



Mi segunda
C A S A

Estatutos



Mi segunda CASA

MI SEGUNDA CASA es una entidad dependiente de 918 Tours S.A.S con NIT 900.118.008-1.

CAPÍTULO I

DEL NOMBRE, DOMICILIO, DURACIÓN, OBJETO Y FONDO SOCIAL

Artículo 1. Mi Segunda Casa es una entidad dependiente de 918 Tours S.A.S una de duración indefinida con domicilio en la ciudad de Bogotá.

Artículo 2. Mi Segunda Casa es una entidad cuyo objetivo es la Compra, Remodelación, Venta y Operación de bienes inmuebles de propiedad fraccionada.

DETERMINACIÓN DE UNA PROPIEDAD

- A. Mi Segunda Casa es la entidad gestora que se encarga de encontrar un bien, ya sea: casa, apartamento, edificio, carro, yate, avión, o cualquier propiedad susceptible de poder ser puesta en una fiducia de parqueo para que por medio de esta se puedan emitir derechos fiduciarios y subsecuentemente enajenarlos.
- B. Una vez el bien inmueble es encontrado, se procederá a hacer los arreglos necesarios para que este quede en óptimas condiciones. Una vez logrado esto, se procederá a parquear la casa en la fiducia de parqueo correspondiente.
- C. Cada propiedad será colocada y delimitada según sus características para el goce respectivo de los fideicomitentes.

DE LOS BIENES COMUNES

- A. **Alcance y naturaleza.** El bien es una unidad de propiedad común, todos los elementos y zonas que permiten o facilitan, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los fideicomitentes de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento.

B. Determinación. Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos domiciliarios, las instalaciones generales de los servicios públicos domiciliarios desde el punto de conexión de las redes hasta la entrada a cada bien privado, las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes, los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación, las bajantes de aguas lluvias y negras, las zonas comunes construidas, vías, porterías, obras decorativas y en general, todos aquellos bienes y servicios sobre los cuáles ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad particular, por razón de su naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente su dominio como de propiedad individual.

DE LA EXTINCIÓN DEL CONJUNTO

A. Causales de extinción. La Copropiedad se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del bien, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del bien, salvo cuando se decida su reconstrucción en los términos de las reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los fideicomitentes del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del bien, el terreno sobre el cual se encontraba construido, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

B. Procedimiento. La copropiedad se extingue total o parcialmente por las causas legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios o del comité administrador del fideicomiso, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

C. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás 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.

Parágrafo. En concordancia con el presente reglamento se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad pertinente.

D. Gastos comunes. Los aportes para cubrir los gastos por servicios comunes tales como administración general y gastos de personal, mantenimiento de vías principales, secundarias, peatonales piscina, jardinería, porterías, tanques para el agua, alumbrado, redes de servicios, equipamientos, celaduría, seguros, cerramientos, conservación ambiental, y los que decreta anualmente el comité de fideicomitentes y/o el Consejo de Administración dentro del presupuesto de la respectiva vigencia, así como los necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, y el fondo de reserva se distribuirán entre los COPROPIETARIOS.

E. Las cuotas extraordinarias que decreta el comité de fideicomitentes se distribuirán en forma similar a las de carácter ordinario, salvo que beneficien de modo directo y especial a un grupo determinado de fideicomitentes o de unidades privadas o a ambos, en cuyo caso se liquidaran proporcionalmente al beneficio que reciban dichos fideicomitentes. El comité de fideicomitentes deberá contar con la autorización previa de los propietarios beneficiados.

Sin perjuicio del pago de las cuotas a las que se refiere el artículo anterior, una parte de los copropietarios podrá acordar cuotas de carácter voluntarios para fines específicos que interesen a ellos en particular, siempre que tales obras no afecten intereses generales de la copropiedad, para lo cual el Administrador, previo visto bueno del Consejo de Administración, o el Consejo de Administración en su defecto podrá recaudar fondos y destinarlos a tales propósitos.

12. Servidumbre de paso de redes. Sobre todas las zonas comunes y privadas del bien se establecen servidumbres gratuitas para la construcción de servicios comunitarios tales como las redes de acueducto, alcantarillado, eléctricas, teléfonos y/o citofonos, televisión, sistemas de evacuación y tratamiento de residuos líquidos y sólidos, así como para el mantenimiento, ampliación, inspección y conservación de las mismas.

DE LOS PROPIETARIOS DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Artículo 3. Son propietarios o fideicomitentes de los derechos fiduciarios todas personas naturales o jurídicas que hayan adquirido su derecho mediante su compra respectiva.

Artículo 4. Cada fideicomiso tendrá como máximo 8 fideicomitentes los cuales podrán ser adquiridos 1 u o 8 fracciones por cada propietario.

