<b>SEPTIMO PISO-torre 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 701	109,89	0,61	1,14
Apartamento No 702	86,31	0,48	0,89
Apartamento No 703	147,55	0,81	1,53
Apartamento No 704	123,73	0,68	1,28
<b>OCTAVO PISO-torre 1</b>		0,00	0,00
Apartamento No 801	54,06	0,30	0,56
Apartamento No 802	74,19	0,41	0,77
Apartamento No 803	66,58	0,37	0,69
Apartamento No 804	46,72	0,26	0,48
Apartamento No 805	59,29	0,33	0,61
Apartamento No 806	105,54	0,58	1,08
Apartamento No 807	94,57	0,52	0,98
<b>OCTAVO PISO-torre 2</b>		0,00	0,00
Apartamento No 801	109,89	0,61	1,14
Apartamento No 802	86,31	0,48	0,89

89-09-2013 121533VREDNDC-SH



Ca040890203

MOLINA MARIA  
VICENTE LO ORDÓÑEZ  
VICIA ENCARGADA



© cadena s.a. Nit. 800000000

Apartamento No 803	147,55	0,81	1,53
Apartamento No 804	123,73	0,68	1,28
<b>TOTAL ETAPA 1</b>	<b>9668,61</b>	<b>53,33</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL ETAPA 2</b>		<b>46,67</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>100,00</b>	

**PARÁGRAFO .-** Los porcentajes de participación coeficientes de copropiedad, establecen la cuota de participación en la copropiedad y además, la participación en la persona jurídica, salvo las excepciones consagradas en este Reglamento y en la Ley.- Lo anterior no implica que una vez constituida la Asamblea de Propietarios, la cual es el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad, esta decida establecer una tabla adicional de coeficientes especiales para gastos de mantenimiento, de conformidad con la destinación, valor comercial, ubicación o nivel de piso y beneficios del goce y uso común exclusivo, salvo las excepciones consagradas en este Reglamento y en la Ley.-----

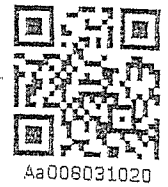
**ARTÍCULO 33°.- MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACION**

**COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.-** La Asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los porcentajes de coeficientes de participación en la copropiedad a que se refiere este Artículo, podrá autorizar reformas al presente Reglamento de Propiedad Horizontal por razón de la modificación de los porcentajes de participación - coeficientes de copropiedad relacionados en el Artículo anterior, en los siguientes eventos; -----

- a.- Cuando en su cálculo se hubiera incurrido en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; -----
- b.- Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo; -----
- c.- 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, ----- y
- d.- Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación a una parte del Edificio.---



3664



Aa008031020

CAPITULO VI - CONTRIBUCIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 34°.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

NECESARIAS.- EL manejo, administración, funcionamiento, conservación, sostenimiento, mantenimiento, reparación y reposición, etc.-, de todas las áreas y bienes definidos como comunes esenciales; así como la prestación de los servicios comunes, estará a cargo de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL.- Para el cumplimiento de tal función, dicha persona jurídica destinará los recursos provenientes de los recaudos de las cuotas o contribuciones de administración, que los propietarios de las unidades de dominio particular quedan especialmente obligados a pagar en las mismas proporciones establecidas en la tabla de participación porcentual de que trata el Artículo treinta (30) anterior.-

PARAGRAFO 1°.- Será de cargo de la persona jurídica, el sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los equipos o sistemas previstos para el Conjunto, de conformidad con las entidades o empresas técnicas y competentes del servicio suministrado; en consecuencia la administración permitirá a los funcionarios de las empresas de servicios públicos, el libre acceso, manejo y disponibilidad de los mismos.

PARAGRAFO 2°.- La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común, o haya cedido sus derechos o renunciado a ellos o haya abandonado su propiedad, mientras sea titular del derecho de dominio, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título, tenedores, usuarios, poseedores o usufructuarios de la unidad privada.-

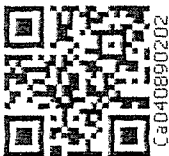
PARAGRAFO 3°.- Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos (2) o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes necesarias correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.-



República de Colombia

05/09/2013 18152RINCINC06ANS3

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



Ca040890202

LIMA MARIA  
SABELO ORDÓÑEZ  
NOTARIO ENCARGADA



cadena s.a.

**PARAGRAFO 4°.-** En caso de incumplimiento de la obligación de que trata el presente Artículo, el valor de estas expensas serán exigibles ejecutivamente, de acuerdo con la Ley y el presente estatuto.-----

**PARAGRAFO 5° .-** FIDUCIARIA BOGOTA S.A Y FIDUCIARIA BOGOTA ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO - GALLERY LAGARTOS – FIDUBOGOTA S.A.- está exenta del pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, o de cualquier tipo, de los inmuebles no construidos ni acabados en su totalidad, o, de los que ya acabados en su totalidad no hayan sido entregados aun a los compradores. -----

**ARTÍCULO 35°.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media (1½) veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea decida aplicar un interés más bajo para todos los casos, con una votación no inferior a la mitad más uno de los derechos de participación debidamente representados en la respectiva reunión.- Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Conjunto mediante copia en lo pertinente del acta de la Asamblea a que se acaba de hacer referencia.- El acta de la Asamblea incluirá igualmente a todos los propietarios que se encuentren en mora y no solo a alguno o algunos de ellos.- ----

**PARÁGRAFO.-** La publicación referida en el presente Artículo solo se podrá hacer en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero garantizando su debido conocimiento por parte de los demás propietarios.-----

**ARTÍCULO 36°.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.-** Las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios, que se causen en virtud de las decisiones válidas por determinaciones de la Asamblea con las formalidades previstas en este Reglamento, se podrán hacer exigibles por vía ejecutiva.- El título ejecutivo contentivo de la obligación, siempre se entenderá constituido a favor de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, estará integrado por el certificado sobre la existencia y la cuantía de la deuda, sobre la circunstancia de estar en mora y sobre los intereses.



Aa008031021

causados, expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, conforme a lo expresado por el Artículo cuarenta y ocho (48) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2001).

PARAGRAFO.- Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, cuotas extraordinarias, multas e intereses, una vez pasados dos (2) meses calendario, el Administrador debe proceder de inmediato, sin necesidad de autorización alguna, nombrando un abogado para el cobro judicial, siendo de cargo del propietario renuente los gastos de la cobranza y los honorarios del abogado y además como anexos a la demanda, el poder otorgado al abogado, el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica y el certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces.- Lo anterior sin perjuicio del agotamiento previo de los mecanismos de solución de conflictos previstos en el Capítulo X del presente Reglamento.

ARTÍCULO 37°.- ELABORACION Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.- Para la elaboración y aprobación del presupuesto anual deberá procederse de la siguiente manera:

- a) El administrador elaborará un proyecto de presupuesto mensual de gastos de administración para la vigencia presupuestal siguiente y lo enviará a cada uno de los miembros de la Asamblea;
- b) El proyecto de presupuesto será considerado y estudiado durante un periodo no inferior a los diez (10) días calendario anteriores a la fecha en que se tenga previsto realizar la reunión ordinaria de la Asamblea de propietarios del respectivo ejercicio;
- c) La Asamblea de propietarios, en su primera reunión ordinaria, discutirá y aprobará como punto preferente el presupuesto sometido a su consideración u ordenará los cambios y modificaciones que estime pertinentes;
- d) En todo caso, la aprobación de este presupuesto deberá contar con una votación equivalente, por lo menos, a la mitad más uno de los derechos de participación porcentual representados en la reunión;



República de Colombia

1815131100031R3C8A

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



Ca040890201

YOLIMA MARIA MARCELO ORDÓÑEZ MARIA ENCARGADA

cadena sa

e) El presupuesto aprobado por la Asamblea de propietarios tendrá carácter de obligatorio para el periodo anual comprendido entre el primero (1º) de Enero y el treinta y uno (31) de Diciembre del año correspondiente; ----- y

f) El valor del presupuesto mensual de gastos adicionado con el monto de las provisiones que hubiese determinado ordenar la Asamblea, estará integrado por los recursos que de manera obligatoria deberá aportar cada uno de los propietarios de unidades privadas de la edificación como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales, a prorrata de su participación porcentual de que trata el Artículo treinta (30) del presente Reglamento.-----

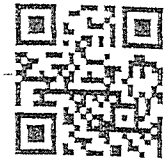
**PARÁGRAFO 1º.-** El presupuesto de ingresos y gastos, contendrá el cálculo del valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera, y los aprovechamientos de cualquier índole.- La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los propietarios de unidades privadas, en proporción a los porcentajes indicados en la tabla de coeficientes de copropiedad y demás normas de este Reglamento.-----

**PARÁGRAFO 2º.-** El pago de las cuotas o contribuciones mensuales de administración, asignadas en la forma indicada en este Artículo, deberán ser cubiertas por cada uno de los propietarios a más tardar dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.-----

**PARAGRAFO 3º.-** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias solo se podrá aprobar cuando los recursos del fondo de imprevistos de que trata el Artículo ochenta y uno (81) de este Reglamento, sean insuficientes para atender las erogaciones a que haya lugar.-----

**PARAGRAFO 4º.-** La Asamblea deberá tener en cuenta que las expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, requiere mayoría calificada de la Asamblea de propietarios del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el Edificio.-----

**PARAGRAFO 5º.-** En caso de mora en el pago de una o más cuotas de administración o extraordinarias y sin perjuicio de las acciones legales que deba



adelantar la persona jurídica para hacer efectivo su recaudo junto con el de los intereses o sanciones de clase pecuniario a que haya lugar, la Asamblea quedará de inmediato facultada para decretar, en contra del propietario moroso, la no prestación de los servicios comunes no esenciales.- Tal medida, una vez tomada, solo podrá ser levantada por el Administrador, o en su defecto por la Asamblea, una vez que el propietario sancionado acredite estar a paz y salvo por todo concepto mediante la presentación de los recibos de pago correspondientes y/o certificado de paz y salvo expedido por el Administrador.

**ARTÍCULO 38°.- PRESUPUESTO PROVISIONAL.-** Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea de propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto anual respectivo y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, el presupuesto elaborado por el Administrador tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Administrador.

**ARTÍCULO 39°.- DEFICIT PRESUPUESTAL.-** Cuando las sumas o partidas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente por cualquier causa a caja y el fondo de imprevistos no resultara suficiente para cubrir el faltante, el Administrador convocará inmediatamente a la Asamblea para que en reunión extraordinaria vote, y si es del caso decida, los reajustes en la liquidación de las cuotas a cargo de cada propietario.- La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad de pago de dichos reajustes.

**ARTÍCULO 40°.- CARÁCTER DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS.-** La Asamblea de propietarios sólo podrá decretar cuotas extraordinarias adicionales para gastos imprevistos, cuando los recursos del Fondo de Imprevistos, de que trata el Artículo ochenta y uno (81) de este Reglamento, sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.- Caso en el cual se seguirá el procedimiento previsto en el Artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias.

