

# REGLAMENTO CONSOLIDADO VIGENTE DE COPROPIEDAD

## PARCELACIÓN SAN FRANCISCO

Basado en las escrituras:

- ❖ 624 de 1998 Notaría segunda
- ❖ 1047 de 2007 Notaría segunda
- ❖ 2978 de 2007 Notaría segunda
- ❖ 574 de 2011 Notaría tercera

Consolidado por el Comité de Convivencia 2023 - 2024

Alfredo Concha  
Oscar Gutiérrez  
Miguel Peña

Octubre de 2023  
Popayán, Cauca, Colombia

## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>I - REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.</b>	<b>4</b>
CUARTO - REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	4
CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO Y ALCANCE	4
ARTÍCULO PRIMERO - OBJETO:	4
ARTÍCULO SEGUNDO - ALCANCE:	4
CAPÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LOS INMUEBLES Y TRADICIÓN DEL DOMINIO.	4
ARTICULO TERCERO - UBICACIÓN:	4
ARTÍCULO CUARTO - TRADICIÓN DEL DOMINIO:	5
ARTÍCULO QUINTO - INTEGRACIÓN DE PLANO:	5
CAPÍTULO TERCERO - BIENES DE LA PARCELACIÓN: BIENES DE LA PARCELACIÓN CLASIFICACIÓN Y DESTINACIÓN	5
ARTÍCULO SEXTO - BIENES PRIVADOS DE LA PARCELACIÓN:	5
ARTÍCULO SÉPTIMO - BIENES COMUNES DE LA PARCELACIÓN:	5
ARTÍCULO OCTAVO - BIENES PRIVADOS:	6
ARTÍCULO NOVENO - DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y DEL BIEN COMÚN:	6
ARTÍCULO DÉCIMO. - DESTINACIÓN:	6
CAPÍTULO CUARTO. VALOR INICIAL Y PROPORCIÓN EN COPROPIEDAD:	6
ARTÍCULO UNDÉCIMO. - COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:	6
CAPÍTULO QUINTO. CONTRIBUCIONES Y REPARACIONES:	7
ARTÍCULO DUODÉCIMO. CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACION Y CONSERVACION:	7
ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. PERIODO DE CUMPLIMIENTO DE LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN:	7
ARTÍCULO DÉCIMO-CUARTO. - SOLIDARIDAD:	8
ARTÍCULO DÉCIMO-QUINTO. -REPARACIONES EN UNIDADES PRIVADAS	8
CAPÍTULO SEXTO.- DERECHOS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.	8
ARTÍCULO DÉCIMO-SEXTO. -DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:	8
ARTICULO DECIMO-SEPTIMO. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:	8
ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. PROHIBICIONES:	9
ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. SOLIDARIDAD:	10
CAPÍTULO SÉPTIMO. ADMINISTRACIÓN.	10
ARTICULO VIGESIMO. ADMINISTRACION:	10
ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:	11
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. DECISIONES DE LA ASAMBLEA:	12
ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. QUORUM:	12
ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. ACTAS:	13

ARTICULO VIGESIMO QUINTO. REUNIONES:	13
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. VOTOS:	13
ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. FUNCIONES Y FACULTADES DE LA ASAMBLEA:	13
ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. JUNTA ADMINISTRADORA:	14
ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. REUNIONES DE LA JUNTA:	15
ARTÍCULO TRIGÉSIMO. QUORUM:	15
ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. DIGNATARIOS:	15
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. ACTAS:	15
ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. ATRIBUCIONES DE LA JUNTA:	15
ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. DEL ADMINISTRADOR:	16
ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:	16
ARTICULO TRIGESIMO- SEXTO. INVENTARIOS Y BALANCES:	17
CAPITULO OCTAVO DISPOSICIONES VARIAS .	18
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. CLÁUSULA ARBITRAL:	18
ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. DECLARACIÓN SOBRE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO:	18
ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. REFORMAS:	18

IMPORTANTE: Este reglamento se fundamenta en la versión original registrada en la escritura número 624 de 1998 ante la Notaría Segunda. Sin embargo, se han realizado modificaciones en los títulos y artículos del reglamento original mediante escrituras subsiguientes: la escritura número 1047 de 2007, también ante la Notaría Segunda; la escritura número 2978 de 2007, igualmente ante la Notaría Segunda; y la escritura número 574 de 2011, registrada en la Notaría Tercera.

Este documento se presenta de manera simplificada, omitiendo las descripciones detalladas de las propiedades y los formalismos presentes en las escrituras originales. Nuestro propósito es ofrecer a los residentes y propietarios de la Parcelación San Francisco un reglamento que sea más claro y de fácil comprensión. Además, esta versión del reglamento incluye los artículos en sus versiones finales, asegurando así su aplicabilidad y coherencia.