Artículo 5. Para ser fideicomitente se requiere:

- a. Ser mayor de 18 años a excepción de que los derechos fiduciarios sean adquiridos mediante herencia en caso de muerte de un fideicomitente activo.
- b. Haber obtenido un formulario para solicitar su admisión para lo cual necesita aprobación del comité previa solicitud al respecto.
- c. Haber presentado petición escrita dirigida al comité fiduciario. La solicitud de ingreso contendrá la manifestación expresa de que el aspirante conoce los Estatutos y reglamentos del de la fiducia y Me Segunda Casa y se obliga a cumplirlos fielmente.
- d. Haber sido aceptado para adquirir un derecho fiduciario por parte del comité, en votación secreta aprobada hasta con un voto en contra, en sesión ordinaria.
- e. Ser titular de un derecho y haber pagado el derecho de en su totalidad.
- f. Posesionarse en el término de 30 días comunes contados a partir de la fecha de la comunicación de aceptación, con lo cual se entenderá que acepta y suscribe el compromiso de cumplir fielmente con los deberes y obligaciones que impongan los Estatutos y Reglamentos del fideicomiso y las disposiciones del comité.

Artículo 6. Se pierde la calidad del derecho como fideicomitente

- a. Por muerte.
- b. Por renuncia escrita y aceptada por la Junta Directiva.
- c. Por cesión del derecho de ingreso de acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos.
- d. Por no pago de sus obligaciones económicas.
- e. Por expulsión por mala conducta decretada por la Junta Directiva.

Artículo 7. La expulsión por mala conducta, que requiere decisión unánime del comité fiduciario con un quórum de, al menos, siete (7) de sus miembros, así como la pérdida de calidad de fideicomitente por no pago de sus obligaciones económicas, una vez decretadas por el comité, conforme a los Estatutos, implica la pérdida de todos los derechos estatutariamente consagrados y de toda acción o reclamo contra el fideicomiso.

Parágrafo primero. La persona que haya sido expulsada del fideicomiso por mala conducta, no podrá ser admitida nuevamente como propietario de otro derecho fiduciario, ni asistir a sus dependencias como invitado; sin embargo, podrá ceder su derecho siempre y cuando lo haga dentro del plazo único e improrrogable de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de su expulsión. Transcurrido ese plazo perderá su derecho de ingreso el cual pasará a ser propiedad del fideicomiso quien podrá transferirlo libremente.

Parágrafo segundo. La pérdida de la calidad de fideicomitente por no pago de sus obligaciones pecuniarias no requiere decisión unánime del comité, ni quórum distinto del ordinario, pero solo podrá decretarse cuando la deuda registre un atraso de más de noventa (90) días y su cuantía sea superior a diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes.

Una vez aprobada, por el comité la cancelación del fideicomitente, deberá informársele por escrito y éste dispondrá de un término improrrogable de noventa (90) días calendario para ponerse al día en sus obligaciones para con el Club y continuar como socio Activo o para transferir su derecho, siendo entendido que el cambio de beneficiario exige la cancelación de todo pasivo cargo del cedente y el cumplimiento de los demás requisitos que establecen estos Estatutos para que un nuevo fideicomitente pueda ser aceptado.

Si transcurridos los noventa (90) días el fideicomitente no hubiere optado por alguna de las anteriores alternativas y, en consecuencia, no estuviere a paz y salvo con la Corporación, perderá definitivamente su derecho de ingreso, el cual pasará a ser propiedad del fideicomiso, quien podrá transferirlo libremente.

Artículo 8. Son derechos de los fideicomitentes

- a. Usar y disfrutar de todos los servicios que cada propiedad provea por el número de días pactados.
- b. Asistir con voz y voto a las reuniones de la Asamblea General de fideicomitentes, siendo entendido que del derecho a voto.
- c. Presentar peticiones escritas a al comité.
- d. Designar la persona a quien traspasa su derecho en caso de muerte o retiro.
- e. Autorizar con su firma solicitudes de ingreso de nuevos fideicomitentes.
- f. Llevar invitados a la propiedad, derecho que se hace extensivo a su cónyuge e hijos o a su compañero permanente, debidamente inscrito.
- g. Inscribir, según las normas que al efecto establezca el comité, a su cónyuge, a su compañero permanente - entendido como tal, la persona que cumpla

con los requisitos establecidos en el párrafo primero de este artículo y haya sido admitido por el comité-, a sus hijos, a los hijos de su cónyuge inscrito y a los hijos de su compañero permanente debidamente inscrito menores de diez y ocho (18) años, todo en los casos autorizados por estos Estatutos, e igualmente cancelar las inscripciones que haya efectuado.

Un socio no podrá cancelar la inscripción de su cónyuge o de su compañero permanente mientras subsista el vínculo matrimonial o la unión marital de hecho de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

- h. Firmar con cargo a la cuenta del fideicomitente titular hasta por el monto y en las condiciones que fije el comité.
- i. Los demás derechos que le otorguen los Estatutos.

Parágrafo primero. Para los efectos previstos en estos Estatutos, el comité estudiará y considerará la solicitud de admisión del compañero permanente siempre y cuando éste y el solicitante cumplan con lo establecido en estos Estatutos y con los siguientes requisitos:

Que exista entre ellos, para la fecha en que se presente la solicitud de admisión y durante un plazo no inferior a dos (2) años anteriores a la fecha de la solicitud, comunidad de vida permanente y singular.