**ARTÍCULO 41°.- GARANTÍA DEL PAGO DE LAS CUOTAS.-** Las cuotas ordinarias de administración y extraordinarias con que deben contribuir los propietarios,



República de Colombia

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

89-109-2013 181550143-SPDDMC



CaD40890200

YOLIMA MARIA MARCELO-ORDÓÑEZ MARIA ENCARGADA

afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien inmueble de dominio privado con las que se responderá por el pago de aquellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la persona jurídica.- -----

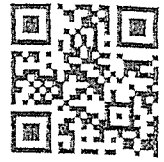
**ARTICULO 42°.- EXPENSAS INDIVIDUALES.-** El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos incluidos prediales y complementarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán de cargo del respectivo titular.- -----

**ARTÍCULO 43°.- IMPUESTOS Y TASAS.-** Los impuestos, tasas y pagos por servicios públicos que afecten las unidades privadas, serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios.- Los que graven los bienes, áreas y zonas comunes de toda la edificación se entenderán adeudados por la persona jurídica, quién recaudará los fondos para su pago de la contribución que deban hacer todos los propietarios a prorrata de su participación en el Conjunto, de conformidad con los porcentajes establecidos en el Artículo treinta (30) de éste Reglamento.- -----

**PARÁGRAFO.-** El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Conjunto en proporción al derecho de participación coeficiente de copropiedad respectivo.- -----

**ARTÍCULO 44°.- SEGUROS.-** El inmueble deberá estar asegurado contra los riesgos de incendio, terremoto y complementarios por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea de propietarios.- Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Administrador por un valor asegurado que estime suficiente para que los bienes comunes queden debidamente amparados, para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguro.- Igual criterio deberá aplicarse para la renovación del seguro.- -----

**PARAGRAFO 1°.-** El valor de la prima anual de las pólizas de seguros que cubran las áreas comunes estará incluido dentro del presupuesto de gastos y será exigible en la cuota de sostenimiento, de conformidad con las normas de este Reglamento,



valor que determinará anualmente la Asamblea, en la proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Artículo treinta (30) de este instrumento. -----

PARAGRAFO 2°.- El valor de las primas de seguros de los bienes privados será de cuenta de cada uno de los propietarios.-----

ARTICULO 45°.- INDEMNIZACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN.- La indemnización proveniente del siniestro del seguro quedará afectada, así: -----

a) En primer término a la reconstrucción de las áreas comunes en el caso que esta sea procedente, -----

b) Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, sobre la reconstrucción del Edificio, la Asamblea con una mayoría del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, decidirá si es del caso, decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los propietarios a fin de completar la reconstrucción, -----

c) Si la Asamblea no aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá el importe de la indemnización de las áreas comunes entre los propietarios, en proporción a los coeficientes de copropiedad, -----

d) En el caso de que el Edificio no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización de las áreas comunes se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de copropiedad.-----

PARAGRAFO.- Los propietarios de las unidades privadas estarán obligados a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio, terremoto y complementarios de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción, en caso de siniestro.-----

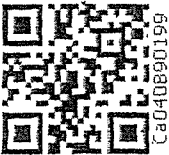
ARTÍCULO 46°.- DESTRUCCION DEL INMUEBLE.- En caso de que el inmueble se destruya en su totalidad por incendio o por cualquier otra causa natural o artificial, o si sufre deterioro en un porcentaje que supere el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor, o se ordena la demolición de conformidad con el Artículo novecientos noventa y ocho (988) del Código Civil, cualquiera de los propietarios



República de Colombia

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

89-05/2013 10154143DROJUCOR



Ca040890199

MIGUEL ARTURO  
LIVERO DE CAMBIL  
NOTARIO 99



TERESA MARIA  
DEL ORDÓÑEZ  
NOTARIA ENCARGADA



Cadena S.A.

podrá pedir la división del suelo siempre que las normas urbanísticas vigentes así lo permitan, sin perjuicio de los derechos que por concepto de reposición pudiere alegar eventualmente la compañía aseguradora que hubiese cubierto en su totalidad la indemnización por la ocurrencia de un siniestro amparado.- Si la destrucción no fuese de tal gravedad, los propietarios, salvo acuerdo unánime en contrario, estarán obligados a la reconstrucción del inmueble de conformidad con las siguientes reglas: -----

a) Si la destrucción o desmejora ocurre a razón de un riesgo asegurado, como incendio, se observará lo dispuesto en el Artículo cuarenta y tres (43) de éste Reglamento, -----

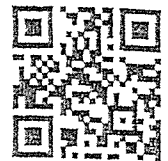
b) Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes de uso común, para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su porcentaje de participación, -----

c) Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea, serán exigibles por la vía ejecutiva, con arreglo a lo dispuesto por el Artículo cuarenta y ocho (48) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001) y el Administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de tener que responder por los perjuicios que genere su omisión, ----- y

d) En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente la edificación éstas subsistirán en las condiciones anteriores.- -----

**PARAGRAFO.-** La copropiedad que existe sobre los bienes comunes esenciales es forzosa por lo tanto ninguno de los propietarios podrá solicitar su división mientras subsista el edificio, salvo cuando la asamblea de propietarios disponga la desafectación de bienes comunes, cumpliendo con los requisitos indicados en el presente Reglamento de conformidad con lo dispuesto por la Ley de propiedad horizontal.- -----

**ARTÍCULO 47°.- REMOCIÓN DE ESCOMBROS.-** Cuando la Asamblea de propietarios, de acuerdo con las normas legales y con lo establecido en este Reglamento, dispusiere que la indemnización proveniente de un siniestro asegurado sea repartida entre los propietarios será obligatorio, antes de proceder a



Aa008031024

dicha repartición, efectuar la remoción total de los escombros, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.-----

**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:-----

a) Sobre su unidad inmueble, a la propiedad privada y exclusiva, prevista en la Constitución Política de Colombia y regulado por las disposiciones del Código Civil y Leyes complementarias y por las especiales para el régimen de Propiedad Horizontal consagró la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001);-----

b) A disponer de su unidad de dominio privado, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia a cualquier título, sin más limitaciones que las que en cada caso impongan las Leyes y el presente Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.-----

c) A servirse y disfrutar de los bienes y servicios comunales, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo por parte de los demás propietarios y usuarios,-----

d) A solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que está deba prestar de acuerdo con lo establecido en éste Reglamento o por las determinaciones de la Asamblea,-----

e) A intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto,-----

f) A ejecutar, por su cuenta, las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente la persona jurídica, y a exigir de ésta última el reintegro de las sumas de dinero invertidas para tal efecto, cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados y podrá exigirlo judicialmente de acuerdo con las Leyes pertinentes,-----

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL NOTARIO 39.

YOLIMA MARIA BARCELO ORDÓÑEZ NOTARIA ENCARGADA

*[Handwritten signature]*

cadena s.a. Nit. 896935338



República de Colombia

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

89-09-2013 1015334R0DUC00aH



Ca040890198

g) A solicitar del Administrador la convocatoria a reuniones extraordinarias de la Asamblea, de conformidad con lo establecido en las normas de este Reglamento y disposiciones legales que rigen la propiedad horizontal, ----- y

h) Dar cuenta a la administración de las violaciones a las disposiciones de este Reglamento y pedir a los órganos competentes de la copropiedad la investigación, trámite y si es el caso, la imposición de sanciones para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado o común que violen las disposiciones de éste Reglamento.- -----

**PARAGRAFO.-** El derecho sobre los bienes comunes es proporcional al área de su respectivo bien de dominio privado de acuerdo con los derechos de participación - coeficientes de copropiedad asignados en el Artículo treinta (30) anterior de este Reglamento.- -----

**ARTÍCULO 49°.- OBLIGACIONES.-** Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los usuarios, a cualquier título, entre otras las siguientes: -----

a) Usar las unidades privadas de acuerdo con su naturaleza y destinación específica en la forma prevista en este Reglamento, absteniéndose de variar o modificar la destinación inicial que solo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea con sujeción a las normas urbanísticas que lo rigen, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o que afecten la salud pública, -----

b) Ejecutar de inmediato las reparaciones en su unidad de dominio privado, incluidas las necesarias en las redes de servicios ubicados dentro del bien privado, que por estar dañados o funcionando deficiente o incorrectamente puedan ocasionar perjuicios al Edificio o a los bienes comunes o de terceros, debiendo resarcir los daños que ocasione por su omisión o descuido o por el de las personas por las que deba responder, -----

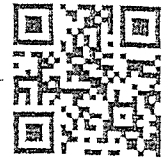
c) Los propietarios del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, -----



# República de Colombia

49

3664



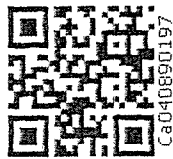
Aa008031025



República de Colombia

89-09-2013 101526RDND08aNC3

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



Ca040890197

- d) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los bienes privados de los demás propietarios.-----
- e) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso común, en proporción a su derecho o coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establezcan en éste Reglamento.- Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que les corresponda de acuerdo con las decisiones que sobre el particular adopte la Asamblea, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupando su unidad de domino privado, o por deficiencia o fallas en la prestación de los servicios de administración del inmueble, -----
- f) Contribuir con las primas de seguro contra incendio, terremoto y demás siniestros, cuya contratación haya sido autorizada por la Asamblea.- Igualmente, los propietarios deberán mantener aseguradas sus unidades privadas contra el riesgo de incendio y terremoto, por un valor que permita la reconstrucción, reparación o reposición, -----
- g) Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor suficiente para permitir su reparación, -----
- h) Comunicar al administrador de manera oportuna, todo caso de enfermedad infecciosa y adoptar las medidas necesarias para desinfectar las áreas y bienes que se encuentren en su poder o bajo su custodia, incluyendo las de su dominio particular y privado, conforme con las exigencias de las autoridades de higiene, -----
- i) No ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Edificio producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o que afecten la salud pública, -----
- j) Solicitar autorización escrita del Administrador por lo menos con ocho (8) días de anticipación, para efectuar los trasteos o mudanzas a que haya lugar, suministrando para tal efecto toda la información que resulte necesaria o conveniente para una adecuada protección de los intereses personales y materiales de los demás propietarios, indicando la hora y detalle del trasteo; si es arrendatario deberá anexar el paz y salvo del Administrador y arrendador, -----

MIGUEL ARTURO  
MERO DE CAMBIL  
NOTARIO 57.

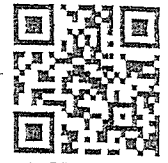


YOLIMA MARIA  
BARCELO ORDÓÑEZ  
MARIA ENCARGADA



cadena s.a.

