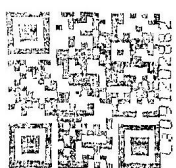


República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

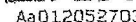
=====

ARTICULO 39o. MODIFICACION DE 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 coeficientes de copropiedad del CONJUNTO, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de copropiedad definitivos cuando se entregue todo el conjunto en los siguientes eventos: 1) Cuando en su cálculo no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2) 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 anexen al mismo. 3) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del CONJUNTO. 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

CAPITULO VIII. -----

DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. -----

ARTICULO 40. PARTICIPACION: Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de los seguros de incendio y terremoto para los mismos, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en este reglamento. Para efecto de las expensas comunes ordinarias necesarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado; igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede 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 este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. **PARAGRAFO 1:** En atención a que el presente reglamento obliga tanto a los propietarios, nudos

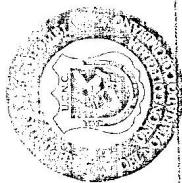


A circular postmark from London, dated 1890. The text "LONDON" is at the top, "1890" is at the bottom, and "ENGLAND" is in the center. The date "1890" is partially obscured by a diagonal line.

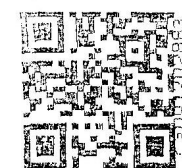
- 0173 1780483858

07/11/2021

2017年12月15日



18-09-2014 102736505228H2



privada, su propietario o usuario, deberá acompañarse del respectivo paz y salvo expedido por el Administrador que acredite el pago al día de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, intereses, multas e indemnizaciones, y en general, todo valor que se adeude al CONJUNTO. -----

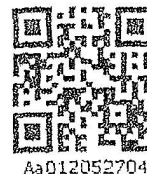
ARTICULO 43o. CARACTER DE LAS GASTOS COMUNES NECESARIAS: Las gastos comunes necesarias con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, aun cuando la titularidad del inmueble haya pasado a otra persona y, sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. -----

ARTICULO 44o. EXIGIBILIDAD E INTERESES: La mora en el pago de las cuotas mensuales ordinarias o extraordinarias establecidas en legal forma, dará derecho al CONJUNTO, para cobrar intereses moratorios a partir del día de su exigibilidad, esto es, el día primero del mes respectivo tratándose de expensas comunes ordinarias o al vencimiento del límite impuesto para su pago tratándose de expensas comunes extraordinarias. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera.-----

ARTICULO 45o. PUBLICACION DE LISTA DE DEUDORES MOROSOS: Mientras subsista el incumplimiento, el Administrador deberá publicar la relación de los deudores morosos en la oficina de Administración, y deberá garantizar el debido conocimiento de la misma aún con circular pertinente, a todos los copropietarios del CONJUNTO. _____

PARAGRAFO: Se considera la calidad de deudor moroso a partir de la cesación en el pago de una (1) expensa común vigente, ordinaria o extraordinaria. -----

ARTICULO 46o. MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los propietarios de bienes privados, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva junto con sus intereses moratorios, sin necesidad de requerimientos previos ni constitución en mora. El título ejecutivo estará constituido por el Certificado contentivo de la obligación expedido por el Administrador que contenga la obligación o la contribución decretada para las expensas comunes necesarias y extraordinarias, intereses, sanciones y recargo para el Fondo de Imprevistos a cargo



de cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación. Cuando sea del caso adelantar procesos ejecutivos por atraso en los pagos de las contribuciones y cargas señaladas en el inciso anterior, el administrador deberá proceder sin necesidad de autorización alguna, a partir del vencimiento de tres (3) expensas comunes. -----

ARTICULO 47o. FACTURACION: Las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, intereses, multas y en general todo valor que se adeude, se facturarán a nombre del propietario de la unidad privada. -----

ARTICULO 48o. DEL PAGO: El pago de las expensas comunes y demás ingresos que perciba la Administración, se debe realizar en la forma que determine la Asamblea General, aún por intermedio de una entidad financiera; los pagos se realizarán en las fechas convenidas o en la forma que determine la asamblea general de propietarios. **PARÁGRAFO 1:** El Administrador una vez obtenida la información de los pagos, en ejercicio de sus funciones, imputará el pago en primer término a intereses, sanciones, multas y luego a Capital y, no podrá expedir recibos de caja de meses específicos si existe deuda anterior, salvo que el deudor suscriba acuerdo de pago y lo esté cumpliendo. **PARÁGRAFO 2:** Todo pago que se efectúe mediante consignación en cuentas bancarias del CONJUNTO, sin que medie acuerdo sobre su aplicación, se imputará así: primero a gastos de cobranza, en los términos del artículo 1629 del Código Civil; segundo a intereses y tercero a capital. En todos los casos se imputará lo pagado a la obligación más antigua. -----

CAPITULO IX. -----

DE LOS PROPIETARIOS. -----

ARTICULO 49o. PROPIETARIOS: Los bienes privados o de dominio particular que conforman EL CONJUNTO, son actualmente de propiedad de cada uno de los titulares de dominio de las unidades privadas que conforman EL CONJUNTO, como consta en cada Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que deberá inscribirse en el Libro de Registro de Propietarios y Residentes, a cargo del Administrador. **PARAGRAFO:** Para dar cumplimiento a lo ordenado en el numeral 2° del artículo 51o de la ley 675 de 2001, en cuanto a la creación del Libro de Registro de Propietarios y Residentes, será obligatoria la presentación al Administrador, del Certificado de Libertad y