# I - REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

## CUARTO - REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Que el reglamento de copropiedad es del siguiente tenor:

### CAPÍTULO PRIMERO: OBJETO Y ALCANCE

#### ARTÍCULO PRIMERO - OBJETO:

ARTÍCULO 1<sup>1</sup>. EL objeto del presente reglamento es: establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios de los inmuebles sometidos al mismo, identificar los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común; determinar la cuota con que cada copropietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la conservación y reparación de bienes Comunes: y en general someter el régimen particular de la Parcelación a las normas que regulan la Copropiedad que trata la Ley 675 de 2001, constituyendo una persona jurídica una vez registrada esta escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos

#### ARTÍCULO SEGUNDO - ALCANCE:

ARTÍCULO 2<sup>2</sup>.- Las disposiciones de este Reglamento son de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros de los Inmuebles, y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido, las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman la Parcelación o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

### CAPÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LOS INMUEBLES Y TRADICIÓN DEL DOMINIO.

#### ARTICULO TERCERO - UBICACIÓN:

ARTÍCULO 3<sup>3</sup>.- Los inmuebles que integran las unidades privadas y zonas de copropiedad a que se refiere este reglamento se encuentran ubicadas en el Punto El Aljibe, Municipio de Popayán, Inmuebles que plenamente se identificaron en la parte inicial de esta escritura en la cláusula Primera.

---

<sup>1</sup> Modificación realizada mediante escritura 1047 de 2007 Notaría segunda

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> Idem

#### ARTÍCULO CUARTO - TRADICIÓN DEL DOMINIO:

ARTÍCULO 4<sup>4</sup>. TRADICIÓN. El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre los inmuebles cuyo régimen de copropiedad aquí se reglamenta conforme a lo previsto en la Ley 675 de 2001, lo adquirieron los comparecientes conforme consta en las escrituras públicas No. 624 de la Notaría Segunda de Popayán Cauca de fecha 20 de febrero de 10.98 y No. 1114 la Notaría Segunda de Popayán Cauca.

#### ARTÍCULO QUINTO - INTEGRACIÓN DE PLANO:

ARTÍCULO 5<sup>5</sup>. INTEGRACIÓN DEL PLANO. Para los efectos relacionados con la determinación de los inmuebles así como de las distintas unidades que lo componen hace parte de este reglamento los siguientes documentos: 1) Copia del plano de la PARCELACIÓN debidamente aprobado por la Curaduría Urbana No. 1 de Popayán que muestran la división y localización de las unidades privadas y áreas comunes

#### CAPÍTULO TERCERO - BIENES DE LA PARCELACIÓN: BIENES DE LA PARCELACIÓN CLASIFICACIÓN Y DESTINACIÓN

La parcelación está integrada por bienes privados y comunes.

#### ARTÍCULO SEXTO - BIENES PRIVADOS DE LA PARCELACIÓN:

ARTÍCULO 6<sup>6</sup>. BIENES PRIVADOS DE LA PARCELACIÓN.- El inmueble se divide en bienes privados o de dominio particular y bienes comunes esenciales. A los bienes privados se los determina de la siguiente manera: lotes privados, Ubicados en la Parcelación SAN FRANCISCO Municipio de Popayán.

#### ARTÍCULO SÉPTIMO - BIENES COMUNES DE LA PARCELACIÓN:

ARTÍCULO 7<sup>7</sup>.- BIENES COMUNES DE LA PARCELACIÓN.- Son bienes comunes esenciales, del dominio inalienable e indivisible, inembargable en forma separada de los bienes privados, de todos los propietarios de los inmuebles que conforman la PARCELACIÓN SAN FRANCISCO, los siguientes: el suelo de las áreas comunes, la vía vehicular interna (sin perjuicio de la cesión que de ellas se haga al municipio de Popayán), las redes principales de energía eléctrica y agua, el lote especial con la casa de habitación que la sustenta (portería) el patio de piedra que da acceso a la parcelación con sus muros y el acueducto de la misma. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es inseparable del dominio uso y goce de los bienes de dominio privado y siempre se entenderá comprendido en toda transferencia, gravamen, demanda o arrendamiento de lo mismo.

PARÁGRAFO. ACUEDUCTO DE LA PARCELACIÓN: el mantenimiento, funcionamiento, control y manejo del acueducto de la parcelación está a cargo de un fontanero que será designado por la junta de administración.