- l) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de servicios públicos de su unidad privada, -----
- k) Suscribir contrato escrito con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, declara conocer y se obliga a respetar y a cumplir éste Reglamento,
- m) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos, -----
- n) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores usuarios o usufructuarios de su bien de dominio particular,
- ñ) Instruir a los usuarios y personal de aseo, respecto al correcto manejo de las basuras acorde con las recomendaciones dictadas por la Administración y de conformidad con las normas que regula la prestación del servicio, -----
- o) Solicitar el paz y salvo de pago de expensas comunes en caso de venta del inmueble, -----
- p) Notificar al Administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos, identificación y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, y mantener informada a la Administración sobre su dirección, teléfono y a quién dirigirse en caso de emergencia; y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada, -----
- q) Solicitar autorización a la Administración, previa instalación de antenas privadas de televisión, -----
- r) Asistir cumplidamente a las Asambleas de propietarios y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad, -----
- s) Obrar en forma solidaria y humanitaria con las demás personas, ser respetuosos con el personal que labora para la copropiedad, -----
- t) Acatar a las autoridades del Edificio y cumplir sus órdenes, ----- y
- u) Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y buenas relaciones de vecindad entre los propietarios, participar en la Administración de la copropiedad cuando fuere elegido para ocupar cargo en ella, cumplir con las disposiciones



emanadas de la Administración, la Asamblea General, este Reglamento y en general propender al desarrollo del espíritu de colaboración en el Edificio.- -----

PARÁGRAFO 1°.- A la dirección registrada por el propietario, se remitirán por correo certificado las notificaciones que deban realizarse al propietario, y si no tuviere registrada la dirección o no se encontrare al propietario en dicho sitio, la notificación se surtirá dejando copia del Acto a notificar en el inmueble del cual es propietario, de lo cual dejará constancia el Administrador.- -----

PARÁGRAFO 2°.- La Administración está facultada para prohibir el ingreso o salida del trasteo del Edificio, si se incumplen estos requisitos. -----

PARÁGRAFO 3°.- Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado y el titular deberá pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea de propietarios.- -----

ARTÍCULO 50°.- PROHIBICIONES.- Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en la edificación, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad o solidez del edificio.- En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales se entienden establecidas como obligaciones especiales de no hacer: -----

**A.- EN RELACION CON LAS UNIDADES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO:**

Están prohibidos los siguientes actos: -----

- 1) Enajenar, facilitar o destinar su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento y para usos distintos a los autorizados en la licencia de construcción. -----
- 2) Destinar su bien de dominio privado para fines y usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, o prohibidos por las Leyes o las autoridades, -----
- 3) Mantener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad y en general,



República de Colombia

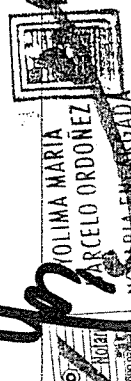
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

89-09-2013 18151INAC00040036A



Ca040890196

AGUEL ARTURO  
CARNERO DE CAMBIL  
NOTARIO 39



YOLIMA MARIA  
ARCELO ORDONEZ  
NOTARIA EN EJERCICIO

cadena s.a.

ejecutar cualquier obra que atenté contra la solidez y seguridad de la edificación o contra los derechos de los demás.- -----

4) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que impliquen algún riesgo o representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.- De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de las estufas de petróleo o sustancias similares, salvo autorización del Administrador, -----

5) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno previo de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez de la edificación o salubridad que atenten contra la salud y bienestar de los demás propietarios, o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados,

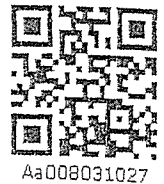
6) Utilizar las ventanas para colgar, asolear o sacudir tapetes, tapices, cortinas, etc.-, escurrir agua o arrojar cualquier elemento por las ventanas de las unidades privadas, -----

7) Mantener cualquier clase de objetos, cajas, basuras, escombros de obra en las áreas privadas que sean visibles a los demás y botar basuras en los patios y/o jardines interiores, jardinería y cubierta del Edificio.- En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las correspondientes reparaciones, -----

8) Destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, o instalar en ellos cualquier clase de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben o perjudiquen el funcionamiento y recepción de las señales de radio y televisión.- Se excluye la maquinaria destinada a habilidades manuales, -----

9) Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes con ruidos estridentes o escándalos innecesarios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión,.- -----

10) Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que generados en las unidades privadas trasciendan al exterior, y que superen los



33 3664

niveles tolerables para la convivencia y funcionalidad requerida por las unidades privadas.- Tales niveles son los determinados por las autoridades correspondientes, ----- y 11) Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por el Administrador.- -----

**B) EN RELACIÓN CON LOS BIENES DE USO COMÚN Y CON LA VIDA EN COMUNIDAD:** Están prohibidos los siguientes actos: -----

- 1) Obstaculizar los accesos o las entradas del Edificio, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos, -----
- 2) Colocar avisos o letreros en las fachadas o cualquiera de las ventanas de la edificación, excepto en los sitios permitidos por la Asamblea, quien establecerá las normas para su colocación, acordes con las disposiciones sobre la materia, -----
- 3) Alterar la fachada del Edificio, el número o tipo de ventanas, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores.- Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de las unidades privadas, sin la debida protección o ejecutar cualquier acto u obra que altere o afecte la estética o desfigure la fisonomía arquitectónica y en consecuencia, todos los propietarios deberán cumplirlas, con el fin de conservar el orden y estética del Edificio, -----
- 4) Usar cualquiera de los bienes comunes para abrir ventanas o instalar en ellos negocios o lugares de almacenamiento de cosas, -----
- 5) Impedir o dificultar la conservación, el mantenimiento o la reparación de los bienes comunes, -----
- 6) Botar cualquier clase de objetos, basuras en bolsas de gran tamaño, al igual que cajas de cartón, escombros o desperdicios u otros elementos corto punzantes y envases de vidrio en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías o espacios públicos, -----
- 7) Botar o arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir los buitrones de ventilación y ductos de instalaciones de servicios públicos o cañerías de los lavaplatos, lavamanos y tasas de sanitarios.- En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta



República de Colombia

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

89-09-2013 1215500430PR01M



Ca040890195

MISUEL ARTURO  
NOTARIO DE CAMBIL  
NOTARIO 3º

MARIA  
ORDONEZ  
ENCARGADA

NO ENCARGADA

norma, el infractor responderá por todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las correspondientes reparaciones, -----

8) Instalar cualquier clase de antena de radio, radio aficionado o radar, en la medida en que con ellos interfieran las comunicaciones de las unidades privadas,

9) Realizar cualquier clase de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes, ----- y

10) Realizar cualquier acto de palabra o de obra que tienda a dañar o deteriorar la imagen del Edificio en el público y en especial en los potenciales adquirentes de unidades inmuebles y en general, ejecutar cualquier acto que directa o indirectamente pueda producir una disminución del valor comercial de los bienes de dominio privado del Edificio, en detrimento de los intereses de todos y cada uno de los propietarios de tales bienes. -----

**ARTÍCULO 51°.- NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES.-** La utilización de los usuarios de los garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los propietarios o usuarios de tales unidades: -----

1) Ningún propietario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o el área objeto de cada parqueo, -----

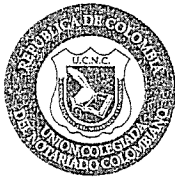
2) Dejar los vehículos debidamente cerrados (bodega o baúl, portezuelas y vidrios),

3) La velocidad para la circulación de vehículos dentro del Edificio no podrá ser superior a veinte kilómetros (20 km) por hora, -----

4) No podrán hacer reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, salvo la que resulte ser absolutamente necesaria para retirar dicho vehículo y llevarlo para su reparación definitiva a otro lugar, -----

5) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a una y media (1½) toneladas, -----

6) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de cualquier clase de combustible u otros materiales inflamables por considerarlo perjudicial y peligroso para los ocupantes del Edificio, -----



3604



Aa008031028



República de Colombia

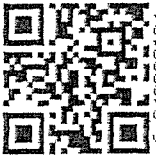
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archino notarial

- 7) Todo dueño de vehículo, al ser avisado que esta botando gasolina, deberá retirarlo y llevarlo a otro sitio para reparación definitiva, -----
- 8) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito, quienes serán competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten, -----
- 9) Queda expresamente prohibido almacenar muebles, cajas, materiales de obra u otros objetos dentro de las zonas de parqueos, ----- y
- 10) Queda expresamente prohibido el lavado de vehículos dentro del Edificio. -----
- 11) Queda prohibido parquear en zonas de circulación vehicular. -----
- 12) Queda prohibido utilizar la zona de parqueadero como zonas de juego, quedando prohibido todo tipo de actividad deportiva en esta área. -----

**PARAGRAFO:** El consejo de Administración del Conjunto establecerá los horarios de utilización de los parqueaderos comunes de visitantes, forma de mantenimiento y equitativa y de distribución para que todos los parqueaderos puedan ser utilizados por los visitantes, forma de mantenimiento y equitativa distribución para que puedan ser utilizados por los visitantes del Conjunto. -----

**ARTÍCULO 52°.- SOLIDARIDAD.-** Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las Leyes o de éste Reglamento, ya que sus normas obligan no solo al propietario sino a las personas que con él convivan o que ocupen la respectiva unidad privada. -----

**PARAGRAFO.-** Entre el propietario anterior y el nuevo propietario de un bien privado existirá solidaridad en el pago de las expensas comunes no pagadas por el primero, de tal forma que al realizarse el acto de transferencia de dominio, el Notario exigirá el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la persona jurídica.- Se dejará constancia en la escritura pública, al no contarse con paz y salvo, de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----



Ca008031028

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL NOTARIO SA

MOLINA-MARIA MARCELO ORDOÑEZ NOTARIA ENCARGADA

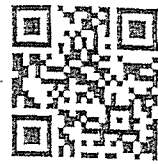
**ARTÍCULO 53°.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.-** Todo lo dicho en este Capítulo para los propietarios, en lo relativo a prohibiciones y obligaciones, tanto las relativas al uso de unidades privadas como de los bienes y servicios comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de su dominio particular, y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.- -----

**CAPÍTULO VIII - ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION DE  
LA PERSONA JURIDICA – CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY  
LAGARTOS ETAPA I**

**ARTÍCULO 54°.- PERSONA JURIDICA.-** El ente denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL** es una persona jurídica de derecho civil, distinta a los propietarios de bienes de dominio privado e individualmente considerados, sin ánimo de lucro, domiciliada en Bogotá, Distrito Capital.- El patrimonio de esta persona jurídica estará conformado por la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que se radiquen en su cabeza conforme a la Ley y especialmente por los recursos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.- -----

**PARAGRAFO.-** La destinación de algunos bienes que produzcan para sufragar expensas comunes no desvirtúa la calidad de la persona jurídica sin ánimo de lucro.- -----