- a. Que ninguno de los dos tenga impedimento legal para contraer matrimonio, de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
- b. Que presenten una declaración juramentada, rendida ante Notario, suscrita por el solicitante y el compañero permanente, en la que certifiquen los hechos anteriores.
- c. Que el solicitante no tenga inscrito a su cónyuge o a otra persona en calidad de compañero permanente.

Parágrafo Segundo. Siempre que en estos Estatutos se haga referencia o mención al compañero permanente, se entenderá como tal la persona que haya sido admitida por el comité e inscrita, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos.

Artículo 9. Son obligaciones de los socios Activos:

- a. Cumplir fielmente los Estatutos y las decisiones del comité de fideicomitentes.
- b. Pagar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias y cualquier otra obligación pecuniaria a su cargo y a favor del fideicomiso, dentro de los términos que tengan señalados o al efecto señale el comité.

- c. Responder al comite de la conducta y obligaciones de sus invitados, de las personas cuya inscripción ha solicitado y de los invitados de cortesía.

Artículo 10. El fideicomiso en ningún caso será responsable contractual o ex contractualmente ni ante el fideicomitente, ni ante las personas inscritas por él, ni ante sus invitados, por razón de accidentes o hechos que les causen perjuicios, bien sea que ellos sean causados por otros fideicomitentes, por dependientes del fideicomitente o por otras personas y en todo caso renuncian a toda reclamación por esos conceptos y otros similares.

Artículo 11. El derecho del fideicomitente y dependencias y a firmar cuentas se hace extensivo, previa inscripción y sometiéndose a los reglamentos del fideicomiso, a su cónyuge o compañero permanente, a sus hijos menores de dieciocho (18) años y a los que, habiendo llegado a esa edad, pero siendo menores de cuarenta (40) años, adquieran la calidad de “Mayores” y cumplan con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

Parágrafo primero. El derecho a firmar cuentas, por parte de las personas cuya inscripción ha solicitado el fideicomitente, podrá suspenderse, temporal o definitivamente si él así lo solicita por escrito a la Administración del fideicomiso.

Artículo 12. El valor del traspaso del derecho de ingreso no será inferior a cincuenta (50) veces el valor de las contribuciones mensuales de carácter permanente y de cualquier denominación. El valor del traspaso y el de las contribuciones mensuales mencionadas, no son fraccionables y serán fijadas por el comité, con las limitaciones que estos Estatutos le imponen.

Artículo 13. Cualquier fideicomitente o persona inscrita por él, puede ser suspendido en sus derechos, total o parcialmente, por mal comportamiento a juicio del comité. La suspensión por más de seis (6) meses requiere decisión unánime del comité, con un quórum de al menos siete (7) de sus miembros.

Artículo 14. El socio que estuviere en mora para con el fideicomiso por no pago de sus obligaciones o de las que hayan contraído las personas por él inscritas, podrá ser suspendido en sus derechos, a juicio del comité hasta que se ponga al día en sus compromisos.

Parágrafo. El fideicomitente por cualquier causa deberá seguir cumpliendo con todas sus obligaciones económicas para con el Club, tanto las ya fijadas como las que se fijen durante su suspensión.

Artículo 15. En caso de muerte de un fideicomitente Activo lo sucederá en su derecho la persona que él haya designado por escrito y en caso de que no lo haya hecho, o que el comité no acepte la persona designada, el derecho se traspasará a la persona que designen los herederos. En ambos casos se requerirá previa aprobación del comité y el cumplimiento de los requisitos legales. Si la persona

designada fuere el cónyuge sobreviviente, el compañero permanente inscrito, o un descendiente, y la designación se comunicare por escrito al comité dentro de los dos (2) años siguientes a la muerte no se causará derecho de traspaso. En todo caso, mientras se designa la persona que deba ocupar el puesto, se causarán tanto las cuotas ordinarias como las extraordinarias.

DE LOS HIJOS DE LOS FIDEICOMITENTES

Artículo 16. Los hijos de los fideicomitentes será comprendidos dentro de las siguientes categorías:

- a. Menores cuya edad no llegue a los dieciocho (18) años cumplidos.
- b. Mayores:
 1. Los solteros, hombres o mujeres, mayores de 18 años y menores de cuarenta (40) años.
 2. Los casados, hombres o mujeres, mayores de 18 años y menores de cuarenta (40) años, ellos, o su cónyuge, o su compañero permanente inscrito.
- c. Las hijas de socio solteras, que conserven su registro de conformidad con el Parágrafo Tercero del Artículo 13 de estos Estatutos.

Parágrafo primero. Todo fideicomitente, al posesionarse como tal, deberá llenar un formulario en donde se anotarán todos los datos relacionados con cada uno de sus hijos de cualquier edad y con los hijos de su cónyuge o de su compañero permanente inscrito menores de diez y ocho (18) años. En igual forma y dentro de los noventa (90) días subsiguientes serán registrados los hijos nacidos o adoptados por el socio, con posterioridad al ingreso del socio. En el evento en que un socio Activo luego de su admisión, registre a su cónyuge o a su compañero permanente, podrá registrar los hijos de éstos en el mismo plazo contado a partir del respectivo registro, pero en estos casos solo se aceptará el registro de aquellos que al momento de su inscripción sean menores de diez y ocho (18) años.