---

<sup>4</sup> Modificación realizada mediante escritura 1047 de 2007 Notaría segunda

<sup>5</sup> Idem

<sup>6</sup> Idem

<sup>7</sup> Idem

## ARTÍCULO OCTAVO - BIENES PRIVADOS:

ARTÍCULO 8<sup>8</sup>.- BIENES PRIVADOS.- Son bienes de propiedad privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Los inmuebles alinderados como anteriormente se dijo, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los duelos y los muros divisorios con inmuebles colindantes, constituyen los bienes privados, de propiedad exclusiva, en que se divide el inmueble.

## ARTÍCULO NOVENO - DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y DEL BIEN COMÚN:

Los bienes privados y el lote especial con destino a la construcción de la vivienda del vigilante (bien común), en los cuales se dividirán los predios de mayor extensión, corresponden a los lotes que a continuación se determinan:

Listado de predios

ARTÍCULO 10<sup>9</sup>. Para efectos de proporcionalidad y coeficientes al inmueble se asigna un valor del 100% sobre el total de las áreas privadas, ya cada unidad privada una cuota de participación así: ÁREAS Y DIRECCIÓN PARA CADA UNIDAD PRIVADA. Las áreas aproximadas de los bienes privados y las direcciones que aparecen a cada ingreso son:

## ARTÍCULO DÉCIMO - DESTINACIÓN:

ARTÍCULO 9<sup>10</sup>.- DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y DEL BIEN COMÚN.- Las unidades privadas corresponden a los inmuebles destinados a viviendas campestres o recreativas, pero en un régimen de convivencia, tolerancia y respeto:

## CAPÍTULO CUARTO. VALOR INICIAL Y PROPORCIÓN EN COPROPIEDAD:

### ARTÍCULO UNDÉCIMO - COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

Para los efectos del artículo 50. de la Ley 182 de 1948 al conjunto se le asigna un valor convencional equivalente a ciento (100). Este valor es divide en centésimas partes iguales y se distribuye entre las 33 unidades privadas y los dos (2) lotes de reserva que tiene la AGRUPACIÓN, de manera que cada una de las unidades represente un coeficiente determinado en el valor total del conjunto, con igual proporción de derechos en la propiedad de

---

<sup>8</sup> Modificación realizada mediante escritura 1047 de 2007 Notaría segunda

<sup>9</sup> Idem

<sup>10</sup> Idem

los bienes comunes y con la obligación de contribuir en igual proporción a las expensas generales de conservación y reparación.

Tabla de coeficientes

## CAPÍTULO QUINTO. CONTRIBUCIONES Y REPARACIONES:

### ARTÍCULO DUODÉCIMO - CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACION Y CONSERVACION:

ARTÍCULO 11<sup>11</sup>. CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN Y CONSERVACIÓN: Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para administración, conservación y reparación mediante el pago de las cuotas mensuales de administración que serán iguales para todos los copropietarios, independientemente del coeficiente de copropiedad.

PARÁGRAFO.- Se tendrán como gastos de administración, entre otros, los siguientes: Pago de portería, pago de un fontanero permanente, dadas las especificaciones del acueducto, pago del Servicio de energía eléctrica de zonas comunes, limpieza de áreas comunes y mantenimiento de la vía interna.

### ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO - PERIODO DE CUMPLIMIENTO DE LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN:

ARTÍCULO 12<sup>12</sup>. PERIODO DE CUMPLIMIENTO DE LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN. Estas obligaciones se cumplirán en Popayán, por mensualidades anticipadas, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes y dicho pago se hará al tesorero y en caso de mora, con intereses a la tasa del veinticuatro por ciento (24%) anual o la tasa que fije la Asamblea.

PARÁGRAFO PRIMERO. COBRO EJECUTIVO. La mora en el pago de una (1) o más cuotas de administración dará derecho al Administrador para exigir judicialmente la cancelación de las mismas y de sus intereses moratorios. Constituyen el título ejecutivo para tal efecto la copia del acta de la Asamblea en la cual se establecieron y la certificación del administrador sobre su monto y las fechas desde las cuales se hicieron exigibles.

PARÁGRAFO SEGUNDO. REPARACIÓN. Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada, las reparaciones de su Unidad, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que llegare a causar a la propiedad común o las restantes unidades privadas, con su omisión o negligencia. En caso de violación de esta disposición, de violaciones a los deberes de que tratan los ART. 14 y 15 de este reglamento y las prohibiciones contenidas en el mismo, al Asamblea de copropietarios podrá imponer una multa que considere conveniente a favor de la comunidad, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, de la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar y sin necesidad de requerimiento alguno.

---

<sup>11</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

<sup>12</sup> Idem

## ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO - SOLIDARIDAD:

El adquirente a cualquier título de una unidad privada será responsable de las obligaciones por gastos comunes a cargo del tradente o causante.

## ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO - REPARACIONES EN UNIDADES PRIVADAS

Cada propietario deberá efectuar por su cuenta las reparaciones de su unidad, tanto aquellas necesarias para la conservación y utilización de la misma, como aquellas cuya omisión pueda generar perjuicios a la propiedad común o a las restantes unidades privadas. En caso de violación de esta disposición la Asamblea de copropietarios podrá imponer una multa que considere conveniente a favor de la comunidad, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y sin necesidad de requerimientos.

## CAPÍTULO SEXTO.- DERECHOS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

### ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO - DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:

ARTÍCULO 13<sup>13</sup> - DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS- Cada propietario actual o sus sucesores a cualquier título, en el dominio tendrá los siguientes derechos:

1. Ejercer el derecho de dominio que tiene sobre su inmueble o unidad en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuesta por la Ley para este tipo de propiedad y de acuerdo con lo establecido en este reglamento.
2. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios, así como solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea.
3. Servirse de las zonas comunes, siempre que lo haga conforme su destinación ordinaria y sin perjuicios de los derechos de los restantes copropietarios.

### ARTICULO DECIMO SEPTIMO - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

ARTÍCULO 14<sup>14</sup>. DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS. - Son Deberes de los Copropietarios los siguientes:

1. Abstenerse de arrojar basuras en la vía, en los lagos o quebradas o en los demás predios. Cada propietario está obligado a la recolección de sus basuras.
2. Dejar una distancia de aislamiento de treinta (30) mts de ancho paralela al cauce del lago o quebrada, como zona de protección de la misma, franja en la cual no podrá levantarse edificaciones y la cual deberá ser cuidada, protegida y mantenida por cada uno de los propietarios.
3. Abstenerse de arrojar sustancias contaminantes a las quebradas y lagos.
4. Conservar y mantener la fauna y la flora nativa de la zona de protección del lago o quebradas.

---

<sup>13</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

<sup>14</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

5. Conservar y mantener con los colindantes los cercos que deslindan los lotes.
6. Contribuir con el mantenimiento de la vía interna, cunetas y alcantarillas de la parcelación.
7. Contribuir como gasto de administración en el mantenimiento de la red Hidráulica que surte de agua a la Parcelación, lo cual incluye mantenimiento de red, de la caseta y las máquinas y adquisición de químicos para el tratamiento de las aguas.
8. Mantener limpios los lotes de la Parcelación, esto es libre de maleza y basura.
9. Abstenerse de ejecutar actos que perturben los derechos de los demás propietarios o de los ocupantes de las unidades privadas o que comprometa la seguridad, salubridad, tranquilidad y buen nombre de la Parcelación.
10. Responder solidariamente por los daños a los bienes que ocasionen las personas, cosas, o animales que ocupan o utilizan su unidad privada.
11. Pagar cumplidamente las cuotas de administración que se fijen, así como cualquier otra obligación pecuniaria que se establezca por la Asamblea de Copropietarios.
12. Asistir a las Asambleas, intervenir en sus deliberaciones y participar de sus comisiones.
13. Informar al Administrador sobre las violaciones a este Reglamento y las deficiencias de servicios comunes.
14. Permitir la entrada en su unidad privada al Administrador y a los miembros de la Junta Administradora, cuando aquellas lo estimen conveniente para verificar el destino o uso y cualquier otro aspecto relacionado con el presente reglamento.
15. Acatar las disposiciones de la Asamblea, la Junta Administradora y del Administrador.
16. Informar previamente a la administración acerca de cualquier cambio en los ocupantes de su unidad privada y solicitar permiso previo al administrador para realizar trasteos.
17. No efectuar quemas sin autorización requerida y sin la asesoría indispensable, será responsable quien las realice y estará obligado a pagar los daños causados.

PARÁGRAFO PRIMERO. VERTIMIENTOS: Los vertimientos de aguas negras y aguas jabonosas que construyan los propietarios deben constar de los siguientes elementos: trampa de grasas, caja de distribución, pozo séptico y tanque anaerobio. El volumen de los recipientes del pozo séptico y anaerobio debe ser de mínimo de dos mil (2.000) Lts.; y los propietarios se obligan a verter los excesos de filtro anaerobio por tubería de 4" a la cañada o lago que linde con su propiedad. Los propietarios deberán limpiar periódicamente el pozo séptico por medio de una compañía especializada.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- POZO SÉPTICO.- En el evento que la vivienda campestre o recreativa, demande una capacidad mayor de los pozos sépticos porque vaya a albergar a más de seis (6) personas, estos pozos deberán adecuarse según las necesidades, pero respetando el diseño inicial, o sea el que fue aprobado.

## ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO - PROHIBICIONES:

ARTÍCULO 15<sup>15</sup> - PROHIBICIONES. Queda expresamente prohibido como contrario a la destinación y a los derechos de los demás, la ejecución de los siguientes actos:

1. Dividir materialmente los lotes, y siempre y cuando existan posibilidades de los servicios públicos y la unidad no sea inferior a tres mil (3.000) mts<sup>2</sup>.

---

<sup>15</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

2. Construir más de una vivienda para cada tres mil (3.000 metros cuadrados de área, sin perjuicio de lo que determine la autoridad competente.
3. Construir los campos de infiltración de los pozos sépticos en los linderos.
4. Montar fábricas o establecimientos de comercio.
5. Destinar las unidades a la explotación pecuaria avícola y porcina a gran escala, en todo caso los copropietarios que posean animales domésticos de alguna clase velarán por mantenerlos en óptimas condiciones sanitarias que impidan el deterioro del medio ambiente, de igual forma cada copropietario deberá mantener los animales a interior de su propiedad evitando que deambulen por las zonas comunes o predios ajenos de la parcelación.
6. Enajenar o conceder el uso de la unidad privada para fines distintos de los establecidos en este reglamento.
7. Obstruir las zonas comunes o las vías de acceso a los lotes, de manera que se dificulte el cómodo ingreso de las personas y/o de los vehículos, según el caso.
8. Utilizar los mismos espacios como lugares de reuniones o destinarlos a cualquier otro objeto que los haga incómodos o bulliciosos.
9. Ejecutar cualquier acto que atente contra la seguridad del conjunto.
10. Almacenar o conservar en los lotes o viviendas que se construyan sustancias inflamantes que puedan dañar predios colindantes o zonas comunes que signifiquen peligro para la integridad o seguridad de los habitantes del conjunto.
11. Producir ruidos por encima de los límites permitidos y, en general, ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás usuarios.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La prohibición de construir más de una (1) de una vivienda por cada 3000Mts.2 obedece a la capacidad instalada de servicios públicos.

#### ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO - SOLIDARIDAD:

ARTÍCULO 16<sup>16</sup>. SOLIDARIDAD. Cada propietario de unidad privada, será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso de la unidad a cualquier título, especialmente con las multas que puedan imponerse al usuario por violación de la Ley o del Reglamento.

#### CAPÍTULO SÉPTIMO. ADMINISTRACIÓN.

##### ARTICULO VIGESIMO - ADMINISTRACION:

ARTÍCULO 17<sup>17</sup>. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea de copropietarios, a la junta administradora y al administrador de la parcelación. El cargo de administrador podrá recaer en uno de los copropietarios de la parcelación o en una persona natural o jurídica ajena a la parcelación, quien actuará en consenso con el presidente de la junta administradora. El administrador será elegido y removido por la junta administradora, órgano éste que le fijará sus funciones.

---

<sup>16</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

<sup>17</sup> Modificación realizada mediante escritura 574 de 2011 Notaría tercera

## ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO - ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:

ARTÍCULO 18<sup>18</sup>. De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes, o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas por estos estatutos, así como las contempladas por las leyes, decretos y demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal. La asamblea es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley 675 de 2001, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la Facultad rectora de este régimen jurídico. Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes de la Parcelación, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al presente reglamento de administración de la copropiedad. Reuniones de La asamblea general de copropietarios se deben reunir ordinariamente dos (2) veces por año, la primera en marzo y la segunda en septiembre previa citación de la junta, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la copropiedad, aprobar o improbar las cuentas y balances del último periodo presupuestal y los informes del administrador y del revisor fiscal: adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan la copropiedad, y tomar aquellas decisiones que aseguren el interés común de los copropietarios. Para el anterior efecto, el administrador deberá efectuar una convocatoria con una anticipación no inferior a quince (15) días, por carta a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal de la parcelación expresando en ellas el lugar, la fecha y motivo de la reunión. Durante el periodo de citación a asamblea, el administrador y el revisor fiscal mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios se reunirá, por derecho propio, el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento de cada periodo establecido a las ocho (8:00), PM. en el lugar donde normalmente acostumbra a reunirse, sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar. La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades de la parcelación, en cualquier día, por convocatoria del administrador o por un número plural de propietarios que represente por lo menos el diez por ciento (10%), de la totalidad de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación, en su caso. Los términos y el procedimiento para la convocatoria serán los previstos para las citaciones a reuniones ordinarias. Las reuniones de la asamblea serán presididas por el administrador. Cada copropietario tendrá derecho a emitir tantos votos de acuerdo con el porcentaje de participación que le corresponde a la unidad privativa que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que conforman la copropiedad. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciera a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que

---

<sup>18</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

ejerza los derechos correspondientes a la calidad del propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietario o representante de unidades de dominio privado debe estar representada en dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones aplicables.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo previsto por el artículo 41 de la Ley 675, será válida toda reunión de la asamblea general de propietarios que se efectúe en cualquier día, hora o lugar, siempre y cuando se encuentren representadas la totalidad de las unidades de dominio privado.