**ARTICULO 55°.- CERTIFICACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.-** La inscripción y certificación legal de la persona jurídica corresponderá al alcalde distrital o local y/o quien haga sus veces.- La inscripción se realizara mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y la revisoría fiscal de la persona jurídica. -----



República de Colombia

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

PARAGRAFO.- Tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad con lo establecido en el Artículo ciento noventa y cinco (195) del Decreto mil trescientos treinta y tres (1.333) de mil novecientos ochenta y seis (1.986).-

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.-

ARTÍCULO 57°.- ORDEN JERARQUICO.- Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de éste reglamento, tiene facultades específicas detalladas en los siguientes Subcapítulos, pero en caso de duda a de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en éste Reglamento.- La asamblea de propietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad.-

SUBCAPITULO I - DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

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 previstas 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



Ca040890193

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL NOTARIO 3P



YOLIMA MARIA BARCELO ORDONIZ NOTARIA ENCARGADA



Cadena S.A. Notarios

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.- -----

**ARTÍCULO 59°.- ALCANCE.-** Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio tendrán derecho a participar en las deliberaciones y en las votaciones de la Asamblea general de propietarios.- Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del Conjunto. -----

**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.- -----

**ARTÍCULO 61°.- CONVOCATORIA.-** El Administrador hará la citación a reuniones ordinarias, de conformidad con el siguiente procedimiento: -----

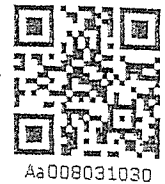
a) Por carta circular enviada a cada propietario haciéndoles la previsión sobre disponibilidad de los estados financieros de la persona jurídica y del presupuesto para la nueva vigencia, -----

b) Esta citación deberá hacerse con una antelación de por lo menos quince (15) días calendario a la fecha prevista para la reunión, -----

c) El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los originales de balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos, a disposición de los propietarios para su examen, ----- y.



3664



Aa008031030

d) También deberá incluir la previsión de que, a falta de quórum deliberatorio, se entenderá realizada la segunda convocatoria conforme a lo establecido en el Artículo sesenta (60) de este Reglamento.-

PARÁGRAFO.- La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden cuotas o expensas.-

ARTÍCULO 62°.- SEGUNDA CONVOCATORIA.- Si convocada la Asamblea general de propietarios, ordinaria o extraordinaria, ésta no puede sesionar por falta de quórum, se entenderá convocada una nueva reunión que deberá realizarse el tercer (3er.-) día hábil siguiente de la convocatoria inicial, a una hora indicada por el Administrador, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.-

ARTÍCULO 63°.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO.- Si el Administrador no convocare a la Asamblea para su reunión ordinaria en las condiciones del Artículo cincuenta y nueve (59) anterior, ella deberá reunirse por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril a las siete y a la hora indicada por el administrador y en el sitio que la determine.-

ARTÍCULO 64°.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS.- La Asamblea de propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando sea convocado por el Administrador, por el Revisor Fiscal o Auditor si lo hubiere, o por un número plural de propietarios que represente por lo menos, el treinta y tres por ciento (33%) o la tercera (1/3) parte de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica según la tabla contenida en el Artículo treinta (30) de este Reglamento.- El procedimiento para la citación será igual al indicado para las reuniones ordinarias en el Artículo cincuenta y nueve (59) anterior, pero expresando además el motivo de la reunión y los asuntos por tratar.- En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, a menos que así se decida con una votación equivalente a por lo menos el setenta por ciento (70%) de los derechos representados en la reunión.- Sin necesidad de convocatoria previa



República de Colombia

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



Ca040890192

AGUEL ARTURO  
NOTARIO 30  
VOLIMA  
PARCELO  
NOTARIA

C. cadena s.a.

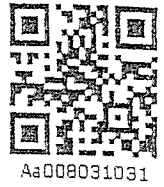
puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento, siempre que estuvieren representados la totalidad de los porcentajes de participación - coeficientes de copropiedad en que se encuentra dividido la persona jurídica.- -----

**ARTÍCULO 65°.- REUNIONES NO PRESENCIALES.-** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido según la clase de decisión de que se trate.- 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 o, si este no existiere por dos (2) miembros de la Asamblea de propietarios designados para tal efecto por la misma Asamblea.-----

**PARÁGRAFO.-** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, y la fecha y hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los propietarios.-----

**ARTÍCULO 66°.- DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.-** Serán validas las decisiones de la Asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.- En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Edificio.- Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contando a partir del envío acreditado de la primera (1ª) comunicación.- -----

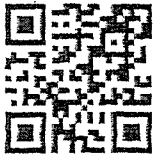
**ARTÍCULO 67°.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.-** En los casos a los que se refieren los Artículos sesenta y tres (63) y sesenta y cuatro (64) precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los



República de Colombia

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

89-89-2013 10151DNIC008A0308A



Ca040890191

propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el Artículo anterior.- Las actas se deberán asentar en el libro respectivo, suscribirlas por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyo el acuerdo.- -----

**ARTÍCULO 68°.- QUORUM DELIBERATORIO.-** Sin perjuicio de lo expresado sobre la segunda convocatoria en el Artículo sesenta (60) anterior, para que la Asamblea pueda deliberar válidamente será necesaria la concurrencia de propietarios personalmente o por intermedio de sus representantes, que agrupen, por lo menos, más de la mitad de los derechos de participación porcentual relacionados en el Artículo treinta (30) de este Reglamento. -----

**PARÁGRAFO:** No es indispensable para la validez de la Asamblea, que a ella asista el Administrador.- -----

**ARTÍCULO 69°.- QUORUM DECISORIO.-** Salvo para aquellos casos en que la Ley, el régimen de propiedad horizontal o el presente Reglamento, exijan una mayoría especial para la validez de ciertas determinaciones la Asamblea decidirá válidamente con la mitad más uno de los derechos de participación representados en la reunión, siempre que se hubiese cumplido con el requisito previo del quórum deliberatorio.- -----

**ARTÍCULO 70°.- QUORUM DECISORIO ESPECIAL O MAYORIA CALIFICADA.-** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio: -----

- a) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que implique una sensible disminución en el uso y goce de los mismos o de parte de ellos.- -----
- b) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.- -----
- c) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.- -----
- d) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado.- -----

MIGUEL ARTURO  
 OLIVERA DE CAMBIL  
 NOTARIO 39

- e) Reforma a las disposiciones de este Reglamento.- -----
- f) Desafectación de un bien común no esencial.- -----
- g) Reconstrucción del Edificio destruido en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).- -----
- h) Cambio de destinación genérica de los bienes de domino particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente y se hubiere(n) obtenido previamente la(s) respectiva(s) licencia(s) expedida(s) por la autoridad competente, si hubiera lugar a ello.- -----
- i) La adquisición de inmuebles para el Edificio, ----- y
- j) Disolución y liquidación.- -----

-----

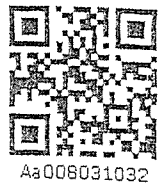
**PARÁGRAFO.-** Las decisiones previstas en este Artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se alcance la mayoría calificada de que trata este Artículo.- -----

-----

-----

**ARTÍCULO 71°.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea de propietarios tiene las siguientes funciones: -----

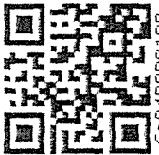
- a) Elegir anualmente al Administrador y a su suplente y fijarle su asignación, supervisar sus funciones y removerlo libremente.- -----
- b) Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.- -----
- c) Elegir un Revisor Fiscal y su suplente y fijarle su asignación, si así lo decidiere la propia Asamblea en uso de sus propias potestades y facultades.- -----
- d) Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente o necesario.- -----
- e) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un (1) año.- -----
- f) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el Administrador.- -----
- g) Aprobar las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.- -----
- h) Aprobar las reformas al Reglamento de propiedad horizontal.- -----



República de Colombia

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

89/09/2013 10155000459FEDHC



C3040880190

- 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.- -----
- o) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL**.- -----
- p) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y 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.- -----
- r) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata el Artículo ochenta y uno (81) del presente Reglamento.- -----

MIGUEL ARTURO  
 MUEBO DE CAMBI  
 ARGUMENTARIO 3P  
 NO  
 ARGUMENTARIO 3P

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

t) Decidir la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001).- -----

u) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes de uso común o de su destinación, según lo indicado al respecto en éste reglamento.- -----

v) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la edificación, no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o a la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.- -----

w) Delegar las funciones que a bien tenga en el Administrador, ----- y

x) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica cuando haya lugar a ello, conforme a la Ley.- -----

**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.- -----

**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: -----

a) La fecha, hora y lugar de la reunión, -----

b) La forma como se hizo la convocatoria, -----

c) La clase de reunión según si es ordinaria o extraordinaria, -----



# República de Colombia



Aa008031033

65

3664

- d) La lista de los asistentes, con la indicación de carácter, personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y su respectivo porcentaje de participación en la persona jurídica, -----
- e) Los documentos presentados en la reunión, -----
- f) Las decisiones aprobadas, ----- y
- g) Las votaciones verificadas para cada una de dichas decisiones, etc.- Una vez aprobada el acta por la misma Asamblea o por la comisión aprobatoria, según el caso, deberá ser insertada en el libro de actas, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente y por el Secretario.- Dichas actas constituyen plena prueba de los hechos que en ella se hagan constar.- Las actas deberán permanecer a disposición de los propietarios para su consulta en cualquier momento.- -----

**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.- -----

**ARTÍCULO 74°.- IMPUGNACION DE LAS DECISIONES.-** El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente Reglamento.- La impugnación podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de comunicación o publicación de la respectiva acta.- Será aplicable para efectos del presente Artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo ciento noventa y cuatro.(194) del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.-----

**PARÁGRAFO.-** Exceptúese de la disposición contenida en el presente Artículo, las decisiones de la Asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la Ley seiscientos setenta y cinco

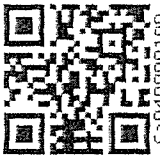
MIGUEL ARTURO  
 NUMERO DE CAMBIO  
 YOLIM BARCELÓ  
 BARCELÓ  
 NOTARIA #9



República de Colombia

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

09/09/2013 181544a3DPR6D4CDD



Ca040890189

(675) del año dos mil uno (2.001).- -----  
-----  
-----

## **SUBCAPITULO II.— DEL ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO 75°.- FACULTADES BÁSICAS.-** La Administración inmediata de todos los bienes de uso común, así como la supervigilancia y control de los mismos, estará a cargo del Administrador.- El administrador es el mandatario de todos los propietarios y es el representante legal de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Al efecto tiene por sí solo, facultades de ejecución, conservación, de representación suficiente y de recaudo, o sea que con sujeción a las Leyes y costumbres civiles y mercantiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptible de ejercicio personal único.- -----

**PARÁGRAFO 1°.-** Para todos los efectos al Administrador se le aplicarán en materia de responsabilidad en el desempeño de su cargo, las normas del Libro I del Título XXVIII del Código Civil, en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal.- -----