Artículo 17. Los invitados de Cortesía sólo tendrán derecho a disfrutar personalmente de los servicios de la propiedad, derecho que se extiende a su cónyuge e hijos. Este derecho puede ser revocado en cualquier momento por el comité.

Artículo 18. Las invitaciones que los fideicomitentes tienen derecho a hacer quedan sujetas a las siguientes reglas:

- a. La invitación será válida únicamente para los días que le corresponden a cada fideicomitente, los días en que los invitados o arrendatarios utilicen serán descontados de los días de uso anual a los que el fideicomitente tenga derecho.

- b. Los hijos fideicomitentes Mayores, podrán llevar invitados a la propiedad el número de días a que el fideicomitente tenga derecho.
- c. Ninguna persona puede ser invitada habitualmente más de dos (5) veces al año. Se exceptúan los padres y suegros de socios quienes podrán asistir hasta cuatro las veces que quieran en el año.

DE LAS CONTRIBUCIONES

- A. Cada fideicomitente deberán 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, 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 fideicomitente de fracción 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 su nombre ocupa la respectiva unidad privada.

Parágrafo primero. Los fideicomitentes serán solidariamente responsables del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo segundo. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del bien, se aplica aun cuando un fideicomitente no ocupe el bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo tercero. Las expensas comunes necesarias se cancelarán al Administrador dentro de los 20 primeros días de cada mes.

- B. **Carácter de las expensas comunes.** Las expensas 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, aún cuando la titularidad del inmueble haya pasado a otra persona y, sin que por ello cesen las obligaciones en favor del fideicomiso.
- C. **Intereses de mora.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, liquidados a la tasa máxima que permita la ley, sin perjuicio de que el comité, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

- D. Publicación de Lista de Deudores Morosos.** Mientras subsista el incumplimiento, el Administrador deberá publicar la lista de deudores morosos en el sector administrativo u oficinas de la administración, garantizando su debido conocimiento aún con circular pertinente, a todos los copropietarios del conjunto.
- E. Mérito Ejecutivo.** Las contribuciones a cargo de los propietarios de bienes privados, en virtud de decisiones válidas del comité, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva.

El título ejecutivo estará constituido por el Certificado 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.

Parágrafo: La enajenación de las fracciones de fideicomitentes queda condicionada a la aceptación del nuevo comprador como socio del comité del fideicomiso.

- F.** Cada copropietario o quien represente sus derechos o los sustituya, usará su respectiva unidad privada tan solo para la destinación prevista en el presente reglamento y no podrá ejecutar dentro de la misma o dentro del conjunto, acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometa la seguridad, solidez, mantenimiento, conservación, salubridad, estética o el buen nombre del CONJUNTO.

El fideicomitente o quien represente sus derechos o los sustituya, podrá usar los bienes comunes y los servicios generales de la copropiedad conforme a la destinación natural de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás que lo tengan. En el ejercicio de tales derechos responderán hasta por culpa leve.

Cada propietario o quien represente sus derechos o los sustituya, podrá ceder la tenencia de su respectiva propiedad a cualquier título, lucrativo o no. En todo caso, el tenedor a título de arrendamiento, comodato, etc. Deberá someterse a las reglamentaciones que el Consejo de Administración expida para efectos del control de ingreso al bien y estará sujeto a las obligaciones y prohibiciones del fideicomitente cedente de la tenencia en cuanto a la utilización y goce tanto de la propiedad privada como de los bienes comunes. En estos eventos en que se traslada la tenencia del inmueble a cualquier título el copropietario cedente responderá solidariamente con el tenedor por los actos y daños que hubiere ocasionado y queda sometido al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se desprenden de este reglamento.

Parágrafo: Ningún copropietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que

le corresponden conforme con el presente Reglamento, alegando la no utilización de los determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

1. Ejecutar oportunamente las reparaciones a que hubiere lugar en su respectivo bien de dominio privado, o de uso exclusivo, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales.
2. Permitir la entrada del Administrador, o del personal autorizado por este, a su unidad con el fin de estudiar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados, para lo cual se requerirá previamente solicitud de ingreso por parte del Administrador.
3. Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.
4. Solicitar autorización escrita del Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo, el cual se realizara de conformidad con las reglamentaciones que de tiempo en tiempo establezca el Administrador y/o el Consejo de Administración.
5. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.
6. Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre completo, dirección y teléfono de la residencia, documentos de identificación del propietario o propietarios de sus representantes o apoderados y sus respectivos domicilios.
7. Ejecutar oportuna y debidamente el mantenimiento y/o reparaciones que fueren pertinentes de su unidad privada. Los daños llegaren a ocasionar con ocasión de las reparaciones aquí mencionadas serán de obligatoria reparación por parte del propietario que lo ocasione.
8. Mantener su unidad privada en buenas condiciones de mantenimiento y limpieza de manera que no se deteriore la estética del bien.
9. Responsabilizarse solidariamente de los actos u omisiones en que incurran las personas quienes cede el uso de su unidad privada a cualquier titulo, son sus actos u omisiones en especial por las multas que la Administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al copropietario sino a las personas que este emplea, a sus visitantes o a quienes ocupan la respectiva unidad privada a cualquier titulo, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la Administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al copropietario sino que a las personas que

emplea, a sus visitantes o a quienes ocupan la respectiva unidad privada.

