



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

PARAGRAFO: En concordancia con el capítulo de la Persona Jurídica de este reglamento, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad pertinente. -----

CAPITULO VI. -----

DE LA RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO. -----

ARTICULO 36o. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción del CONJUNTO en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del CONJUNTO fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor de reposición. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del CONJUNTO, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 1°:** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO 2°: Reconstruido el CONJUNTO, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo EL CONJUNTO serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 3°:** En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10° de la ley 675 de 2001 y del

presente reglamento. **PARAGRAFO 4º:** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. -----

ARTICULO 37º. SEGUROS: Los bienes comunes deberán estar asegurados contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea General. Si esta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente. Al pago de las primas anuales de estos seguros deberán contribuir todos los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 1º:** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los bienes asegurados en los casos que ésta sea procedente. Si los bienes no son reconstruidos, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. **PARAGRAFO 2º:** La Asamblea General podrá determinar la constitución de pólizas de seguros que cubran contra incendio y terremoto que garanticen la reconstrucción total del CONJUNTO. -----

CAPITULO VII. -----

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. -----

ARTICULO 38º COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Para efectos del artículo 25º de la Ley 675 de 2001 se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien (100). Este coeficiente de copropiedad será el calculado con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del CONJUNTO. Estos coeficientes serán el índice o medida del derecho que establecen la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del CONJUNTO; definen además el porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados, ha de contribuir a las expensas comunes generales del CONJUNTO, mediante el pago