**PARÁGRAFO 2°.-** Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de los propietarios y de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Para efectos de proceder al registro de tal clase de representación, se deberá entregar en la respectiva Alcaldía, una copia del contrato de administración y un certificado de existencia y representación legal de la firma administradora. -----

**ARTÍCULO 76°.- ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** Corresponde al administrador en ejercicio de sus funciones: -----

a) Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento y de la Asamblea de propietarios.- -----

b) 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 este Reglamento.- -----



k) Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad los libros de contabilidad y atender y conservar en debida forma la correspondencia relacionada con el Edificio.- -----

l) Contratar, previa autorización de la Asamblea, al personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble.- -----

m) Representar directamente a la persona jurídica en todo acto que implique relación con terceros y otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la persona jurídica en defensa de sus intereses. -----

n) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y, en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dicho seguro en caso de ocurrencia de los siniestros amparados por ellos.- -----

ñ) Resolver, en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los propietarios y ocupantes de unidades privadas con relación a estas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea.- -----

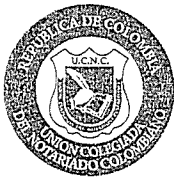
o) Hacer, por cuenta de la persona jurídica, los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando incurrir en moras innecesarias.- -----

p) Organizar, bajo su responsabilidad, la vigilancia del inmueble.- -----

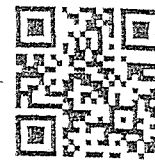
q) Invertir los fondos recaudados por la persona jurídica por cualquier concepto en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo las instrucciones de la Asamblea, y

r) Ejercer, en fin, con relación al inmueble, todas las actividades no prohibidas legal o estatutariamente, y que se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de éste Reglamento.- -----

**ARTÍCULO 77°.- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.-** El Administrador responderá por los perjuicios que cause por su dolo, o por su culpa leve o grave a la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, a los propietarios de unidades de dominio particular o



# República de Colombia



Aa008031035

69

3664

a terceros.- Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones violación de la Ley o del presente Reglamento de propiedad horizontal. -----

**PARAGRAFO.-** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal ad-hoc de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, el presidente de la Asamblea general.- -----

**ARTÍCULO 78°.- REMUNERACIÓN.-** Se presume que el ejercicio de las funciones de administración es remunerado en dinero.- Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.- La Asamblea podrá exigirle al Administrador la consecución de una póliza de seguro que garantice, en favor de la persona **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el manejo del dinero y recursos a su cargo.- El valor de la prima de esta póliza será cancelada por la administración del Conjunto.- -----

**ARTÍCULO 79°.- TRANSMISIÓN Y CUENTAS DEL CARGO DEL ADMINISTRADOR.-** Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que haya actuado como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado a la Asamblea de propietarios, organismo este al cual corresponde dar el finiquito y paz y salvo de cuentas al Administrador saliente.- -----

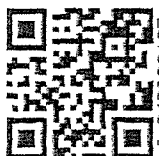
**ARTÍCULO 80°.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL.-** Mientras el órgano competente no elija al administrador del Conjunto, ejercerá como tal, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, o el tercero que para tales efectos el contrate. En tal caso se aplicarán las siguientes reglas: -----



República de Colombia

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

89-89-2813 18152PRODUC00AUC3



Ca040890187

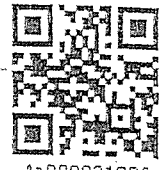
YOLIMA MARIA  
BOBENA-ARTURO  
CARRASCO DE CAMB  
NOTARIO 39  
Cadena S.A. 800092540

1) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** elaborará, autónomamente o en forma conjunta con el tercero que obrará como administrador provisional, un presupuesto de gastos, que tendrá vigencia hasta la reunión de la asamblea general de copropietarios en donde se proceda a la designación del administrador definitivo, y será de obligatoria aceptación por parte de los copropietarios. -----

2) Los copropietarios deberán contribuir al pago de las expensas comunes a partir de la fecha en que se les haga entrega material de los inmuebles por ellos adquiridos, con base en el presupuesto elaborado conforme a la regla precedente, independientemente de que ocupen o no sus bienes privados, e independientemente de que a esa fecha aún no haya procedido la entrega material de los bienes comunes del Conjunto. -----

3) La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad por parte de la Asamblea de Copropietarios, la cual se llevará a cabo una vez se haya transferido y entregado materialmente un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del Conjunto. En esta Asamblea, formará quórum deliberatorio la presencia de copropietarios que representen la mitad más uno de los coeficientes en que se encuentra dividida la copropiedad, incluido el correspondiente a las unidades cuya titularidad aún se encuentra radicada en la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTA S.A. representada en **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** o en el tercero a quien ceda sus derechos. La citación a la asamblea general de copropietarios en la cual se procederá a la designación del administrador definitivo podrá hacerse con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles. -----

4) Si la designación del administrador definitivo no se lleva a cabo dentro del plazo de veinte (20) días comunes contados a partir de la fecha en que la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTA S.A. representada en **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL**



Aa008031036



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivio notarial

09-09-2013 181513UNICOD00000309



Ca040890186

PROYECTO informe a la copropiedad acerca de la enajenación de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, esta sociedad podrá nombrar al administrador definitivo, quien gozará de todas las facultades y prerrogativas y tendrá a su cargo todas las obligaciones consignadas en el presente reglamento y en la ley. -----

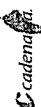
PARÁGRAFO: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes elaborado conjuntamente por el Propietario Inicial y el administrador provisional, antes de la entrega de la administración a que se ha hecho referencia, tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios del Edificio, a partir de la fecha en que se les haga entrega material de los bienes privados por ellos adquiridos, teniendo en cuenta lo estipulado en el presente reglamento, independientemente de ser habitados o no. En consecuencia, aun cuando no se haya entregado formalmente la administración, las expensas comunes causadas por la administración, conservación, vigilancia y mantenimiento del Edificio, serán asumidos exclusivamente por los copropietarios del mismo, y se distribuirán entre ellos según lo dispuesto en el presente reglamento. El Propietario Inicial deberá cancelar las cuotas de administración ordinarias de las oficinas terminadas y aun no entregados a los respectivos compradores. En ningún caso el Propietario Inicial tendrá que contribuir con el pago de cuotas extraordinarias. -----

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Si el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO designa como administrador provisional a un tercero, será de cargo de este último el cumplimiento de todas las obligaciones, deberes y responsabilidades derivadas de dicha calidad, tanto frente a la copropiedad como al Propietario Inicial y a los fideicomitentes del FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS-FIDUBOGOTA S.A. -----

SUBCAPITULO III.— DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 81°.- NOMBRAMIENTO.- Por decisión de la Asamblea de propietarios, el Conjunto debe tener un Revisor Fiscal de libre nombramiento y remoción por la misma Asamblea para periodos de un (1) año.- El Revisor Fiscal tendrá que

MANUEL ARTURO  
MARTINEZ DE CAMBUI  
NOTARIO 30  
NOTARIA ENCARGADA



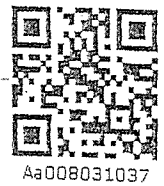
ostentar título de contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores.- El Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Edificio.- No podrá tener parentesco hasta el cuarto (4) grado de consanguinidad, segundo (2) de afinidad o primero (1) civil, ni vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad, a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador.- -----

**ARTÍCULO 82°.- FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.-** Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley cuarenta y tres (43) de mil novecientos noventa (1.990) y en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en especial son funciones del revisor: -----

- a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con la Asamblea.- -----
- b) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la administración.- -----
- c) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento y a las determinaciones de la Asamblea.-
- d) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración.-
- e) Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración, ----- y
- f) Cumplir las demás funciones que le asigne la Asamblea.- -----

#### **CAPITULO IX.- DEL FONDO DE IMPREVISTOS**

**ARTÍCULO 83°.- FONDO DE IMPREVISTOS.-** La persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL 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%) del 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 este Reglamento de Propiedad Horizontal.- -----

**ARTÍCULO 84°.- FORMACION E INCREMENTO.-** El fondo de imprevistos se formara e incrementará con los siguientes ingresos: -----

- a) Hasta el cinco por ciento (5%) de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los propietarios para el sostenimiento de la persona jurídica durante el primer año, contado a partir de la primera reunión de la Asamblea, con el quórum y demás requisitos establecidos en este Reglamento.- -----
- b) Los provenientes de intereses de mora, multas, etc.-, previstos como sanciones en este Reglamento.- -----
- c) Lo resultante del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos.- -----
- d) Lo producido por los valores en que se invierta el mismo fondo de imprevistos, y
- e) Por el cinco por ciento (5%) de las cuotas ordinarias, que sea necesario restablecer para restituir el fondo, cuando se hubiese agotado por cualquier causa.- -----

**ARTÍCULO 85°.- MANEJO E INVERSIÓN.-** Mientras la Asamblea de propietarios no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica, debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez pero procurando dentro de tal concepto lograr la mayor rentabilidad posible.- -----

**ARTÍCULO 86°.- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO.-** Los recursos del fondo de reserva tiene el carácter de bienes de uso común y de propiedad de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLETA LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

**CAPITULO X.- SOLUCION DE CONFLICTOS**

**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



República de Colombia

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

89/09/2013 10155001e30R02NC



Ca040890185

VOLUNA MARIA  
DEL C. ORDONEZ  
MIGUEL ARTURO  
LINERO DE CAMBI  
NOTARIO 39  
Cadena S.A. No. 80

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.- -----

-----

-----

**ARTÍCULO 88°.- MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS.-** Las normas relativas a la integración y funcionamiento del comité de convivencia, deben entenderse sin perjuicio de la facultad de las partes de acudir a otros mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional se rige por el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen, conforme a lo previsto en el Artículo cincuenta y ocho (58) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001).- -----

**PARÁGRAFO 1°.-** Lo dispuesto en el inciso anterior no impide que los interesados puedan recurrir a las autoridades de policía, para los efectos preventivos de la competencia de ella. -----

**PARÁGRAFO 2°.-** Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles, de conformidad con la Ley y este Reglamento.- -----

-----

-----



CAPITULO XI.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

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.- -----

ARTÍCULO 90°.- COMPETENCIA PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES.- Las sanciones previstas en el Artículo anterior serán impuestas por la Asamblea de Propietarios.- -----

ARTÍCULO 91°.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES.- El procedimiento para la imposición de las sanciones de que trata este Capítulo adelantará de oficio por la Asamblea de propietarios, o por solicitud del Comité de convivencia o de un número no inferior a tres (3) propietarios.- La Asamblea reunirá y citará al presunto infractor para exponer las quejas o los motivos de reclamo para que éste, en la misma reunión o en otra subsiguiente que se celebre a más tardar a los diez (10) días hábiles siguientes, rinda ante éste los descargos del caso en la diligencia de descargos deberá darse al presunto infractor las oportunidades de intervención suficientes para que pueda hacer valer las pruebas

