

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL
REGLAMENTO PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
APROBADO EN ASAMBLEA GENERAL DE ABRIL 17 DEL 2005.**

INTRODUCCIÓN

Este reglamento fue elaborado teniendo en cuenta lo dispuesto en la ley 675 de agosto 3 de 2001 y en el reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque protocolizado por medio de la escritura publica numero mil seiscientos cincuenta y dos (1.652) de agosto 3 del 2001 notaría 22 de Bogotá, aclarado y modificado por escritura 2386 de mayo 8/02. notaria 24 de Bogotá y reformado por escritura No 2821 de Abril 02/03 notaria 24 de Bogotá y por lo mismo deberá ser reformado cada vez que la asamblea general del conjunto modifique el numero de miembros que lo conformen o disponga cualquier cambio en su formación, funcionamiento o disposición.

ARTICULO 1. TRADICIÓN Y NUMERO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Según la ley 675 de agosto 3 de 2001 los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, con mas de treinta (30) bienes privados tendrán un Consejo de Administración integrado por un numero impar de tres(3) o mas propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados. En el reglamento inicial de Propiedad Horizontal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque, se determino que los miembros del consejo eran cuatro (4) principales y cuatro(4) suplentes, error que fue corregido en la primera reforma efectuada mediante escritura publica aclarando que son cinco(5) los miembros principales y cinco(5) suplentes; En asamblea general de propietarios según acta 001 del 5 de Abril de 2003, el numero de miembros fue reformado y aumentado a diecisiete (17), uno (1) por cada una de las quince (15) torres y dos (2) por los locales Esta reforma no fue elevada a escritura publica, por lo tanto sigue vigente la reforma que establece que los miembros del consejo son cinco (5) principales y cinco (5) suplentes.

PARÁGRAFO: De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal en su articulo quincuagésimo quinto en su parágrafo único, no podrá ser elegido miembro del consejo administrativo, quien no sea propietario de unidad privada del conjunto.

ARTICULO 2. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO.

Con el fin de dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal que esta vigente por escritura publica y haciendo caso a lo indicado en la asamblea de Abril 5 de 2003 dando representación a las torres y locales se dispone en este reglamento su integración y forma de elección como se indica a continuación:

Anualmente las 15 torres y los locales presentaran un (1) candidato para el consejo en acta debidamente respaldada con la firma de los electores.

Los cinco (5) miembros del consejo y los cinco (5) suplentes serán escogidos por la asamblea teniendo en cuenta la votación obtenida en sus torres mas diez (10) puntos (votos)

si fue reelegido y un (1) punto (voto) por la asistencia a cada una de las reuniones ordinarias del consejo del año anterior.

ARTICULO 3. REELECCIÓN O REEMPLAZO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO.

Los miembros del consejo de administración podrán ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea General de Propietarios. En el caso de renuncia durante el periodo de vigencia del consejo o retiro por cualquier circunstancia de uno o varios de sus miembros, estos pueden ser reemplazados por los candidatos restantes escogidos inicialmente o por las mismas torres que representan mediante reunión e información escrita de las mismas.

ARTICULO 4. QUORUM Y DELIBERACIONES

El consejo de administración deliberara y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros con independencia de los coeficientes de copropiedad En caso de segunda convocatoria, deliberara con los asistentes y decidirá con la mayoría de estas.

ARTÍCULO 5. TOMA DE DECISIONES

Para la toma de decisiones se establecen los siguientes mecanismos:

PARÁGRAFO 1. consejo por conciliación: cuando a través del dialogo y conciliación los miembros del consejo lleguen a una decisión unánime.

PARÁGRAFO 2. mayoría por votación: cuando no se llegue a conciliación o acuerdo.

ARTICULO 6. REUNIONES DEL CONSEJO

El consejo en su primera reunión de instalación, nombrara por votación sus dignatarios a saber: Presidente. Vicepresidente, Revisor Administrativo y dos (2) vocales.

