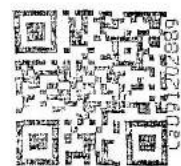




15-03-2014 10:27:45 MCC03E008



conservara su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. En la misma reunión se nombrará, para que actúe como tal, a un liquidador, con su respectivo suplente, acordando sus honorarios. Podrá actuar como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas. La asamblea de copropietarios será la única entidad facultada para, cuando sea menester, nombrar y remover libremente al liquidador y su suplente, acordar con ellos los honorarios por sus servicios, aprobar la cuenta final y el acta de distribución. **PARAGRAFO:** Mientras no se produzca el nombramiento del liquidador y se posesione, actuará como liquidador el último Administrador del CONJUNTO. -----

ARTICULO 66o. PROCEDIMIENTO: El liquidador deberá informar sobre el hecho de la liquidación a los acreedores de la copropiedad mediante un aviso que se publicará en un diario que circule ampliamente en Barranquilla, a efecto de que hagan valer ante él sus créditos. Cancelado el pasivo externo se elaborará la cuenta final de liquidación y el acta de distribución del remanente entre los propietarios de unidades privadas conforme al coeficiente de copropiedad. El liquidador convocará, conforme a estos estatutos, a la Asamblea General de Propietarios para que dicho órgano, previo informe del Revisor Fiscal, apruebe las cuentas de su gestión y el acta de distribución. Durante el período de la liquidación la Asamblea General de Propietarios sesionará en sus reuniones ordinarias o extraordinarias en la forma prevista en este reglamento y tendrá todas las funciones compatibles con el estado de liquidación. -----

CAPITULO XII.

ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION.

ARTICULO 67o ORGANOS DE LA ADMINISTRACION: La dirección y administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA**, estará a cargo de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración y del Administrador. Cada uno de los órganos mencionados tiene las facultades, responsabilidades y funciones que les confiere la ley y las que específicamente se detallan en este reglamento; en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. -----

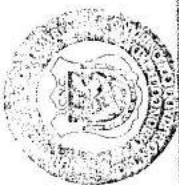


ARTICULO 68o. DE LA ASAMBLEA GENERAL: La Asamblea General la constituirán todos los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados. Todos los propietarios de bienes privados que integran EL CONJUNTO tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. 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, el Consejo de Administración, Revisor Fiscal y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del CONJUNTO.

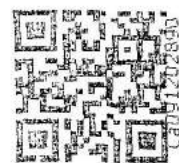
ARTICULO 69o REPRESENTACION EN LA ASAMBLEA: Todo propietario podrá hacerse representar ante la asamblea general para el ejercicio de sus derechos, pero el mandato respectivo deberá constar por escrito e indicar cuando menos los poderes y facultades conferidos al mandatario, el nombre de éste y la fecha de la sesión para la cual se confiere. Los poderes generales o para varias asambleas deberán constar en escritura pública o en documento privado legalmente reconocido por el otorgante ante notario público. Los poderes enviados por fax o correo electrónico o cualquier otro medio a las oficinas de administración del CONJUNTO serán válidos en tanto el Administrador tenga certeza de su autenticidad.

PARAGRAFO 1: Los albaceas, el usufructuario, el nudo propietario y el propietario fiduciario son, por derecho propio, representantes en la asamblea de las unidades privadas de las que se derivan tales calidades. **PARAGRAFO 2:** No podrá asistir más de un representante a nombre de una sola unidad privada. Cuando por cualquier causa una unidad de dominio privado pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de dicha unidad en las reuniones de la asamblea. Esta designación se presumirá hecha a la primera persona que se presente a la asamblea respectiva. **PARAGRAFO 3:** Una misma persona no puede representar más de tres (3) derechos diferentes al suyo propio. **PARAGRAFO 4:** El Administrador, el Revisor Fiscal, los miembros del Consejo de Administración y empleados de la persona jurídica, mientras estén en ejercicio de sus cargos, no pueden ejercer la representación de terceros ante la Asamblea. **PARÁGRAFO 5:** No





República de Cuba
15/03/2019 10:27:52-228183063



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

se tendrán en cuenta los poderes otorgados por personas que no se encuentren inscritas en el libro de Registro de Propietarios. **PARAGRAFO 6:** La asistencia o representación en las reuniones de asamblea general de propietarios debidamente convocadas, son de obligatorio cumplimiento. Se considera la inasistencia por no permitir la suma de su coeficiente de copropiedad para integrar el quórum deliberatorio; igualmente para quien estando presente se retire antes de la formación formal de la reunión. -----

ARTICULO 70o FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea General de Propietarios tiene las siguientes funciones: 1) Aprobar o improbar los estados financieros a fecha 31 de diciembre del año inmediatamente anterior y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador. 2) Aprobar el presupuesto anual de la persona jurídica y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 3) Elegir a los miembros del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes numéricos, y remover a sus miembros y volverlos a nombrar en cualquier tiempo, si fuere el caso. 4) Elegir cada año y removerlos libremente si fuere el caso a los miembros del comité de convivencia. 5) Elegir cada año al Revisor Fiscal y su suplente, y fijarle la remuneración por sus servicios, y removerlos y volverlos a nombrar en cualquier tiempo, si fuere el caso. 6) Reformar, adicionar o sustituir el presente reglamento con las mayorías aquí previstas. 7) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o necesarias en el inmueble y las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su destinación. 8) Ordenar la reconstrucción total o parcial del CONJUNTO en los casos en que esto sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir para este propósito. 9) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, 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. 10) Decidir sobre la división o englobe de las unidades privadas 11) Decidir sobre los cambios de destino genérico de las unidades privadas y reconsiderar las decisiones tomadas por el Consejo que niegan los cambios de destino específico. 12) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos. 13) Decidir sobre la



extinción de la copropiedad, aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica; nombrar y remover libremente al liquidador y su suplente, acordar con ellos los honorarios por sus servicios y aprobar la cuenta final y el acta de distribución. 13) Decidir sobre la contratación de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto y garanticen, en caso de siniestro, la reconstrucción total e íntegra del CONJUNTO. 14) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento. 15) Las demás establecidas por la ley. -----

