

BUENAVISTA

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

**ESCRITURA 969 DEL 13 DE
AGOSTO DEL 2008**

**NOTARIA SEGUNDA
DE FLORIDABLANCA**

AA 34669777

30969



ESCRITURA PÚBLICA -----

No: 969 NUMERO: NOVECIENTOS SESENTA Y -
NUEVE -----

FECHA: 13 DE AGOSTO DE 2008 -----

CLASE DE ACTO O ACTOS: REGLAMENTO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL -

INFORMACION PARA CALIFICACION EN LA OFICINA DE REGISTRO:
Conforme a la Resolución número 1156 de 1996 de la SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO Y REGISTRO:.....

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO Y/O CONTRATO: REGLAMENTO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL -.....

MATRICULA INMOBILIARIA: 314-47755

CLASE DE ACTO: PROTOCOLIZACIÓN DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD
Y ADMINISTRACIÓN DE "CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA" -, QUE
HACE PARTE de RUITOQUE CONDOMINIO, del municipio de Piedecuesta.....

SUJETOS QUE INTERVIENEN: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. -
URBANAS S.A.....

En la ciudad de Floridablanca, Departamento de Santander, República de
Colombia, a los trece (13) días del mes de Agosto -----
de dos mil ocho (2008), el suscrito **SABINO ALFONSO CABALLERO
VILLAMIL, NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA**, da fe
que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido
emitidas por quienes la otorgan.-----

COMPARECÍO(ERON):

ELSA TRILLOS SIERRA, mayor de edad, vecina de Floridablanca y de tránsito
por este Municipio, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.802.042
expedida en Bucaramanga, en su calidad de **PRIMER SUBGERENTE Y
REPRESENTANTE LEGAL** de la sociedad **URBANIZADORA DAVID PUYANA
S.A. URBANAS S.A.**, con Nit. 890.200.877-1, sociedad comercial domiciliada en
el Municipio de Floridablanca, constituida mediante escritura 1.610 del 21 de
Mayo de 1.949 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga,
reformada mediante varias escrituras, la última de las cuales es la número 2.515
del 08 de Mayo del 2.007 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, lo cual

15 AGO. 2008 Se exp. 1.143 cop a Int-Reg-cat

pública número 5.738 de fecha 31 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaria cuarta de Bucaramanga, registrada en 22 de febrero de 1993.....

12) por adjudicación EN REMATE efectuado a ISIDRO GOMEZ MARTINEZ y otro, mediante auto de fecha 14 de mayo de 1993, emitido en el juzgado 1º de familia de Bucaramanga, registrado el 22 de junio de 1.993.....

13) por COMPRAVENTA efectuada a CORPORACION DE INVERSIONES Y CONSTRUCCOINES LTDA. "CORINCO". Mediante escritura publica número 4.114 de fecha 22 de julio de 1993, otorgada en la Notaria primera de Bucaramanga, registrada el 13 de agosto de 1993.....

14) ENGLOBADOS, mediante la escritura pública número 8.938 del 14 de diciembre de 1993, otorgada en la Notaria Tercera de Bucaramanga, registrada el 30 de diciembre de 1993, aclarada mediante las escrituras públicas números 9.285 del 27 de diciembre de 1993 y 1.329 del 26 de febrero de 1994, ambas otorgadas en la Notaria Tercera de Bucaramanga registradas el 30 de diciembre de 1993 y el 28 de febrero de 1994 respectivamente.....

15) ACLARADA mediante escritura número 223 del 31 de enero de 1997 registrada el 03 de febrero de 1997, de la Notaria de Piedecuesta.....

16) SEGREGADOS, mediante escrituras números 412 del 24 de febrero de 1.998 de la Notaria de Piedecuesta, registrada el 02 de marzo de 1998, y 6.149 del 20 de noviembre de 1998 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, registrada el 24 de noviembre de 1998.....

