

Tradición de cada unidad privada para la inscripción del titular de dominio correspondiente, con una vigencia no mayor a tres meses y, cuando se trate de tenedor a cualquier título, deberá inscribirse en el Libro el documento que lo acredite como tal.

ARTICULO 50o. PROPIETARIOS Y TITULOS: Actualmente el derecho de dominio sobre los bienes privados que conforman EL CONJUNTO recae en cabeza de cada uno de sus propietarios; el lote de terreno, bien común esencial y demás bienes comunes, son del dominio común de cada uno de ellos en la proporción que represente cada coeficiente de copropiedad. La propiedad del CONJUNTO y el dominio del lote sobre el cual se construye éste, fueron adquiridos por la sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** por compra de un (1) lote de terreno a la sociedad **ELECTIFICADORA DEL CARIBE S.A E.S.P.**, por medio de la escritura pública número tres mil doscientos treinta y seis (3.236) de fecha veintiséis (26) de Diciembre del año dos mil once (2.011) de la Notaria Tercera de Barranquilla, con inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número **040-476733**. Las edificaciones que accederán al terreno serán levantadas a expensas de **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**

CAPITULO X.

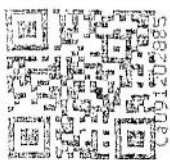
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTICULO 51o. DERECHOS: Son derechos de los propietarios: 1) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio particular regulado por las normas generales del Código Civil y de las leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001 y los decretos que la reglamenten. 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones establecidas en la ley y este reglamento. 3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. 4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General. 5) Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento. 6) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea



General con derecho a voz y voto. 7) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de la Edificación cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados. 8) Pedir a la Asamblea General o al Consejo de Administración, la sanción para aquellas personas que incumplan las normas de este reglamento. 9) Solicitar al Comité de convivencia, su intervención en los términos de este reglamento para solucionar conflictos. 10) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en la ley y en este reglamento. -----

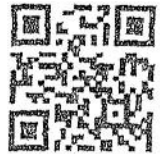
ARTICULO 52o. OBLIGACIONES: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios y los tenedores a cualquier título de unidades privadas, tienen las siguientes obligaciones: 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del CONJUNTO, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, reposición, existencia y seguridad de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, y en la forma y términos que se establecen en este reglamento. 3) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al CONJUNTO o a los bienes que lo integran. 4) Permitir la entrada en 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 de dominio común o de los demás bienes privados. 5) Notificar por escrito al Administrador dentro de los treinta (30) días siguientes a la adquisición de un bien privado, su nombre, apellido y domicilio, inscribiendo para ello el Certificado de Libertad y tradición del bien privado, en el Libro de Registro de Propietarios y Residentes. 6) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa que impida vivir en comunidad. 7) Informar por escrito al Administrador con veinticuatro (24) horas de anticipación, la realización de trasteo o mudanza, para ingresar o egresar muebles al y del CONJUNTO, indicando la hora y detalle del trasteo, dentro del horario



ARTICULO 53o. PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que a



República de Colombia

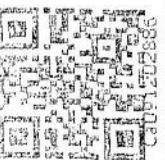


Aa012052706

cualquier título ocupen unidades privadas, deberán abstenerse, en general, de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o visitantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida: -----

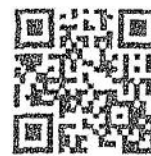
ARTICULO 54o PROHIBICIONES RELACIONADAS CON LAS UNIDADES

PRIVADAS: A los propietarios y a todas las personas que ocupen unidades privadas se les prohíbe: 1) Dividir o englobar jurídica o materialmente las unidades privadas sin el cumplimiento del trámite legal correspondiente. 2) Destinar las unidades privadas para usos genéricos y específicos distintos a los reglamentados y registrados. 3) Mantener en estado de ostensible abandono las unidades privadas. 4) Desarrollar en las unidades privadas actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley. 5) Construir o sostener en las estructuras, muros divisorios o techos, cargas o pesos mayores a los previstos en los diseños estructurales. 6) Variar en alguna forma las fachadas de las unidades privadas. Queda terminantemente prohibido, entre otras acciones, colocar avisos no autorizados en ellas, cambiar el tipo de puertas, ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellos, salvo que estas modificaciones a las fachadas se hubieran autorizado debidamente. 7) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus usuarios. 8) Mantener abiertos los suministros de agua, gas y energía eléctrica cuando no estén siendo utilizados. 9) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. 10) Arrojar por cualquier desagüe telas, materiales duros o insolubles, grasas, arena, tierra, disolventes de plásticos o pinturas, y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. 11) Tener en su unidad privada cualquier espécimen animal que perturbe la tranquilidad comunal. 12) Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños o molestias a los vecinos. 13) Permitir que el