ARTICULO 71o. REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea General se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses del año, en la fecha, hora y lugar que señale el Administrador, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio fiscal y presupuesto para el siguiente año. -----

PARAGRAFO: El Administrador que por negligencia no convoque a la reunión de Asamblea ordinaria dentro del término establecido, para que la Asamblea se realice a más tardar el 31 de Marzo, no podrá ser elegido para desempeñar en EL CONJUNTO, cargos administrativos en el siguiente periodo electivo. -----

ARTICULO 72o. CONVOCATORIA: Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del CONJUNTO. Esta convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario; para este efecto no se tendrán en cuenta el día de la convocatoria ni el día de la realización de la reunión. -----

PARAGRAFO: Todas las convocatorias a asamblea general ordinaria y extraordinaria deberán contener en su texto una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, la hora y el lugar de la reunión; el orden del día propuesto y la circunstancia de estar los balances, inventarios,



presupuesto de gastos e ingresos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la administración, durante cuatro (4) horas hábiles cada día. -----

ARTICULO 73o. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril, en el lugar acostumbrado a las 7 p.m. **PARAGRAFO:** Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del CONJUNTO, sin perjuicio de lo previsto en la ley y este reglamento, para efectos de mayorías calificadas. -----

ARTICULO 74o. REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del CONJUNTO así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos, el veinte por ciento (20%) del total de los coeficientes de copropiedad que integran EL CONJUNTO. La antelación de convocatoria para la reunión extraordinaria podrá hacerse con un término no inferior a cinco (5) días calendario; los demás requisitos para la citación serán los mismos indicados en el artículo anterior, expresando, además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tomar por ninguna razón, decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de convocatoria. -----

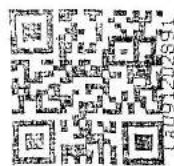
ARTICULO 75o. REUNIÓN DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, el mismo día a la hora siguiente de la convocada se iniciara la reunión, la cual sesionara y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, sin perjuicio de las mayorías calificadas. En todo caso, en la convocatoria de primera citación deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. -----

ARTICULO 76o. 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



15-09-2014 10:21:03 B287000-010
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial





Ad012052712

y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. 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. **PARAGRAFO:** 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 hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. _____

ARTICULO 77o. DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA: Serán válidas 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 emita la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

PARAGRAFO 1: En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el CONJUNTO. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **PARAGRAFO 2:** Para los casos de las reuniones no presenciales y por comunicación escrita, el término de convocatoria será de cinco (5) días hábiles. -

ARTICULO 78o. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos de las reuniones no presenciales y en decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

ARTICULO 79o. QUORUM Y MAYORIAS: Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de



copropiedad, y tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran EL CONJUNTO. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en la ley y en este reglamento, serán absolutamente nulas. -----

ARTICULO 80o. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran EL CONJUNTO:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. 4. Reforma al reglamento de propiedad horizontal. 5. Desafectación de un bien común no esencial. 6. Reconstrucción del CONJUNTO destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 7. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 8. Adquisición de inmuebles para EL CONJUNTO. 9. Disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias. **PARAGRAFO:** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley. -----

ARTICULO 81o. VOTO: Cada propietario de unidad privada votará en proporción a su coeficiente de copropiedad. El representante de varios propietarios podrá votar por separado. -----

ARTICULO 82o. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA: 1) Establecido el quórum, la asamblea general ordinaria o extraordinaria quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral. 2) El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de



accionistas de sociedades. -----

PARAGRAFO: En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas no podrán ser más de tres (3) y deberán hacerlo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se entregue el proyecto de redacción del acta por parte del secretario. Si al cabo de este plazo la comisión en pleno no hace reparos al proyecto de redacción del acta, se entenderá que no existen enmiendas a la misma. -----

ARTICULO 83o ACTAS DE ASAMBLEAS. De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la asamblea, se dejará constancia en un acta. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora, y el lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, los votos emitidos en cada caso y la indicación si es ordinaria o extraordinaria. Una vez firmada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas en orden estrictamente cronológico. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los copropietarios, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. **PARAGRAFO.** El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite; si ésta es negada, el afectado podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Mayor o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

ARTICULO 84o. INHABILITACIONES PARA EL EJERCICIO DE CARGOS: La persona que hubiere resultado elegida para alguno de los cargos que corresponde proveer a la asamblea, quedará inhabilitado en forma automática para ejercer el respectivo cargo en el evento de que incurriere en mora en el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias para con la persona jurídica. Igualmente quedara inhabilitado para ejercer representación de derechos diferentes a los suyos en las reuniones de la asamblea general. La inhabilitación cesará una vez el propietario se encuentre a paz y salvo por todo concepto frente a ésta. -----