Según el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque el consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días y horas que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocado con carácter urgente por el administrador a solicitud del presidente, con un mínimo de 48 horas de anticipación a la hora convocada para las reuniones ordinarias y 12 horas de anticipación para las reuniones extraordinarias Las sesiones serán presididas por el presidente del consejo y actuara como secretario el administrador En ausencia del presidente, el consejo de administración será presidido por el vicepresidente: las reuniones del consejo no serán mayores a tres horas y en caso de no terminar los temas a tratar se extenderá el tiempo por media (1/2) hora mas dándose por terminada la reunión en ese termino,

PARÁGRAFO 1. si transcurrido 30 minutos de la hora convocada sin cumplirse lo estipulado en el articulo 4 del presente reglamento se dejara constancia de los asistentes e inmediatamente se convocara a reunión extraordinaria.

PARÁGRAFO 2. con la citación a las reuniones ordinarias del consejo se debe entregar a cada miembro una relación de los temas a tratar, informe del administrador, listado de cartera

pendiente de su torre al corte del mes anterior, y acta de la reunión anterior para su respectiva aprobación.

ARTICULO 7. FUNCIONAMIENTO Y TRAMITE DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO.

FUNCIONAMIENTO el consejo funcionara solamente con la asistencia de los miembros indicados por el reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto y la ley 675 de agosto 3 de 2001 El consejo podrá recibir en sus reuniones a una o mas personas o entidades, previa solicitud escrita ante la Presidencia por intermedio de la administración y si sus motivos expuestos así lo ameriten, también pueden asistir por invitación los diferentes comités y delegados del conjunto para atender las diferentes necesidades de la agrupación.

TRAMITE; toda reunión deberá tener un orden del día o temas a tratar que serán indicados en la citación correspondiente. El primer punto será siempre llamado a lista y verificación de quórum, el segundo lectura y aprobación del acta anterior y el tercero informe de la administración; los demás se determinaran por los temas que lo requieran tales como aprobación de contratos compras y pagos especiales, reparaciones y otros que estén por encima de las atribuciones autorizadas por el consejo. El ultimo punto será el indicado como proposiciones y varios. El presidente someterá a estudio discusión y aprobación de cada tema, quien quiera participar en su debate debe pedir la palabra debiendo ser breve en su exposición ya que por conocer el lema en la citación de la reunión debe ir preparado para cada caso Las discusiones que no cumplan este requisito no serán registradas en el acta.

ARTICULO 8. ACTAS DEL CONSEJO

De todas las reuniones del consejo se dejara constancia en actas que se extenderá en orden cronológico en un libro registrado de actas, en ellas se dejara constancia de todos los asistentes, los asuntos tratados, acuerdos y aprobaciones efectuados en la reunión, además de la indicación de la fecha, hora y lugar donde se realice la reunión.

Dichas actas deberán firmarse por el presidente del consejo y el secretario.

ARTICULO 9. FUNCIONES DEL CONSEJO

El consejo de administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en la ley 675 y el reglamento de la propiedad horizontal y sus funciones básicas serán:

PARÁGRAFO 1. Elegir nombrar o remover al administrador y fijar su remuneración

PARÁGRAFO 2. Asesorar al administrador en todo lo relativo al mejor funcionamiento de toda la copropiedad, ejercer amplio control de su gestión.

PARÁGRAFO 3. Fijar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta o informes que el administrador deba rendir.

PARÁGRAFO 4. Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones.

PARÁGRAFO 5. Velar para que el administrador inicie las funciones judiciales pertinentes a la copropiedad en razón del régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 6 Aprobar o improbar los balances mensuales que presente el administrador en los primeros veinte (20) días de cada mes avalados por el revisor fiscal.

PARÁGRAFO 7. Autorizar al administrador para celebrar contratos no contemplados en el presupuesto.

PARÁGRAFO 8. Autorizar previamente al administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurran en el curso de cada ejercicio.