10. Pagar los impuestos, tasas, valorizaciones o contribuciones que afecten la respectiva unidad privada, así como las contribuciones o tarifas relacionadas con los servicios públicos de agua, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica etc, que utilice dicha unidad privada.
11. Someter en primera instancia a consideración del Administrador o al comite del bien todas las diferencias que surjan entre ellos en relación con sus derechos de utilización y goce de las unidades privadas o sobre los bienes comunes a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario que se surtirá ante el Administrador en primera instancia o ante el comité ya por petición de alguna de las partes, ya por solicitud del Administrador, ya de oficio a fin de darle la solución que indique la equidad y la justicia.
12. Las diferencias que surjan entre los fideicomitentes, o entre éstos y la Administración que no pudieren ser arregladas amigablemente serán sometidas a la decisión del comite.
13. Lo estipulado en los artículos anteriores en nada perjudica la facultad que tiene el Administrador para acudir al funcionario judicial o de policía que sea competente, en reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios y usuarios o que comprometa la seguridad, salubridad, estética o el buen nombre de la Copropiedad para exigir el cumplimiento de este reglamento.
14. Comunicar a la mayor brevedad a los órganos competentes de la copropiedad sobre los hechos que en una u otra forma resulten violatorios de las normas contenidas en este reglamento.

Cumplir las demás obligaciones que se señalen en este reglamento o que con posterioridad determine la Asamblea General de fideicomitentes.

Transferencia. En caso de venta o transferencia de un derecho fiduciario el respectivo propietario deberá previamente:

1. Exigir del adquirente en la escritura de transferencia su expresa conformidad al presente reglamento y a sus eventuales modificaciones.
2. Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en los fondos ordinarios y de reserva, cuota equivalente al coeficiente de copropiedad, para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme a certificación que expida el Administrador.
3. Presentar el paz y salvo por concepto de obligaciones contraídas con la Administración de la Copropiedad. A falta de éste, el nuevo copropietario asumirá las obligaciones pendientes de pago por dicho concepto, por parte

del copropietario anterior.

4. Entregar al Administrador los documentos pertinentes, para efectos de su matrícula individual en la Administración de conformidad con el artículo 81 de este reglamento.
5. Obtener la aprobación del comité para el ingreso del futuro copropietario como fideicomitente.

DEL FONDO DE IMPREVISTOS

- A. Creación y Finalidad.** Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para atender obligaciones o expensas imprevistas como reparaciones urgentes o convenientes y para gastos imprevistos, se creará un Fondo de Imprevistos el cual pertenecerá a todos los copropietarios en la proporción que corresponda a cada uno en los coeficientes de copropiedad.
- B. Formación e Incremento.** El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos:
 - a. El 1% del presupuesto anual de gastos comunes con que deben contribuir los copropietarios para el sostenimiento de la copropiedad.
 - b. Los provenientes de intereses de mora y multas, previstos como sanciones en este reglamento.
 - c. Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea General no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente.
 - d. Los producidos por valores en que se invierta el mismo Fondo de Imprevistos.
 - e. Los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto.

Manejo e Inversión. El fondo de imprevistos se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la Persona Jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación del comité. El comité podrá disponer la repartición total del fondo de imprevistos, pero exclusivamente para el evento de la liquidación de la persona jurídica como consecuencia de la extinción de la propiedad horizontal, distribución que se hará de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

DEL OPERADOR

- Artículo 19.** El fideicomiso se obliga a designar un operador que tendrá a su cargo:
- a. Distribuir los tiempos de uso de los propietarios.
 - b. Hacer un fondo de aprovisionamiento para arreglos y mantenimiento de la propiedad.
 - c. A Ordenar los pagos de impuestos, servicios, nomina y todo costo inherente al buen uso de la propiedad.

DEL HOSPEDAJE Y USO DE CASA PROPIEDAD

Artículo 20. El objeto de del presente acuerdo es fijar las normas para el hospedaje turístico que Mi Segunda Casa proporcionará al fideicomitente, a sus familiares o arrendadores que utilicen la propiedad en los días de uso que le corresponden a cada fideicomitente.

Artículo 21. La reserva queda confirmada una vez el operador mediante la app, o pagina de Mi Segunda Casa sea tomada por el titular de la fracción.

Artículo 22. La reserva podrá ser cancelada máximo con una semana de anterioridad entendiéndose que los 45 días a lo que se tiene derecho deben ser utilizados durante 1 año calendario.

Artículo 23. Para poder utilizar y gozar cualquier la propiedad el fideicomitente debe estar 100% al día con los pagos de administración mensuales.