uso legítimo de las unidades privadas degeneren en formas perjudiciales y molestas, como lo es, por ejemplo, no controlar el humo proveniente del cocimiento de alimentos. 14) Producir de cualquier forma ruidos que superen los 70 decibeles durante el día y 60 decibeles en la noche. Colocar parlantes de cara a las zonas comunes. 15) Recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. 16) Introducir materiales de construcción al CONJUNTO o a las unidades privadas, o sacarlos, sin previa autorización del Administrador. 17) Desarrollar cualquier adecuación de las unidades privadas sin tener en cuenta lo dispuesto en este reglamento. 18) En los parqueaderos de residentes solo podrá estacionarse un vehículo. -----

ARTICULO 55o. PROHIBICIONES DE USO DE LOS BIENES COMUNES: Con respecto a los bienes comunes quedan prohibidos los siguientes actos: 1) Dificultar de cualquier forma el paso u obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles, áreas de circulación, zonas de descargue, y demás áreas destinadas a permitir la locomoción o desplazamiento de vehículos, personas o cosas. 2) Usar los mismos bienes como lugares de reunión, o hacerlos lugar de depósitos, o darles cualquier otro uso que, a juicio de la administración, cause ruido, incomodidad, desorden o molestia. 3) Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación, o en sitios diferentes a los expresamente previstos en este reglamento. 4) Arrojar basuras en lugares no autorizados, ya sea dentro o en el entorno del CONJUNTO. 5) Variar o modificar en cualquier forma las fachadas del CONJUNTO; cambiar o variar las puertas de las unidades privadas que brinden dicho acceso y los dinteles que unen las fachadas interiores con los techos. En términos generales, se prohíbe adelantar algún tipo de variación que altere la unidad arquitectónica del CONJUNTO. 6) Instalar antenas de radio, televisión, radioaficionado, radares, etc., que no hayan sido expresamente autorizadas por la Administración o no se sujeten a la autorización onerosa para ocupación de espacio común expedida por la Administración. 7) Ingresar a las áreas comunes restringidas, tales como, cubiertas, azoteas, cuartos técnicos, y depósitos. 8) Colocar avisos, banderas, o pancartas, en áreas comunes o repartir volantes en ellas. 9) Ocupar las áreas comunes con muebles, utensilios, carros, cajas, empaques, ropas, tapetes, alfombras, cortinas o cualquier otra clase de elemento. -----

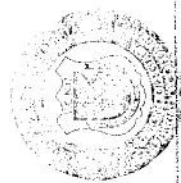


ARTICULO 56o. PROHIBICIONES APLICADAS AL PARQUEO DE

AUTOMOTORES: Los usuarios de las zonas del CONJUNTO que se destinan para parqueadero de vehículos, deberán atenerse a lo dispuesto en las siguientes reglas:

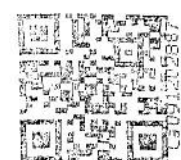
- 1) Se prohíbe usar las zonas de estacionamiento para actividades distintas a las de su naturaleza propia.
- 2) Se limita el tránsito peatonal por dichas zonas a lo estrictamente necesario.
- 3) No podrán hacerse reparaciones ni servicios de lavado en los sitios de parqueo.
- 4) Se prohíbe dejar indebidamente estacionado en las zonas de parqueo del CONJUNTO, vehículos varados o dañados que obstruyan el uso de las zonas de circulación.
- 5) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos de visitantes vehículos de residentes. No podrán ingresar a los parqueaderos de residentes automotores de más de una y media (1.5) toneladas y dos metros con diez centímetros (2.10mts) metros de altura. Los vehículos de acarreo sólo podrán permanecer en la zona de descargue durante el tiempo necesario para esta labor. Los camiones de trasteo podrán ingresar y salir solamente con la respectiva autorización de la administración en el siguiente horario, de lunes a viernes de 07:00 a 13:00 y de 14:00 a 16:00 horas y los sábados de 08:00 a 12:00 horas. No se aceptarán autorizaciones telefónicas, ni se permite el ingreso de camiones en dominicales ni festivos.
- 6) Los copropietarios, residentes y visitantes deberán dejar sus vehículos debidamente cerrados, y apagadas las luces.
- 7) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles en las zonas de parqueo.
- 8) Todo vehículo que esté botando combustible o lubricantes, deberá ser retirado de inmediato fuera del perímetro del CONJUNTO. En el evento de generar por la anterior razón, manchas en el piso, deberá el usuario realizar su limpieza o en su defecto la administración ordenar el trabajo con cargo al directo responsable.
- 9) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad máxima de cinco (5) kilómetros por hora.
- 10) Siempre tendrá prelación para estacionar su vehículo quien haya ingresado primero.
- 11) No se podrá dejar vehículos en los parqueaderos de visitantes de un día para otro, a excepción de los autorizados por la administración.
- 12) No se admitirá el parqueo de vehículos con emanaciones excesivas de gases.
- 13) Todo vehículo que ingrese o salga de los parqueaderos debe hacerlo con las luces encendidas.
- 14) El parqueo de vehículos debe ceñirse al espacio correspondiente sin invadir ni obstaculizar el

55



○ ○ ○ ○ ○

Algunos materiales pueden constituir un riesgo de lesiones físicas, químicas o biológicas del usuario o del medio ambiente.



espacio aledaño. 15) No se podrá dejar en los vehículos objetos de valor a la vista. 16) Las bicicletas deberán ubicarse solamente en los sitios determinados para tal efecto. 17) Todo vehículo de visitante deberá parquearse en el parqueadero para visitantes y no podrá hacerlo en los parqueaderos de los residentes, salvo previa autorización del propietario. Por norma de seguridad no debe hacerlo tampoco en las vías internas de circulación, ni en las bahías. 18) Los vehículos de propietarios de apartamentos y/o residentes deberán parquearse en los respectivos parqueaderos de residentes y no podrán hacerlo en el parqueadero de visitantes, para intercambiar el parqueadero con el visitante. 19) El parqueadero de visitantes solamente podrá ser utilizado por los vehículos de las personas visitantes autorizadas por el propietario y/o residente y previamente identificadas por la empresa de seguridad y vigilancia contratada. Si el vehículo visitante permanece más de seis (6) horas consecutivas en un parqueadero perderá la calidad de visitante ocasional y el propietario deberá aclarar la situación con la administración. 20) Queda prohibido el uso del parqueadero de visitantes diaria y permanentemente por un mismo conductor y vehículo, pues es evidente que no se trata de un visitante ocasional. 21) Cuando un propietario y/o residente tenga previsto recibir la visita de un visitante temporal, deberá hacer la solicitud escrita a la administración registrando el nombre del visitante y las placas del vehículo. En este caso la administración autorizará el parqueadero de visitantes por un lapso no mayor al autorizado por el Consejo de Administración. 22) Todo conductor de vehículo visitante sin excepción deberá recibir al ingresar una ficha vehicular y a cambio dejará en la portería un documento de identificación diferente a la cédula de ciudadanía. Al salir entregará la ficha y solicitará su documento. 23) No está permitido utilizar el parqueadero de visitantes para la actividad comercial de compra y venta de vehículos. 24) Por imagen, normas de convivencia y medio ambiente, no está permitido el lavado de vehículos en los parqueaderos, bahías y frente al CONJUNTO. 25) Las ambulancias, servicios médicos de emergencia y unidades de bomberos tendrán prioridad de ingreso previa verificación de la contingencia. 26) El ingreso de empleados y vehículos de entidades de servicios públicos y de mantenimiento debe ser autorizado por la administración y los trabajos realizados, controlados por la empresa de seguridad y vigilancia. 27) No se permite dentro del conjunto utilizar las vías para enseñanzas de



manejo. 28) Dentro del conjunto no se permite el ingreso de vehículos de gran tamaño, como buses o camiones de carga. -----