PARÁGRAFO 9. Decidir y dar orden al administrador para iniciar acciones judiciales en nombre y representación de la propiedad horizontal en los casos que se considere necesario y no se haya tomado esta decisión.

PARÁGRAFO 10. Aprobar todo gasto mayor de lo fijado al administrador con excepción de los asignados en el presupuesto, en las atribuciones y a la caja menor.

PARÁGRAFO 11. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el Balance, el proyecto de presupuesto para la siguiente vigencia y los informes que presente el administrador para consideración de la asamblea emitiendo su concepto y proponer las determinaciones que se estimen mas acertadas con relación a saldos y utilidades extraordinarias para mejorar la propiedad común.

PARÁGRAFO 12. Elegir o remover la compañía de vigilancia cumpliendo los requisitos legales y los términos de los contratos firmados.

PARÁGRAFO 13. Elegir o remover la compañía de aseo cumpliendo los requisitos legales y los términos de los contratos firmados.

PARÁGRAFO 14. Adoptar las medidas de orden interno para el adecuado registro, manejo uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad.

PARÁGRAFO 15. Aprobar un reglamento para bienes comunes y adoptar cuando lo considere conveniente las modificaciones necesarias en la forma y goce de los mismos; aprobar y modificar el reglamento que contenga las normas de convivencia en la copropiedad.

PARÁGRAFO 16. Establecer los demás reglamentos internos que considere convenientes en busca del orden, aseo del inmueble y armonía entre los propietarios.

PARÁGRAFO 17. Ejercer las funciones que delegue la asamblea y hacer cumplir las prescripciones de estas.

PARÁGRAFO 18. En caso de litigio definir sobre las posibilidades de transacción o sometimiento a un tribunal de arbitramento o conciliación.

PARÁGRAFO 19. Imponer las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias previstas en el reglamento de propiedad horizontal a los propietarios, tenedores o terceros.

PARÁGRAFO 20. Ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.

PARÁGRAFO 21. Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoramiento y reparaciones de obras o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios como lo establece el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675.

PARÁGRAFO 22. Designar los representantes del conjunto en asociaciones o instituciones en la que se requiera la participación de la Agrupación Residencial Rincón del Parque.

PARÁGRAFO 23. Constituir entre los propietarios de la agrupación los comités que considere necesarios que actuaran a título gratuito como asesores de la administración: no tendrán poderes decisorios ni paralelos con los del administrador. Las funciones de esos comités se limitaran a acciones cívicas para promover la armonía y comprensión de la comunidad, los derechos y obligaciones que se derivan del uso, goce de los bienes áreas y servicios comunes del uso de las unidades privadas: en el acto de su elección se determinara la forma de operar fijando funciones y atribuciones, estipulando además las obligaciones de sus miembros, la responsabilidad y lo que se considere necesario.

PARÁGRAFO 24. Rendir anualmente informe de sus gestiones a la asamblea general.

ARTICULO 10. FUNCIONES DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO

El presidente es el representante del consejo y sus funciones básicas son:

PARÁGRAFO 1. Asistir a todas las reuniones que se programen.

PARÁGRAFO 2. Representar legalmente al consejo de administración.

PARÁGRAFO 3. Representar al conjunto por derecho propio en el Centro Comunal Balcones de Oriente.

PARÁGRAFO 4. Citar y convocar a través del administrador a las reuniones Ordinarias y Extraordinarias del consejo de administración.

PARÁGRAFO 5. Convocar a través del administrador a las asambleas generales y extraordinarias de propietarios cuando sea necesario por decisión mayoritaria del consejo.

PARÁGRAFO 6. Presidir las reuniones del consejo, organizando el uso adecuado de la palabra.

PARÁGRAFO 7. Respaldar con su firma las comunicaciones del consejo para con la administración y para con la comunidad de residentes.

PARÁGRAFO 8. Servir de vinculo entre el consejo de administración y la administración del conjunto.