Parágrafo. La falta de pago de cualquiera de las sumas pactadas en las fechas establecidas, dará derecho a la HOSPEDANTE a excusarse de hacer entrega del inmueble en la fecha acordada y la autoriza a disponer del mismo y a arrendarlo a terceros, por quedar automáticamente rescindido el contrato. Las sumas entregadas hasta ese momento por el fideicomitente quedarán a beneficio del Fideicomiso en concepto de pena por el incumplimiento.

Artículo 24 - De la llegada - El fideicomitente y todos sus acompañantes deberán llegar al inmueble entre las 3:00 PM y las 5:00 PM del día acordado. Con la autorización previa del operador el fideicomitente y sus acompañantes podrán llegar más temprano, pero en ningún caso más temprano de las 10:00 AM. Si tiene alguna demora deberá informar a el operador. En caso de que el fideicomitente no informe la demora, el encargado de la casa no estará obligado a esperarlo y estará a su discreción dejar entrar o no a los clientes en horarios diferentes a los mencionados. El operador no asume ninguna responsabilidad en caso de que no se respeten estos horarios. El fideicomitente se compromete a mantener el inmueble y devolverlo en igual forma en que lo ha recibido, debiendo dejar los muebles y enseres en la misma situación que cuando recibió la propiedad. A esos efectos se convendrá el inventario practicará el representante de la HOSPEDANTE en el momento de ocupación del inmueble y que pasará automáticamente a formar parte de este contrato.

Artículo 25. - De la salida - La hora de salida se pacta a las doce del día (12.00 PM) del último día convenido, momento en el cual EL HUÉSPED y todos sus acompañantes deberán desalojar el inmueble sin dejar nada en él. A las 12:00 PM empezará a correr otro día. Con la autorización previa del Operador el fideicomitente y sus acompañantes podrán salir más tarde, pero en ningún caso más allá de las 5:00 PM. de la tarde.

Parágrafo. En caso de que el arrendatario no desocupe la vivienda al vencimiento

del plazo del contrato, abonará una suma diaria equivalente a una noche de alojamiento, hasta la efectiva desocupación, más los daños y perjuicios que ocasione al inmueble.

Parágrafo. En caso que el fideicomitente quiera quedarse y de no haber reservas pendientes este podrá quedarse el tiempo que desee descontando así los días de uso a lo que tiene derecho en la anualidad.

Artículo 26. - De los huéspedes permitidos - Sólo las personas que se relacionen previamente al operador, con sus respectivas cédulas de identificación, tendrán derecho a alojarse en el inmueble objeto de estos estatutos. Si por alguna circunstancia se incumpliere este límite. Además, el operador no se hace responsable por los problemas que puedan surgir por sobrepasar el límite máximo de ocupación, los que deberán ser resueltos o asumidos directamente por El fideicomitente.

Artículo 27. - Práctica de deportes y actividades de riesgo - La práctica de deportes, ejercicios físicos, conducción de vehículos, utilización de instrumentos o herramientas, y en general toda actividad que signifique un riesgo para los huéspedes, implica que estos tienen las habilidades y el conocimiento suficientes, tanto de las reglas deportivas como de las regulaciones para utilizar las facilidades, equipos y dotaciones correspondientes. Por consiguiente, LOS HUÉSPEDES asumen toda responsabilidad en caso de que sufran cualquier accidente, daño o lesión, ataques de animales, o en caso de pérdida, avería o deterioro de los elementos, semovientes o equipos que utilicen. Tanto El operador como el Propietario del fideicomitente, quedan por tanto expresamente exonerados de cualquier responsabilidad por estos motivos.

Parágrafo primero. El operador no responde por daños que afecten al Huésped y/o acompañantes, y ellos renuncian expresamente a presentar reclamación judicial o extrajudicial alguna, frente al propietario del inmueble, por atraco, secuestro, robo, extorsión o cualquier otro siniestro personal que los afecte.

Parágrafo segundo. - Aseguramiento - El fideicomitente podrá tomar una póliza de seguro contra los riesgos de accidentes personales con la Compañía de Seguros Colasistencia, por una prima de \$4.600 diarios por cada uno de los huéspedes registrados, para lo cual deberá suscribir el formato que se entregará por solicitud del EL HUESPED, cancelando su valor correspondiente. En el anexo del seguro se detallan las coberturas y los montos que cubre. En caso de no tomar este aseguramiento EL HUESPED se hará responsable de los eventos que puedan ocurrir durante su estancia en el inmueble materia de este contrato a cualquiera de los ocupantes del inmueble.

OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDUCOMITENTE Y SUS INVITANDOS

1. A devolver el inmueble y los muebles en buenas condiciones de conservación y aseo, y en caso de desperfectos o roturas de su responsabilidad a indemnizar el daño a valores de reposición.
2. A no realizar en el bien obras, mejoras o reformas de especie alguna.
3. A no subarrendar, transferir o ceder el presente contrato.
4. A no variar el destino pactado.
5. A comunicar oportunamente Al operador cualquier desperfecto que se originare en las instalaciones y servicios del inmueble, a efectos de su rápida reparación, solicitando a la misma el envío de su técnico y permitiendo a éste el acceso a la propiedad en cualquier momento, no pudiendo ordenar por su cuenta la reparación a personas ajenas. En caso contrario, serán de su responsabilidad exclusiva, los daños y perjuicios que este incumplimiento pueda originar.
6. Será de su responsabilidad el cuidado de los muebles de jardín, y demás útiles, y si por su omisión o negligencia se deterioraran o fueran robados o extraviados, será de su cargo el costo de reparación o reposición.

DE LA DISTRIBUCIÓN DEL USO EN LOS DÍAS CALENDARIO

1. El acceso a la propiedad depende del número de fracciones que el SOCIO tenga. Cada fracción da derecho de uso a 44 noches al año de 365 días del año. Si un SOCIO obtiene una fracción el 15 de septiembre del 2022 el año calendario será tomado en cuenta desde el 16 de septiembre del 2022 hasta el 15 de septiembre de 2023.
2. El uso y goce de más noches a las que se tienen derecho en el inmueble se puede hacer sujeto a disponibilidad haciéndose cargo de los costos inherentes del uso del mismo. No habrá margen de utilidad para la administración, a no ser que se trate de un alquiler de un NO SOCIO.
3. Estadías de notificación a corto plazo. Estas disponibilidades estarán abiertas en la app de Mi Segunda Casa 2 semanas antes de la apertura de dicha fecha. Las fechas de notificación a corto plazo no cuentan dentro de las noches a las que se tiene derecho durante el año si en efecto estas ya se cumplieron. Es decir, si un SOCIO ya utilizó sus 44 noches del año, pero si según disponibilidad hay apertura para unas fechas específicas, entonces el SOCIO podrá utilizarlas sin cargos adicionales.
4. Mediante la app se ofrecerá a los SOCIOS disponibilidad según el número de fracciones de las que tenga derecho. La app ofrecerá dos tipos de disponibilidades: Disponibilidad a largo plazo con hasta 12 meses de anticipación, y disponibilidad a corto plazo con hasta 2 semanas de anticipación. En caso de no tener disponibilidad en algunas de las fechas solicitadas, EL SOCIO podrá consultar directamente a LA HOSPEDANTE por fechas similares.
5. No habrá ningún tipo de prioridad de reserva para ningún SOCIO. Toda reserva se dará sujeta a disponibilidad otorgada por la app.
6. Estadías generales o de larga notificación, son un máximo de 6 estadías por fracción al año, estas estadías deberán ser de mínimo 7 noches. Estadías de mínimo 2 a 6 noches, serán entendidas como de Corta notificación.
7. Las estadías son tenidas en cuenta según el número de fracciones que el SOCIO haya adquirido. Dueños de una fracción pueden disfrutar desde 2 hasta 14 noches, sujeto a disponibilidad de la app, teniendo en cuenta que una estadía de larga notificación es de mínimo 7 noches, así que si hay una estadía de 8 a 14 noches serán descontadas 2 estadías de larga notificación. Dueños de 2 fracciones podrán acceder hasta 28 noches calendario, sujeto a disponibilidad de la app. En épocas de temporada baja los SOCIOS también podrán extender sus estadías.
8. En cualquier caso, que se quiera adicionar noches durante una misma estadía, estas noches tendrán que ser la misma cantidad de la reserva inicial.

9. Todos los fines de semana que tengan un festivo se deben reservar mínimo 3 noches por SOCIO.
10. Cada SOCIO tiene derecho a 1 fin de semana especial o Estadía de larga notificación al año, entiéndase Las estadías de Larga notificación o Estadía Especial: Semana Santa, Semana de Receso, Vacaciones de Junio a Agosto, Navidad Fin de año y Puente de Reyes; y deberán ser tomadas por un mínimo de 7 noches por SOCIO.
11. En Mi Segunda Casa somos conscientes que no todos los SOCIOS pueden siempre obtener las fechas más deseadas, ej. (semana santa, vacaciones de mitad de año, semana de receso, navidad, año nuevo, puente de reyes) para esto nuestra app esta diseñada en otorgar unas fechas de alta demanda en el lapso de 12 meses buscando la conformidad de todos nuestros SOCIOS.
12. Cada SOCIO puede reservar con mínimo 4 días de antelación en estadías de corta y larga notificación.
13. SOCIOS que reserven una temporada de Larga notificación, podrán cancelar con hasta 60 días de anterioridad sin penalidad alguna, se notificará a los demás socios sobre dicha cancelación sin embargo si ningún socio toma la nueva fecha disponible, entonces esta descontará una fecha de Larga notificación del SOCIO que canceló.
14. Si la app muestra disponibilidad de una fecha específica el SOCIO podrá tomar la fecha de manera inmediata, la app inmediatamente mostrará el listado de noches las cuales el SOCIO tiene enfirme durante los 12 meses siguientes. Cada SOCIO podrá ver el conteo de las noches que tiene disponibles a medida que va tomando sus reservas.
15. La hora de llegada a la propiedad es a las 12:00 pm, aunque nuestros SOCIOS podrán solicitar llegar más temprano sujeto a disponibilidad, entendiendo que hay un tiempo de arreglos y aseo del inmueble. La hora de salida de la propiedad es a las 12:00 pm, aunque los SOCIOS podrán solicitar salir más tarde sujeto a disponibilidad.
16. Cada inmueble tendrá una persona de turno dedicada todos los días en una jornada de 8 horas quien se encargará de la limpieza del inmueble y la preparación de los alimentos de los SOCIOS, quienes serán los que lleven su propio mercado.
17. El SOCIO será considerado como primera opción ante la posibilidad de venta del inmueble.
18. En caso de que el inmueble sea vendido a una persona o personas diferentes. El dinero será devuelto a los fraccionantes a prorrata según el tiempo utilizado.