UP

COLIMA MABIA  
 INICIALES  
 NOTARIO 90



República de Colombia

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

89-09-2013 101541833RDINCCO



Ca040890184

que estime pertinentes y para ejercer en debida forma su derecho de defensa y contradicción.- Decidida la imposición de una sanción, ésta se entenderá, notificada entregándole al sancionado copia textual del acta o de la parte pertinente.- -----

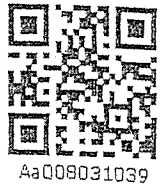
**ARTÍCULO 92°.- IMPUGNACIÓN.-** El sancionado podrá impugnar la decisión solicitándole a la Asamblea por escrito, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que se le hubiere comunicado la imposición en la forma prevista en el Artículo anterior, que reconsidere la 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, ésta deberá aplicarse.- Las sanciones impuestas podrán ser impugnadas ante las autoridades competentes, 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.- -----

**ARTÍCULO 93°.- INFRACCIONES.-** Se considera como infracción no pecuniaria, para efectos de la eventual aplicación de las sanciones de que trata este Capítulo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de hacer o de no hacer, a cargo de los propietarios individualmente considerados o de sus dependientes, o de los terceros tenedores de unidades de dominio particular a cualquier título, contempladas en la Ley o en este Reglamento.- -----

**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.- -----

## CAPITULO XII.— DISPOSICIONES VARIAS

**ARTÍCULO 95°.- ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS.-** Aunque todas las áreas de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, y las enajenaciones que de ella se hagan, se entenderán hechas siempre sobre cuerpos ciertos.- -----



ARTÍCULO 96°.- FACULTAD DE REFORMAR EL PRESENTE REGLAMENTO.-

1) Mientras la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTA S.A. siga siendo la exclusiva propietaria del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I esto es, mientras no haya enajenado por escritura pública ninguno de los inmuebles que lo conforman, podrá realizar todas las reformas que considere pertinentes con toda libertad, las cuales serán vinculantes para los futuros adquirentes a cualquier título.

2) Las adiciones, aclaraciones, reformas o modificaciones a este reglamento de cualquier origen y hasta tanto se haga entrega de la última unidad privada del Conjunto la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., obrando como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTA S.A, o su cesionario en el derecho, no requerirá en ningún caso aprobación de la Asamblea de Copropietarios por lo que podrá hacer las correspondientes escrituras públicas y su inscripción ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente con plena libertad, quedando claro que los referidos actos no tienen que ser aprobadas por los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I y solo tendrán que ser suscritas por FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTA S.A, o su cesionario en el derecho.

3) En el evento de que la Alcaldía Distrital, o cualquier entidad pública del orden nacional, departamental o municipal, como la Oficina de Catastro, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la Oficina de Planeación Distrital, etc., exijan al propietario inicial alguna modificación al presente reglamento, o expidan alguna resolución que implique la modificación al reglamento como requisito para conceder o mantener vigente cualquier licencia, como requisito para el otorgamiento del permiso de ventas, o como requisito para el registro del reglamento o para tramitar el desenglobe catastral del Conjunto, o como consecuencia de actos o hechos similares como cambios de normas que rigen la Propiedad Horizontal en Colombia, o de errores manifiestos o aritméticos, se entiende que los futuros propietarios



República de Colombia

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



Ca040890183

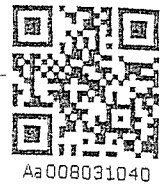
NOTA: LA ENCARGADA  
MIGUEL ANGELO DE LA ROSA  
NOTARIO

autorizan a FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS-FIDUBOGOTA S.A. y al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO para la modificación del presente reglamento, previa obtención de la licencia de construcción, si ésta se requiriese, y para proceder a otorgar la respectiva escritura pública en representación de la copropiedad. -----

4) A FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTA S.A, y al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO en el derecho, podrán igualmente adoptar cambios en el proyecto de construcción, sin necesidad de obtener el consentimiento de tales propietarios, a menos que estos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades privadas por ellos adquiridas. En desarrollo de esta facultad, FIDUCIARIA BOGOTA S.A., queda autorizada para proceder a otorgar la escritura pública de reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal y adelantar su registro de conformidad con la Ley.- -----

**PARÁGRAFO:** Cualquier reforma, adición, modificación o aclaración que la copropiedad pretenda introducir al presente reglamento deberá ser aprobada expresamente y por escrito por FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GALLERY LAGARTOS- FIDUBOGOTA S.A., y al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S o por su cesionario en el derecho. -----

**ARTÍCULO 97°.- REFORMAS AL REGLAMENTO.-** Para introducir reformas al presente Reglamento se requerirá la aprobación de la Asamblea de propietarios con el voto favorable de por lo menos el setenta (70%) por ciento de los derechos de participación porcentual relacionados en el Artículo treinta (30) de este Reglamento.- De la reunión correspondiente se levantará un Acta cuya copia debidamente suscrita por el Presidente y Secretario, se elevará a escritura pública por el Administrador o por quien la Asamblea designe para tal efecto y para el consecuente registro en la oficina competente.- -----



Aa 008031040



República de Colombia

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

**ARTÍCULO 98°.- DAÑOS MENORES.-** El propietario actual y gestor del proyecto o sus causahabientes, responderán por daños menores o reparaciones hasta dentro de los doce (12) meses siguientes, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, que integre el 51% de la totalidad de las unidades del conjunto con arreglo a la Ley, y siempre y cuando estos daños sean imputables exclusivamente a problemas constructivos y no correspondan en manera alguna al mal uso que pueda darle el propietario o actos de terceros. En este caso que aparezcan algunos daños en las áreas comunes distintos al deterioro normal generado por el uso diario del copropietario, estos serán reparados conforme a las correspondientes garantías. Se recomienda a los Beneficiarios de área de las unidades inmobiliarias cuyo apartamento hace lindero con el campo de golf del Club de los Lagartos, tomar las medidas y precauciones necesarias para evitar que por alguna contingencia pueda presentarse un daño menor en el bien o en la persona que lo habita, si con ocasión del juego de golf, alguna pelota sobrepasara el lindero y lo causa. En dicho evento el damnificado acudirá a la Administración de la copropiedad a fin de adelantar, con su concurso, la reclamación correspondiente y obtener el resarcimiento del daño en mención.

**ARTÍCULO 99°.- ENTREGA DE BIENES COMUNES.** La entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se realiza simultáneamente conforme lo dice la ley, la de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general son entregados conforme lo dice la ley que integran

**CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I** descritos en el artículo 15 de la presente reglamentación se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de Bienes Privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, conforme al procedimiento previsto en este reglamento. La entrega deberá incluir los documentos garantías de los ascensores, piscina, gimnasio semi dotado, cancha de squash, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a



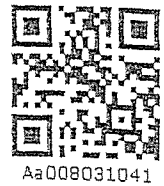
Ca040890182

GUIMA MARTA  
MIGUEL ARTURO  
LINERO DE CAMIENE  
NOTARIA 1  
NO ARIAN CARGADA

las redes eléctricas, hidrosanitarias, mecánicas, y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

**PARÁGRAFO.-** Los Bienes Comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado con la Licencia de Construcción y lo indicado en este Reglamento de Propiedad Horizontal. De conformidad con el Código Civil el uso de los bienes comunes por parte de los propietarios de las Unidades Privadas presumirá su entrega por parte del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** y su recibo a satisfacción por parte de los compradores, sus delegados o sus administradores: -----

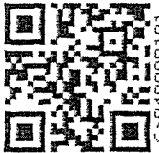
- a) Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento: El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO GALLERY LAGARTOS ETAPA I** citará, con 8 días hábiles de anticipación, a las personas designadas por la Asamblea General o el Administrador definitivo. -----
- b) En la carta de citación deberá indicar la fecha, hora y lugar para iniciar el recorrido por las zonas comunes de uso y goce general. -----
- c) En el evento de que el (los) representante (s) de la copropiedad convocado (s) no asista (n) a este encuentro, el Gerente del proyecto enviará una segunda citación indicando fecha, hora, lugar, con cinco (5) días hábiles de anticipación, para realizar el recorrido. -----
- d) Durante el recorrido se efectuará un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general. -----
- e) Se relacionarán las observaciones realizadas por el (los) representante (s) de la copropiedad. -----
- f) Una vez realizado el recorrido, un Representante Legal del proyecto, y quien reciba por cuenta de los copropietarios, verificarán la redacción del acta, y procederán a su firma. -----
- g) El acta será firmada por el Representante Legal del proyecto y los representantes de los copropietarios, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. -----
- h) Será parte integral del acta, una copia del acta de la asamblea de propietarios mediante la cual se designó el (los) representante (s) de la copropiedad o del acta de la asamblea o del consejo de administración o del propietario inicial;



República de Colombia

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

89-09-2013 10151DNC0004MFCGR



Ca040690181

- según el caso, mediante la cual se nombró al administrador definitivo de la misma. -----
- i) El Representante Legal del proyecto, procederá a realizar única y exclusivamente los arreglos y adecuaciones contenidos en el acta de recorrido, siempre y cuando se han los ofrecidos por la Constructora Gallery S.A.S., -----
  - j) Los arreglos y/o reparaciones no se podrán apartar de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados, los planos constructivos, las licencias de construcción y de propiedad horizontal, y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----
  - k) Una vez el Representante del proyecto realice los arreglos y adecuaciones correspondientes, citará al (los) representante (s) de la copropiedad con ocho días hábiles de anticipación con el fin realizar la revisión final de las observaciones contenidas en el acta de recorrido. -----
  - l) En el recorrido para la revisión final, el constructor y/o promotor, explicará al (a los) representante (s) de la copropiedad, cada uno de los arreglos y adecuaciones realizados conforme al acta de recorrido. -----
  - m) Dejará constancia de aquellos arreglos o reparaciones que no procedan, con la debida sustentación. -----
  - n) En esta verificación no habrá lugar a que los copropietarios y/o los representantes de la copropiedad y/o el administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes. -----
  - o) Durante el recorrido se realizará un nuevo registro fotográfico de las zonas comunes no esenciales o de uso y goce general, a las cuales se efectuaron los arreglos y adecuaciones. -----
  - p) Una vez realizado el recorrido final, los representantes del Gerente del proyecto, y los representantes de los copropietarios verificarán la redacción del acta, para proceder a su firma en el mismo acto. -----
  - q) El Acta de entrega de zonas comunes será firmada por los representantes del Gerente del proyecto y los representantes de los copropietarios. Se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. -----
  - r) En el evento de que los representantes de los copropietarios: -----
    - r.1. No atiendan las citaciones enviadas por el representante del Gerente del