PARÁGRAFO 9. Firmar como representante de la copropiedad el contrato de trabajo del administrador y asumir las funciones del administrador en los casos de inasistencia del mismo temporalmente.

PARÁGRAFO 10. Autorizar al administrador el nombramiento y su remuneración de los empleados que requiere la administración, o su remoción en caso necesario.

PARÁGRAFO 11. Autorizar al administrador el nombramiento del contador o su remoción en caso necesario y fijar su asignación.

PARÁGRAFO 12. Autorizar con su firma todos los cheques y retiros para cumplir con los compromisos del conjunto contemplados dentro del presupuesto de la Agrupación Rincón del Parque.

PARÁGRAFO 13. Convocar a través del administrador a reunión de los diferentes comités y de delegado de torre cuando le estime conveniente.

PARÁGRAFO 14. Las demás que le asigne la asamblea, el consejo y el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 11. FUNCIONES DEL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO

PARÁGRAFO 1. Asistir a todas las reuniones que se programen.

PARÁGRAFO 2. Reemplazar al presidente en sus ausencias temporales o definitivas.

PARÁGRAFO 3. Representar al conjunto por derecho propio en el centro Comunal Balcones de Oriente.

PARÁGRAFO 4. Registrar y firmar conjuntamente con el presidente y demás directivos que se reglamente en el manejo de las cuentas Bancarias para dar cumplimiento con los compromisos del conjunto.

PARÁGRAFO 5. Las demás que le asigne la asamblea, el consejo y el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 12. FUNCIONES DEL REVISOR ADMINISTRATIVO DEL CONSEJO.

PARÁGRAFO 1. Asistir a todas las reuniones que se programen

PARÁGRAFO 2. Revisar todas las operaciones de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE y todos los cheques y retiros que se efectúen para cumplir con los compromisos del conjunto. Esta función podrá efectuarla el administrador o un directivo en caso de no hacerlo oportunamente el revisor.

PARÁGRAFO 3. Registrar y firmar conjuntamente con el presidente y demás directivos que se reglamente en el manejo de las cuentas Bancarias para dar cumplimiento con los compromisos del conjunto.

PARÁGRAFO 4. Practicar arqueos de caja general y caja menor dejando constancia de los mismos, cuando se efectuó su reembolso.

PARÁGRAFO 5. Las demás que le asigne la presidencia del consejo ARTICULO 13.
FUNCIONES. DERECHOS Y DEBERES DE LOS MIEMBROS Y VOCALES DEL CONSEJO.

FUNCIONES

PARÁGRAFO 1. Asistir a todas las reuniones que se programen.

PARÁGRAFO 2. Las asignadas por la asamblea general, el reglamento de propiedad horizontal y el consejo de administración.

DERECHOS

PARÁGRAFO 1. Participar en las votaciones de carácter ordinario o extraordinario

PARÁGRAFO 2. Ser escuchado y respetado en el uso pertinente de la palabra

PARÁGRAFO 3. Aportar ideas o soluciones que beneficien en el conjunto y sus residentes

PARÁGRAFO 4. Elegir y ser elegido en uno de los cargos directivos.

PARÁGRAFO 5, Reemplazar a cualquier directivo en ausencia temporal del titular, previo acuerdo de los miembros el consejo.

DEBERES

PARÁGRAFO 1. Asistir a todas las reuniones que se programen.

PARÁGRAFO 2. Proporcionar la información necesaria para la elaboración del directorio.

PARÁGRAFO 3. Ser preciso en los conceptos dados en el tema a tratar.

PARÁGRAFO 4. Participar en la conciliación de las decisiones

PARÁGRAFO 5. Presentar justificación por escrito por las ausencias a reunión con anticipación mínima de 24 horas.

PARÁGRAFO 6, Votar en la elección de presidente y demás directivos

PARÁGRAFO 7. Votar en todas las decisiones requeridas en que haya lugar.

PARÁGRAFO 8. Manifestar su salvedad de voto cuando lo considere pertinente.