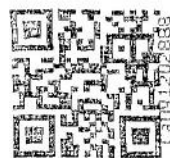
ARTICULO 57o. NORMAS APLICADAS AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES INTERNAS:

Las actividades dentro del CONJUNTO deben ser llevadas a cabo según las siguientes normas: 1) Todos quienes tengan la titularidad de una unidad privada deberán mantener actualizada en la administración la siguiente información: nombre del propietario, teléfono y dirección de quien debe ser ubicado en caso de emergencia. Para tal efecto debe allegarse un certificado de libertad y tradición vigente de cada unidad privada. 2) Salvo autorización expedida por el Administrador, no se podrá llevar a cabo ningún evento dentro de las unidades privadas que comprometa un mayor uso natural de las zonas comunes. 3) La salida del CONJUNTO de objetos, en todos los casos, debe ser autorizada en forma escrita por el dueño o tenedor legítimo registrado ante la administración para ese efecto. 4) Todos quienes estén vinculados de alguna forma al CONJUNTO asumen el deber de comunicar a la administración los hechos sospechosos que sucedan en las unidades privadas o áreas comunes. 5) No se permitirá la entrada a una unidad privada de ninguna persona ajena sin previa autorización escrita de su propietario o tenedor inscrito. 6) Los trasteos o mudanzas deberán hacerse con previo visto bueno de la administración y de acuerdo con los horarios autorizados. 7) Las basuras, los desechos orgánicos y las plagas deben tratarse con eficacia sanitaria; las primeras, acorde con las normas sobre reciclaje. 8) En la recepción del CONJUNTO debe permanecer disponible un botiquín para primeros auxilios. -----

ARTICULO 58o. ACTOS DE PREVENCIÓN O REPARACION INMEDIATA: Sin perjuicio de las sanciones determinadas, se faculta al Administrador para, en todo momento, evitar el acaecimiento de los hechos que constituyan cualquier prohibición anterior o enmendar, con cargo al trasgresor o al propietario de la unidad privada, los efectos nocivos que resulten de su ocurrencia. Los costos en que la administración incurra para sufragar tales gastos se facturarán al dueño de la unidad privada, como si de expensas comunes se tratara para efectos de su cobro judicial. Lo anterior en nada perjudica la facultad que tiene el Administrador de conformidad con la ley, para acudir al funcionario judicial o de policía que sea competente, en demanda o reclamación contra el propietario, usuario o visitante que con sus actos u



1007330020202012
15/03/2014
Barranquilla, Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificadas y documentadas del archivo notarial.



omisiones perturbe la tranquilidad de los demás o vulnere la seguridad, solidez, salubridad o estética del CONJUNTO o el buen nombre de la persona jurídica. -----

ARTICULO 59o. EXTENSION DE NORMAS: Todo lo expresado en este Capítulo de este reglamento para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de los bienes privados como de los bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los tenedores a cualquier título a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular y a los visitantes autorizados. **PARAGRAFO:** La inobservancia de las conductas contenidas en este Capítulo dará lugar a la imposición de las sanciones previstas para tal efecto en este reglamento. -----

CAPITULO XI. -----

DE LA PERSONA JURIDICA: -----

ARTICULO 60. CONSTITUCION. EL CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL: Se constituye en el régimen de propiedad horizontal con el presente instrumento público y reglamento; su domicilio es la ciudad de Barranquilla, localizado en la **CARRERA 68 NÚMERO(S) 74-80**. Realizada la inscripción del presente reglamento en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, surge la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA** y estará conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular del CONJUNTO; es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro. **PARÁGRAFO 1:** La persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL** es dueña de su nombre. **PARÁGRAFO 2:** Esta persona jurídica tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986 y cualquier otra norma que regule su especial naturaleza. **PARAGRAFO 3:** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. -----

ARTICULO 61o. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA: La Persona Jurídica deberá administrar correcta y eficazmente los bienes y servicio comunes, manejar