DEL COMITÉ OPERADOR DEL FIDEICOMISO

Los ORDENANTES serán 918 Tours S.A.S, con Nit 900.118.008-1 , quienes serán los encargados de instruir a la FIDUCIARIA y en general impartir las instrucciones de direccionamiento y disposición de los dineros. etc. En el evento de falta temporal o absoluta de los ordenantes, se conformará un Comité de Fideicomitentes integrado por tres (3) miembros principales con sus suplentes.

Su composición y reglas de funcionamiento se regularán mediante un reglamento que se deberá expedir una vez sea constituido el Fideicomiso, según las instrucciones que impartan los ordenantes principales.

Comité Fiduciario	<p>SI – Frecuencia del comité: Cada vez que se requiera, previa convocatoria enviada por el representante del Comité Fiduciario o por cualquiera de sus miembros con al menos tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión.</p>
Obligaciones del comité Fiduciario:	<ul style="list-style-type: none"> • Autorizar las modificaciones, adiciones, reformas o reglamentaciones al Contrato Fiduciario. • Decidir sobre aportes adicionales al Fideicomiso, bien sea de recursos líquidos o de otro tipo de activos, con el fin de velar por el buen y normal desarrollo del fideicomiso, cuidando los intereses de todos y cada uno de los participantes del mismo. • Instruir a la Fiduciaria sobre la cesión de derechos fiduciarios. • El comité recibirá los informes presentados por la Fiduciaria en cuanto a la gestión del Fideicomiso.
Quorum	<ul style="list-style-type: none"> • El Comité Fiduciario solo podrá deliberar cuando estén reunidos presencialmente o por comunicación simultanea de la mayoría de los miembros con derecho a voto. • Integrado por 3 representantes con sus respectivos suplentes. • Las decisiones del Comité Fiduciario se adoptarán por el voto favorable de un número plural de miembros que represente la mayoría de los miembros presentes en la respectiva reunión.

Este comité estará conformado principalmente por los fideicomitentes y/o por los suplentes que sean nombrados, sin que medie participación alguna de la fiduciaria o el fideicomiso, es por lo cual que las deliberaciones y decisiones, que se tomen en este comité no serán responsabilidad de la fiduciaria, ni con participación de la misma, y las instrucciones allí impartidas no vincularán de ninguna manera a la fiduciaria o al fideicomiso, salvo en cuanto se expresen mediante acta escrita allegada a la fiduciaria, la cual deberá estar suscrita por su secretario y presidente e indicar como mínimo las condiciones de modo, tiempo y lugar de la reunión, así como los asistentes a la misma y sus decisiones.

Las instrucciones que el comité de fideicomitentes imparta, deberán allegarse por escrito y surtirán plenos efectos para la fiduciaria, sin ningún requisito adicional. sin perjuicio de lo anterior, la fiduciaria o estará obligada a verificar la veracidad, autenticidad y legitimidad de las actas.

Participación en el comité fiduciario a través de medios tecnológicos: Se entenderá que participan como si estuvieren presentes en las reuniones aquellos miembros que, a pesar de no encontrarse presentes, estén comunicados simultánea y permanentemente a través de medios tecnológicos. En este caso, la persona que lleve la respectiva acta, hará constar este hecho en el acta que se levante de la reunión.

Decisiones por escrito: El Comité Fiduciario podrá tomar decisiones por escrito sin estar reunido, siempre y cuando sean tomadas por unanimidad.

Actas: De las reuniones del Comité Fiduciario se levantarán las respectivas actas, que serán llevadas por la persona que se designe para tal efecto. Las instrucciones que deban ser impartidas por el Comité Fiduciario se entenderán impartidas y notificadas a la Fiduciaria cuando consten en la respectiva acta de la reunión en la que fue tomada la decisión o cuando la decisión sea notificada por escrito a la Fiduciaria por el representante del Comité Fiduciario.

Representante: El Comité Fiduciario designará de entre sus miembros a un representante que, con su firma, podrá certificar ante la Fiduciaria o ante cualquier tercero cualquier decisión adoptada por el Comité Fiduciario.

En lo no previsto expresamente en este Contrato o en los reglamentos que emita el propio Comité Fiduciario, se regirá por las Leyes que regulan las juntas directivas de las sociedades anónimas.



Mi segunda
C A S A