YOLIMA MARIA  
MIGUEL ARTURO  
LINERO DE CAMERON  
NOTARIA ENCARGADA



proyecto; o-----

r.2. Se rehúse (n) a firmar el Acta de Recorrido y Entrega de Zonas Comunes, el Representante Legal del proyecto procederá a protocolizar el Acta de Entrega de zonas comunes unilateralmente en una Notaría, con lo cual quedarán entregadas definitivamente las zonas comunes. En esta escritura se protocolizarán los siguientes documentos: -----

r.2.1. Copia auténtica de la licencia de construcción. -----

r.2.2. Cópia auténtica de la licencia de propiedad horizontal. -----

r.2.3. Reducidos de los planos constructivos (estructurales, redes eléctricas, alcantarillado, hidráulicas, sanitarias; telefónicas, citofonia, gas, señal de televisión y cable, redes de sistematización, si existen). -----

r.2.4. Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal.--

r.2.5. Copia de las pólizas de seguros. -----

r.2.6. Copia de los documentos de garantía de los equipos. -----

r.2.7. Copia de las facturas de los equipos. -----

r.2.8. Registro fotográfico de los dos recorridos de los bienes comunes de uso y goce general. -----

r.2.9. Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido). -----

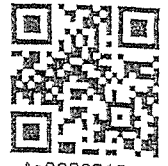
r.2.10. Copia del Acta de Recorrido relacionada con la entrega de las zonas comunes de uso y goce general, si existe (firmada por todas las partes).

r.2.11. Original del certificado de existencia y representación legal del constructor y/o promotor, con 30 días de vigencia. -----

r.2.12. Originales de los certificados de existencia y representación legal de otras sociedades (interventor del proyecto, arquitectos, ingenieros), con 30 días de vigencia. -----

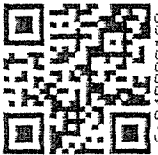
r.2.13. Fotocopia de las tarjetas profesionales de las personas que intervinieron-----

r.2.14. Copia del acta de recorrido y entrega final sin firmar por parte de los representantes de los Copropietarios. -----



República de Colombia

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



Ce040890180

ARTÍCULO 100°.- LIQUIDACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- Para efectos de la liquidación de la Propiedad Horizontal cuando a ello hubiere lugar por cualquier causa legal se acudirá al procedimiento previsto en los Artículos dos mil trescientos treinta y cuatro al dos mil trescientos treinta y ocho (2.334 al 2.338) y dos mil trescientos cuarenta (2.340) del Código Civil, en relación con la terminación de la comunidad.-

ARTÍCULO 101°.- CLÁUSULAS TRANSITORIAS.-

1) ADMINISTRACIÓN: EI CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I ejercerá la Administración de la copropiedad, una Administración provisional y elaborara directamente un presupuesto de gastos, que tendrá vigencia durante la Administración provisional. La Administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse de la siguiente forma: a partir de la entrega, mediante Acta, del 51% de las unidades privadas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIA GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL, el gerente del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I y/o el Administrador provisional si es el caso, podrá citar a la primera reunión de la Asamblea de copropietarios, con el fin de que esta tome las decisiones necesarias para la organización inicial de la copropiedad, apruebe el nuevo presupuesto y haga la designación del Administrador en propiedad. Dentro de los treinta días siguientes a la fecha señalada para dicha Asamblea, el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO entregará la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dichos plazos no se reuniere la Asamblea o no fuere designado por los propietarios el Administrador, este será nombrado por CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO el cual, a partir de este nombramiento queda desligado de toda responsabilidad por razón de la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL.

2) GASTOS: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes

OLIVIA MARIA GONZALEZ ORDONEZ  
NOTARIA ENCARGADA  
LUCAS FELARUIS  
LINERO DE CAMERON  
NOTARIO 3°

Cecilia S.A.

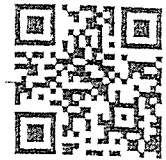
elaborado por el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** antes de la entrega de la Administración a que se ha hecho referencia, tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios de **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL**, a partir de la fecha en que el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** les vaya haciendo entrega material de los inmuebles por ellos adquiridos. En consecuencia mientras se entrega la Administración, las expensas comunes causadas en la Administración, conservación, vigilancia y mantenimiento del Edificio serán asumidas exclusivamente por los respectivos copropietarios del mismo, y se distribuirán entre ellos según lo dispuesto en el presente Reglamento.- -----  
-----

**ARTÍCULO 102.- GARANTÍA DE OBRA.** Los reclamos por desperfectos de las unidades privadas se harán por escrito a la dirección de las oficinas de posventa del constructor **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I- PROPIEDAD HORIZONTAL** dentro de los siguientes plazos: -----

1) Los daños en instalaciones sanitarias, elementos e instalaciones eléctricas, griferías, cerraduras, manijas y cierres de ventanas se deberán reportar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la firma de la escritura de documentos de designación de beneficio de área del inmueble y/o entrega real y material del mismo. -----

2) Los daños referentes a grietas en pisos, muros, goteras y humedades en techos y paredes, se deberán reportar dentro de un (1) año siguiente a la fecha de la firma de la escritura de compraventa del inmueble y/o entrega real y material del mismo, pasado un año de la entrega del inmueble la constructora solo responderá por la estabilidad de la construcción, cuyo término de garantía por este último ( estabilidad de la construcción) será de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega del apartamento que signifique la mitad más uno (51%) de la respectiva etapa I de los inmuebles que conforman el Conjunto. -----

3) Los reclamos por cielo rasos, porcelanas sanitarias, vidrios, espejos, pintura en general, enchapes de baldosín y puertas tipo Pizano , se realizarán a la firma del acta de entrega real y material del inmueble: -----



Aa008031043

4) La garantía no cubre aquellos defectos que se presenten por el manejo inadecuado de los elementos, por mantenimiento normal que se deje de realizar o por el comportamiento o desgaste natural de los materiales. La garantía se pierde si se intentan realizar modificaciones en general. También se pierde la vigencia de la garantía por el intento de realizar reparaciones con terceros sin la autorización del constructor.

5) los aparatos o equipos que se entreguen con el apartamento o las zonas comunes, tienen los plazos de garantías de arreglos y servicios que ofrecen los fabricantes, el constructor no tiene en este asunto responsabilidad alguna frente a los copropietarios. En dicho caso los reclamos se harán directamente al fabricante con el respectivo documento de garantía. Los plazos de garantía tanto de los bienes privados como de los comunes están indicados en el acta de entrega individual y acta oficial de entrega de zonas comunes y en los casos que no se indicaren, será suministrado por los respectivos proveedores y /o fabricantes de los mismos. 6) si practicada la inspección donde conste que se efectuaron las reparaciones solicitadas por los comisionados de la asamblea o de la administración y no se produjere el acta de recibido definitivo, el constructor enviará el acta para la firma por parte de la Secretaría del Hábitat, y previa inspección de la misma por este ente oficial.

1. No habrá garantía por daños en fachadas, cajillas de medidores, cerramientos, jardines y prados, cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de la entrega.
2. Será responsabilidad de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas comunales, parabólicas, T. V. y televisión por cable.
3. Cualquier otra reclamación por estabilidad de la obra o calidad del inmueble objeto de la venta prometida, será de un (1) año a partir de la entrega material de los inmuebles privados.
4. LA CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S. no responderá por aquellos daños que se originen en hechos u omisiones de parte del propietario, por el mal manejo o desatención a las instrucciones contenidas o anexas al acta de entrega, la cual



República de Colombia

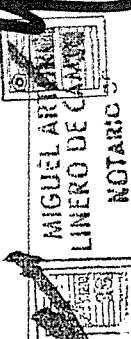
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivio notarial

89-09-2013 181544a3d6a0d0c03



Ca040890179

YOLIMA MARIA DE LO ORDOÑEZ NOTARIA ENCARGADA



MIGUEL ARMANDO LINERO DE CAMARGO NOTARIO

Escritura Pública No. 890905340

contiene las indicaciones generales sobre cuidado y mantenimiento de los bienes. -----

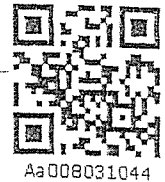
5. LA CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S no responderá por las modificaciones que ejecute el propietario en las unidades privadas ni zonas comunes, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos colindantes. Las reparaciones de los daños causados que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del propietario. -----
6. LA CONSTRUCTORA GALLERY S.A.S. no garantiza la exactitud en los tonos de cerámicas, acabados de pisos y pintura para las reparaciones que deba realizar, en razón de las diferencias que se originan entre lotes de fabricación de tales elementos o materiales. Esta circunstancia es aceptada por el propietario en el momento de recibir el inmueble. -----
- 

**PARÁGRAFO.-** Ningún propietario podrá abstenerse de recibir las Unidades Privadas argumentando defectos o problemas referentes a la calidad o apariencia de las obras edificadas. Si existieren problemas relativos a la calidad o apariencia de las Unidades Privadas, se dejará constancia en el acta de entrega, de los problemas y el constructor en un término prudencial se obliga a hacer las reparaciones pertinentes previa evaluación y concertación entre las partes. En ningún caso, estas circunstancias impedirán la entrega y recibo de los las unidades privadas.-----

-----

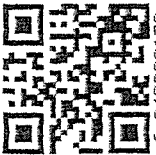
**ARTÍCULO 103°.- INCORPORACIÓN.-** Este Reglamento se entenderá siempre incorporado en todos los contratos suscritos en relación con la persona jurídica, con el edificio, con los inmuebles que la integran y con la administración de la propiedad horizontal, de tal manera que se debe ejecutar de buena fe y obliga no solo a lo que en él se exprese sino a todas las cosas que emana precisamente de su propia naturaleza y por consiguiente de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.-----

-----



República de Colombia

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



Ca010890178

ARTÍCULO 104°.- PROTOCOLIZACIÓN.- El presente instrumento se eleva a escritura pública y protocoliza los documentos señalados en el considerando quinto de este Reglamento, fotocopias que se anexan y además, la licencia de construcción, resolución, condiciones de seguridad, memoria descriptiva y especificaciones de construcción, los cuales se transcriben textualmente a continuación:-

A.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.- La construcción de las unidades privadas se desarrolla con base en los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y sanitarios y el estudio de suelos y cálculos, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad.- Cuenta con los servicios públicos requeridos para su normal habitabilidad e instalados de acuerdo con los Reglamentos de las respectivas empresas públicas.- Goza de luz y ventilación y demás condiciones de higiene requeridas por las regulaciones al respecto.- Son pues optimas sus características de seguridad, salubridad y decoro, acordes con su destinación, con las exigencias de la técnica y con las disposiciones urbanísticas y sobre construcción vigente.-

B.- MEMORIA DESCRIPTIVA - CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I

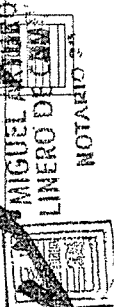
DIRECCIÓN: Avenida Calle 127 No. 87-51 Interior 2, en de la ciudad de Bogotá D.C.