QUORUM. Salvo lo que en materia de decisión y quórum contemple este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la asamblea general de propietarios o sus representantes deliberará con un número plural de personas que represente por lo menos el 51% del total de los porcentajes de participación. La asamblea convocada por Tercera vez, por falta de quórum en la primera y segunda deliberará y decidirá por simple mayoría, cualquiera que sea el número de propietarios que haya concurrido. Las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión. Sin embargo, todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la modificación de cuotas de participación, o toda decisión que implique una alteración en el uso o goce de los bienes comunes, se requerirá el 70% de los votos de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión. Las decisiones de la asamblea general de propietarios se hará constar en actas que deberán ser firmadas por el administrador y el secretario de la reunión, las actas se enumerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma, los porcentajes de participación representados en la reunión, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco: las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión, las designaciones efectuadas, la fecha y hora de terminación de la reunión. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto,. Dichas actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias prestan mérito ejecutivo. Es suficiente la firma del secretario y del revisor fiscal de la asamblea para acreditar su autenticidad,

## ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO - DECISIONES DE LA ASAMBLEA:

Las resoluciones de la Asamblea, válidamente constituida, son de cumplimiento obligatorio aún para los ausentes o disidentes, siempre que se hayan aprobado por la mayoría establecida en este reglamento.

## ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO - QUORUM:

La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de un número plural de propietarios que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de los coeficientes de copropiedad. Las decisiones se adoptarán por la mayoría de los votos de los asistentes. Si no se completa este porcentaje se convocará a una nueva reunión en la cual el quórum se constituirá con cualquier número de miembros, cuyos coeficientes suman más del veinte por ciento (20%) del total. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos; excepto aquellas que se refieran a imposición de gravámenes, modificación de coeficientes de copropiedad, cambio de destinación de las unidades comunes o privadas, que exigirán mayoría del setenta y cinco

por ciento (75%) del total, o aquellas que tengan señalado un quórum especial en este reglamento.

#### ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO - ACTAS:

De lo tratado y decidido se dejará constancia en un libro de actas que suscribirán el presidente y secretario de la Asamblea. Estas actas constituirán plena prueba de los hechos tratados y sus copias autenticadas prestan mérito ejecutivo, conforme al artículo 13 de la ley 182 de 1948.

#### ARTICULO VIGESIMO QUINTO - REUNIONES:

La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, en los dos primeros meses, previa convocatoria efectuada por el administrador con no menos de quince (15) días de anticipación de la fecha de la reunión; en caso de no ser convocada, se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Marzo de cada año, a las seis de la tarde (6 pm) en la sede social, si la hubiere o, en su defecto en el lugar que se establezca en la citación. Las reuniones serán presididas por el propietario que elija la asamblea y el administrador actuará como secretario. Extraordinariamente podrá reunirse en cualquier día y hora, previa convocatoria o encontrándose presentes la totalidad de copropietarios.

#### ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO - VOTOS:

Cada propietario tendrá un voto por cada unidad privada que posea y éste no puede ser fraccionado.

#### ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO - FUNCIONES Y FACULTADES DE LA ASAMBLEA:

ARTÍCULO 19<sup>19</sup>.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.- Son funciones de la asamblea general de propietarios las siguientes:

1. Nombrar y remover al administrador.
2. Crear organismos asesores o ejecutores de dirección y administración y los demás cargos que estime necesarios designar sus miembros, asignarles funciones y periodo y señalar su asignación.
3. Organizar la administración general de la parcelación que conforman la copropiedad y velar por el cumplimiento de este reglamento así como de las normas que rigen este sistema de propiedad.
4. Revisar y fenecer las cuentas del administrador.
5. Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las redes, bienes y servicios de uso común, así como establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la asamblea determina para quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijados.
6. Fijar el aporte o cuota periódica o extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los propietarios.