PARÁGRAFO 9. Hacer uso adecuado de la palabra dentro de las reuniones.

PARÁGRAFO 10. Respetar el uso de la palabra de los demás miembros del consejo.

PARÁGRAFO 11. Efectuar de forma oportuna las tareas que le sean asignadas.

PARÁGRAFO 12. Mantener la confidencialidad de las decisiones adoptadas y de las discusiones que estas generen.

PARÁGRAFO 13. Informarse de los temas tratados y desarrollados en la reuniones que no asistan.

PARÁGRAFO 14. Consultar las fuentes necesarias para el adecuado cumplimiento de sus funciones y el desarrollo de las tareas que le asignen.

PARÁGRAFO 15. Mantener la cordura durante las discusiones.

PARÁGRAFO 16. Respetar de palabra y de obra a todos los integrantes del consejo de administración.

PARÁGRAFO 17. Presentar por escrito cuando se considere conveniente las evaluaciones o quejas de los servicios que se están prestando al CONJUNTO R. RINCÓN DEL PARQUE como administración, aseo y vigilancia, junto con los requerimientos de la torre que representa, respaldando esto con su nombre y firma de quienes la presentan.

ARTICULO 14. CORRECTIVOS

PARÁGRAFO 1. El presidente del consejo hará los llamados de atención verbales a los miembros que lleguen tarde a las reuniones.

PARÁGRAFO 2. La reincidencia en llegadas tardes ocasionara llamado de atención escrito por parte del presidente.

PARÁGRAFO 3. La primera ausencia no justificada implica llamado de atención verbal, la segunda ausencia no justificada amerita llamado de atención escrita y la tercera ausencia no justificada el miembro será retirado del consejo de administración efectuándose un comunicado para la próxima asamblea ordinaria de propietarios.

PARÁGRAFO 4. Quien no proporcione la información requerida o incumpla en el desarrollo de las tareas asignadas será amonestado por escrito por el presidente.

PARÁGRAFO 5. Volver a incumplir con las tareas asignadas implica la perdida de condición de integrante del consejo efectuándose un comunicado para la próxima asamblea ordinaria de propietarios.

PARÁGRAFO 6. La violación de la confidencialidad genera el retiro del consejo efectuándose un comunicado para la próxima asamblea ordinaria de propietarios.

PARÁGRAFO 7. Cuando un integrante del consejo haga uso inapropiado de la palabra o irrespete el uso de la palabra de los otros será amonestado verbalmente por el presidente.

PARÁGRAFO 8. La reincidencia en el mal uso de la palabra o la falta de respeto a los otros miembros será objeto de llamado de atención por parte de el presidente y ocasiona el retiro del integrante de la reunión que se este celebrando, con la correspondiente anotación en el acta y si se repite lo anterior será retirado definitivamente del consejo.

ATRIBUCIONES APROBADAS POR LA ASAMBLEA

Para el cumplimiento del presente reglamento es necesario fijar las atribuciones correspondientes al consejo presidente y administrador del conjunto, además de las ya fijadas en el reglamento de Propiedad Horizontal.

El consejo de administración: Tendrá atribuciones hasta por el ciento por ciento (100%) de lo presupuestado por la asamblea general en los diferentes rubros fijados en el presupuesto.

Efectuar traslados en los rubros que por compras extraordinarias se presenten en gastos estrictamente necesarios, siempre y cuando exista la disponibilidad sin deterioro de los afectados.

El presidente: Ejecutara lo autorizado por el consejo con un 100%.

El administrador del conjunto: Tendrá atribuciones para gastos hasta el 60% de los valores presupuestados por la asamblea general en sus diferentes rubros.

Para compras adicionales especiales o extraordinarias se fija un máximo equivalente al 1% del valor del presupuesto aprobado por la asamblea general Para firma de contratos conciliaciones y representaciones hasta el 100% de lo valores de los mismos autorizados por la asamblea general y el consejo de administración.