El Conjunto Residencial objeto de esta memoria, está localizado en el Municipio de Bogotá D.C, Cundinamarca y se distingue con la siguiente actual nomenclatura urbana Avenida Calle 127 No. 87-51 Interior 2, distinguido en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte con el Folio de Matrícula Inmobiliaria números 50N-20372761, inmueble con un área aproximada de cinco mil veintiuno metros cuadrados (5.021 M2.); y sus linderos particulares, son los siguientes:

POR EL NORTE: Partiendo del punto o mojón sesenta y tres (63), hasta el punto sesenta A (60A), con una extensión aproximada de ochenta y un metros (81), colindando en toda su extensión con el predio de Isabel Cuervo de Rodríguez y otra.

OLIMA MARIA GONZALEZ

NO ARI ENCARGADA



MIGUEL ANTONIO LINERO DE CAMA NOTARIO

**POR EL ORIENTE:** Del punto o mojón sesenta A (60A ), al punto cincuenta y cuatro A (54A) y encierra, en una extensión aproximada de Cincuenta y siete metros (57mts), colindando con toda su extensión con una zona de cesión al distrito.- -----

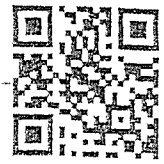
**POR EL SUR:** Partiendo del mojón cincuenta y cuatro A (54A ) hasta el punto setenta y cinco (75), en extensión de ochenta y dos metros con cincuenta centímetros (82.50mtrs) colindando con toda su extensión con el Club de los Lagartos.- -----

**POR EL OCCIDENTE:** Del punto setenta y cinco (75), o mojón, Al punto sesenta y tres (63), en extensión aproximada de sesenta y ocho metros (68 mtrs), colindando con toda su extensión con el Club de los Lagartos. -----

**EL CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I** está constituido por: Cuatro (4) torres en ocho (8) pisos, semisótano y dos (2) sótanos con un total de ciento cincuenta y dos (152) unidades de vivienda (no VIS), doscientos ochenta y tres (283) cupos de parqueo (de los cuales doscientos sesenta y ocho (268) son privados y quince (15) para visitantes. Se incluyen seis (6) para discapacitados, y ciento ochenta y un (181) depósitos con, proyecto que se diseñó y construyó de acuerdo con la Licencia de Construcción número LC. 11-3-0226 del catorce (14) de marzo de dos mil once (2.011), otorgada por El Curador Urbano N° 3 de Bogotá D.C. Con una Modificación de Licencia de Construcción veinticuatro (24) de abril de dos mil trece 2013, estará construida sobre un lote de terreno interior 2 conocido con el nombre del Oasis de San Jorge, el cual se encuentra ubicado en la Avenida calle 127 N° 87 – 51 de la ciudad de Bogotá, D.C., **matrícula inmobiliaria 50N-20372761**, inmueble con un área aproximada cabida superficiaria total de cinco mil veintiún metros cuadrados (5.021 M2.); y sus linderos particulares, son los siguientes: -----

**POR EL NORTE:** Partiendo del punto o mojón sesenta y tres (63), hasta el punto sesenta A (60A), con una extensión aproximada de ochenta y un metros (81mtrs), colindando en toda su extensión con el predio de Isabel Cuervo de Rodríguez y otra. -----

**POR EL ORIENTE:** Del punto o mojón sesenta A (60A ), al punto cincuenta y



cuatro A (54A) y encierra, en una extensión aproximada de Cincuenta y siete metros (57mts), colindando con toda su extensión con una zona de cesión al distrito.-

**POR EL SUR:** Partiendo del mojón cincuenta y cuatro A (54A ) hasta el punto setenta y cinco (75), en extensión de ochenta y dos metros con cincuenta centímetros (82.50mtrs) colindando con toda su extensión con el Club de los Lagartos.-

**POR EL OCCIDENTE:** Del punto setenta y cinco (75), o mojon, Al punto sesenta y tres (63), en extensión aproximada de sesenta y ocho metros (68 mtrs), colindando con toda su extensión con el Club de los Lagartos. -----

**EL CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I** está constituido por: Cuatro (4) torres en ocho (8) pisos, semisótano y dos (2) sótanos con un total de ciento cincuenta y dos (152) unidades de vivienda (no VIS), doscientos ochenta y tres (283) cupos de parqueo (de los cuales doscientos sesenta y ocho (268) son privados y quince (15) para visitantes. Se incluyen seis (6) para discapacitados), y ciento ochenta y un (181) depósitos, proyecto que se diseño y construyo de acuerdo con la Licencia de Construcción al régimen de la propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675, otorgada por la Oficina de Planeación Distrital.-----

**BIENES COMUNES ESENCIALES:** Se consideran bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicados: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales.-----

**C.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION - EDIFICIO -----**

**Cimentación:** La cimentación comprende caisson y vigas de amarre en concreto y acero.-----



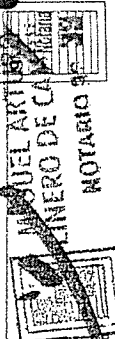
República de Colombia

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



Ca040890177

NOTARIA ENCARGADA  
ARLEO ORDONEZ



Cadena S.A.

**Estructura:** Estructura tradicional a porticada de columnas, cortinas y vigas aligerada. -----

**Mampostería:** Mampostería en ladrillo para fachadas y bloque tradicional de arcilla para muros-----

**Cubierta:** En placa plana de concreto aligerado, e impermeabilizada con manto edil con foil de aluminio. -----

**Acabados y muros:** Muros en estuco y pintura en vinilo.-----

**Acabados de pisos:** Pisos en cerámicas de diferentes formatos y ladrillo y granito en zonas comunes. -----

**Instalaciones Hidrosanitarias:** Elaboradas en tuberías P.V.C para hidrosanitarias y cobre, galvanizado para gas y tubería ranurada para la red contra incendios.-----

**Redes Eléctricas:** Elaboradas de acuerdo a las normas del RETIE-----

**Aparatos sanitarios y accesorios:** Según especificaciones técnicas y de ventas. --

**Carpintería metálica:** La carpintería es aluminio y vidrio de acuerdo a cada zona del edificio varían las especificaciones de vidrio crudo a templado, de aluminio a acero. -----

**Carpintería de madera:** La carpintería de madera es tipo Pizano según especificaciones. -----

**Ventanearía:** En aluminio y vidrio fabricado por Aventus S.A.S. -----

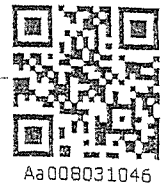
**Cerrajería:** Tipo geo e Black and Decaer-----

**Equipos especiales:** Ascensores Andino-----

**PARAGRAFO:** El constructor se reserva el derecho de modificar algunas de las especificaciones por otras de calidad y precio similares o mejores. -----

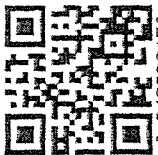
## **CAPITULO DECIMO SEGUNDO.- DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS.**

**ARTICULO 105°.** Las unidades privadas del Conjunto **RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**, se determinan y alinderan individualmente como se indica enseguida: Los bienes de propiedad privada son espacios delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este reglamento y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos



Escritura Pública de Colombia

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



Ce040890176

arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus linderos especiales y sirvan exclusivamente a su propietario y que a continuación se discriminan por su destinación, ubicación, altura, nomenclatura, área, linderos y dependencias, siendo los siguientes: -----

**GARAJE 048** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A: CIERRE:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de los garajes No 50 y 47 del conjunto. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión. -----

**GARAJE 049** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de los garajes No 47 y 50 del conjunto. -----

DILMA MARIA BAQUERO ORDONEZ  
MIGUEL ANGEL BAQUERO ORDONEZ  
LINERO DELAUNO  
NOTARIO S.C.  
Cadenia S.A.

**DEL PUNTO B AL PUNTO A: CIERRE.** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión.

**GARAJE 050** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa del garaje No 48 del conjunto en parte y de circulación común del conjunto en parte. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A: CIERRE.** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto en parte y del garaje No 49 del conjunto en parte. --

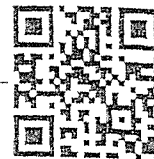
**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión.



**GARAJE 051**

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros -(4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto en parte y del garaje No 52 del conjunto en parte. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A:** CIERRE. En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa g 54 del conjunto en parte y de circulación común del conjunto en parte. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:**

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión. -----

**GARAJE 052**

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A:** CIERRE. En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de los garajes No 53 y 51 del conjunto. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

República de Colombia

18155301530602040C

09/09/2013

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



Ca0-00890175



OLGA MARIA MORALES ORDONEZ  
MIGUEL ANTONIO LINERO DE LECHAMA  
NOTARIO  
NOTARIA ENCARGADA

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión.

**GARAJE 053** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa del garaje No 52 del conjunto en parte y de circulación común del conjunto en parte. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A:** CIERRE. En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto en parte y de los garajes No 59 y 54 del conjunto en parte. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión.

**GARAJE 054** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

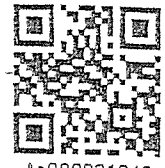
**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de los garajes No 51 y 53 del conjunto. -----



# República de Colombia

95

3664



Aa008031048

**DEL PUNTO B AL PUNTO A: CIERRE.** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión.

**GARAJE 055** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.35 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa del garaje No 56 del conjunto en parte y de circulación común del conjunto en parte. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A: CIERRE.** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión.



República de Colombia

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

89/09/2013 1015414336F0D4C03



Ca040890174

MARIA BALLO GORDÓNEZ NOTARIA ENCARGADA  
MIGUEL ARTURO SUAREZ DE CORDOBA NOTARIO

cadena s. r. l.

**GARAJE 056** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.39 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de setenta centímetros (0,70 mts.), diecisiete centímetros (0,17 mts.), tres metros con ochenta centímetros (3,80 mts.), y dos metros con treinta y cuatro centímetros (2,34 mts.), columna común al medio y línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A:** CIERRE. En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con diecisiete centímetros (2,17 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa del garaje No 55 del conjunto en parte y de circulación común del conjunto en parte. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----

**CENIT:** Placa común al medio que lo separa del semisótano del conjunto. -----

**DEPENDENCIAS Y ALTURAS:** -----

Espacio para garaje. -----

La altura interior libre de este garaje se conserva en 2.40 mts, en toda su extensión. -----

**GARAJE 057** -----

Se encuentra ubicado en la CL 127 87 51 IN 2 de Bogotá. Su área privada es de 10.81 M2 ubicados en el sótano 1 del conjunto. Sus linderos son: -----

**DEL PUNTO A AL PUNTO B:** En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con cuarenta centímetros (2,40 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**DEL PUNTO B AL PUNTO A:** CIERRE. En línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 mts.), y dos metros con cuarenta centímetros (2,40 mts.), línea imaginaria al medio que lo separa de circulación común del conjunto. -----

**NADIR:** Placa común al medio que lo separa del sótano 2 del conjunto. -----