---

<sup>19</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

7. Imponer gravámenes extraordinarios, fijar los plazos dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y señalar los intereses de mora.
8. Decidir sobre las modificaciones de los bienes comunes de la parcelación y adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos mediante el voto del 70% de los presentes.
9. Aprobar el presupuesto de gastos para la vigencia correspondiente, con el objeto de destinar los recursos para la administración, conservación y reparación o reconstrucción de los inmuebles de uso común en los casos en que ello sea procedente conforme a la ley o a este reglamento.
10. Ordenar la construcción de mejoras necesarias.
11. Decidir los conflictos que ocurran entre el administrador y los propietarios o entre éstos por causa del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad privada o sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originen en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento
12. Aprobar las reformas a este reglamento con el voto del 70% del total de los coeficientes de copropiedad.
13. Reglamentar el uso de los bienes comunes.
14. Autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en la red de propiedad común cuando estas obras se refieran a las áreas de propiedad común, y por lo tanto por cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios, corresponde a la asamblea autorizarlas cuando el valor exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
15. Ejercer las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por leyes, decretos o por el presente reglamento.
16. Elegir los miembros de la junta administradora principales y suplentes.
17. Elegir y remover libremente al revisor fiscal.
18. Adoptar el reglamento interno, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios de la copropiedad.
19. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime convenientes las reservas para el pago de las prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.
20. Autorizar al administrador para ejecutar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades
21. Para este efecto los actos o contratos que excedan de la suma de diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes deben ser autorizados por la asamblea

## ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO - JUNTA ADMINISTRADORA:

ARTÍCULO 20<sup>20</sup>. LA JUNTA ADMINISTRADORA. La junta administradora estará conformada por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero y un vocal. El presidente de la Junta Administradora será el representante legal de la copropiedad y será nombrado por la mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión de la asamblea de copropietarios.

---

<sup>20</sup> Modificación realizada mediante escritura 574 de 2011 Notaría tercera

## ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO - REUNIONES DE LA JUNTA:

Se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al mes y extraordinariamente cuando la convoquen dos(2) o más de sus miembros, o el Administrador o el revisor fiscal.

## ARTÍCULO TRIGÉSIMO - QUORUM:

La Junta podrá sesionar y decidir con la mayoría absoluta de sus miembros.

## ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO - DIGNATARIOS:

La Junta designará sus dignatarios para el mismo período de la Junta, pero podrá removerlos en cualquier tiempo.

## ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO - ACTAS:

Del contenido de las reuniones tanto ordinarias como extraordinarias se llevará un libro de actas.

## ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO - ATRIBUCIONES DE LA JUNTA:

ARTÍCULO 21<sup>21</sup>. FUNCIONES DE LA JUNTA ADMINISTRADORA. Serán las siguientes y ejecutadas a través de el administrador, sin perjuicio de las facultades legales:

1. Colaborar con la asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la asamblea las irregularidades y, si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
2. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, redes, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender a su armónica convivencia. Para el cumplimiento de esta obligación deberán tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la edificación o conjunto de edificios, a los bienes y servicios de uso común, con cargo al fondo de reserva y al presupuesto ordinario en ejecución. En este caso, deberá convocar a la asamblea a efectos de rendir el correspondiente informe y con el fin de que se adopten las medidas a que hubiere lugar.
3. Llevar la contabilidad o supervisar esta labor en caso de que estuviere encomendada a otra persona.
4. Recaudar las cuotas que deban pagar los propietarios para atender las expensas comunes y cobrar, en los plazos determinados por la asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma asamblea fije para atender gastos imprevistos.
5. Presentar a la asamblea un informe anual detallado sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal, sin perjuicio de otros informes que la asamblea le exija.

---

<sup>21</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

6. Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordene la asamblea.
7. Atender la correspondencia relativa a la copropiedad, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes.
8. Convocar a la asamblea general a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere necesario o se lo solicite un número de propietarios que represente, por lo menos, la tercera parte del total de los coeficientes de copropiedad.
9. Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación inicialmente ante junta administradora y posteriormente ante la asamblea general, y proceder a su debida ejecución.
10. Presentar a la consideración y aprobación de la asamblea el balance general de las cuentas cortadas a 31 de diciembre de cada año
11. Enviar trimestralmente a cada propietario una relación detallada de ingresos y egresos a tiempo de terminar su mandato
12. Rendir cuentas completas y comprobadas de su gestión
13. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relaciona con la actividad normal de la copropiedad.
14. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de la copropiedad, de conformidad con las prescripciones establecidas en el presente reglamento.
15. Llevar las actas de las asambleas y servir de secretario de la misma.
16. Celebrar los contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del consejo de administración.
17. Protocolizar las reformas al presente estatuto aprobadas por asamblea general de propietarios así como la de los demás documentos o actos para los cuales se requiera tal formalidad.
18. Ejercer las demás funciones que le imponga la ley, las normas que regulen la copropiedad y el presente reglamento, la asamblea o la junta administradora.

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO - DEL ADMINISTRADOR:

El administrador es representante legal de la copropiedad y podrá ser o no propietario de unidad en el conjunto. Será nombrado por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión de la asamblea de copropietarios.

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO - FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:

ARTÍCULO 22<sup>22</sup>. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR. De conformidad con lo previsto por la Ley 675 de 2001, para todos los efectos legales de responsabilidad, al administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo las normas del libro 4o. Del Título XVI del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de copropiedad.

---

<sup>22</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

ARTÍCULO 23<sup>23</sup>. FUNCIONES DEL REVISOR Si se nombrare revisor, sus funciones son a más de las previstas en las leyes, disposiciones especiales y en este reglamento las siguientes:

1. Efectuar con regularidad el arqueo de fondos comunes.
2. Velar por que los libros y cuentas de la copropiedad estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad aprobado.
3. Informar por escrito y en oportunidad al administrador sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que la junta administradora debe presentar a consideración de la asamblea.

#### ARTICULO TRIGESIMO SEXTO - INVENTARIOS Y BALANCES:

ARTÍCULO 25<sup>24</sup>. PERIODO PRESUPUESTAL Y ESTADOS FINANCIEROS. El periodo presupuestal en el que deben aplicarse las inversiones gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 10 de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha, el presidente de la junta administradora contará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestran el estado financiero y económico de la copropiedad, así como el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos deberán ser presentados a la junta administradora para su aprobación previa, la que podrá efectuar las observaciones correspondientes. Una vez aprobado deberá presentarse, en la oportunidad prevista en este reglamento, a consideración de la asamblea de propietarios en la reunión ordinaria siguiente. En caso de que la asamblea general no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos, aplicable para el período correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el período inmediatamente anterior. No obstante, conforme al presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria

ARTÍCULO 24<sup>25</sup> - FONDO DE RESERVA. Para atender los gastos de sostenimiento y administración de la Parcelación y, llegado el caso, cubrir los faltantes que pueden presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, créase un fondo de reserva que será reglamentado por la asamblea general y manejado por la junta administradora, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios, la que se fija mientras la asamblea no disponga otra cosa, en el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con la proporción a su porcentaje de participación en la copropiedad y por el término de un año. El administrador de la Parcelación podrá abrir una cuenta bancaria o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos financieros, que consideren necesarias para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que se causen con ocasión de la copropiedad.

ARTÍCULO 26. Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Las expensas comunes

---

<sup>23</sup> Idem

<sup>24</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda

<sup>25</sup> Idem

deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas, los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez (10) primeros días de cada mes, vencido este plazo se liquidarán al deudor intereses demora al dos por ciento mensual (2%), sobre cada cuota, por cada mes o fracción de mes que dure el retardo. Este plazo lo mismo que la tasa de interés podrán ser modificados por la asamblea sin necesidad de reforma del reglamento. En caso de mora en el pago de dos o más cuotas el administrador podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y de sus intereses de mora, con base en la copia del acta de la asamblea en que se hayan liquidado o acordado, acompañada de la certificación del administrador sobre su cuantía y las fechas en que se hicieron exigibles documentos que prestarán mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las cuotas e intereses sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por el tesorero.

## CAPITULO OCTAVO DISPOSICIONES VARIAS .

### ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO - CLÁUSULA ARBITRAL:

ARTÍCULO 27<sup>26</sup>. ARBITRAMENTO. Cuando surjan diferencias entre 2 o más propietarios relacionadas con el caso de los bienes comunes, o conflictos de vecindad o razón u origen en el uso de las respectivas unidades privadas, el diferendo se someterá a la decisión de la asamblea general sino es atendida la solución dada por la junta directiva. En el evento de que una de las partes no acepte la decisión de la asamblea de propietarios, el asunto se someterá a la decisión del árbitro de conformidad con lo dispuesto por la ley 1818 de 1998 y demás normas concordantes.

### ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO - DECLARACIÓN SOBRE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO:

Que los inmuebles de mayor extensión de cuyo loteo resulta la PARCELACIÓN SAN FRANCISCO, tienen constituida servidumbre activa de tránsito que grava el predio EL ALJIBE, originalmente con matrícula inmobiliaria al folio No. 120-0065285, hoy con matrículas inmobiliarias a los folios Nos. 120-123206, 120-123207 y 120-123208, limitación del dominio constituida por escritura pública No. 3759 de Julio 22 de 1997 de la Notaría Séptima de Cali, debidamente registrada. Esta servidumbre se ejercerá y sostendrá en la forma establecida en los literales C, D, E, F, G de la VII parte de la precitada escritura.

### ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO - REFORMAS:

La reforma del presente reglamento deberá ser aprobada con el con el voto favorable de un número plural de copropietarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de coeficientes de propiedad. Después de aprobada deberá elevarse a escritura pública e inscribirse, si fuere el caso, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

---

<sup>26</sup> Modificación realizada mediante escritura 2978 de 2007 Notaría segunda