17) PARTICION MATERIAL, mediante escritura número 2.928 del 18 de diciembre de 1.998, de la Notaria de Piedecuesta, registrada el 29 de diciembre de 1998.....

18) DIVISION MATERIAL, mediante escritura número 3.975 del 16 de septiembre de 1.999, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, registrada el 21 de septiembre de 1999.....

19) COMPRAVENTA, efectuada a ELSA ARENAS SERRANO, mediante escritura número 186 de 8 de febrero de 2001 de la Notaria Novena de Bucaramanga, registrada el 02 de marzo de 2001.....

20) COMPRAVENTA efectuada a JUAN JAIRO DAVID ORTIZ GUERRA, mediante escritura número 265 del 19 de febrero de 2001 de la Notaria Novena de Bucaramanga, registrada el 02 de marzo de 2.001



21) ENGLOBE mediante escritura número 1.043 del 04 de junio de 2001, de la Notaria Única de Piedecuesta.....

22) SEGREGADO mediante escritura número 3408 del 18 de julio de 2003, de la Notaria Tercera de Bucaramanga, debidamente registrada.....

23) DECLARACION de PARTE RESTANTE, efectuados mediante escritura número 822 del 14 de febrero de 2007 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, registrada el 21 de febrero de 2.007.

24) DIVISION MATERIAL, mediante Escritura Pública número 2.853 del 25 de mayo del 2007, otorgada en la Notaria Tercera de Bucaramanga, registrada el 31 de julio del mismo año. El folio de matrícula Inmobiliaria de dicho predio es el número 314-47755.....

CUARTO: PLANOS Y MEMORIA DEL PROYECTO. Los planos y memorias DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL" – son inseparables del presente reglamento para todos los efectos relacionados con la determinación de las unidades privadas. A) Los planos urbanísticos generales aprobados B) la Licencia urbanística de urbanización y de Construcción, modalidad Modificación, Obra Nueva, Resolución 68547-0-08-0082 del 29 de julio del 2008, otorgada por la Secretaría de Planeación del Municipio de Piedecuesta.- C) El boletín de nomenclatura número 0563 del 01 de agosto del 2008 otorgado por la misma entidad.....

La sociedad URBANAS S.A. desarrollará el proyecto urbanístico. Está compuesto de sesenta y tres (63) lotes para construir unidades de vivienda y cuarenta y nueve (49) lotes para construir cabañas. La Construcción de las unidades de vivienda serán desarrolladas por quienes adquieran los lotes que conforman el conjunto y deberán cumplir con las normas que para tal actividad se establecen en la Ley, en el Condominio y en el presente reglamento. La sociedad URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.- URBANAS S.A.- como gestora del proyecto, con el fin de mantener la identidad arquitectónica, y el cumplimiento de las normas urbanas, expedirá un visto bueno a los planos de modificaciones o reformas de las unidades privadas y las construcciones que se desarrollarán y que deben ser autorizados por el Consejo de Administración del

Conjunto, antes de ser tramitada su aprobación ante las Oficinas de Planeación Municipal de Piedecuesta. -----

QUINTO: El reglamento del Conjunto Residencial BUENAVISTA- Propiedad Horizontal, debidamente ajustado a las previsiones contenidas en la Ley 675 de 2001, es del siguiente tenor: -----

CAPITULO I DEL OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO

ARTÍCULO 1o. OBJETO: El objeto del presente reglamento es el de someter el inmueble que conforma el Conjunto Residencial BUENAVISTA- Propiedad Horizontal, al régimen de la propiedad separada u horizontal consagrado en la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y el (los) Decreto (s) que la reglamenten, modifiquen o adicionen. Para este efecto determina la totalidad del inmueble, consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del conjunto, los bienes privados y los bienes comunes en que se divide y aquellos que comparte con otros conjuntos; contiene las normas para su administración, conservación y reparación; regula las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, su organización y composición y, en general de los Órganos de Dirección y Administración de la copropiedad y la manera como irán integrándose; establece el objeto, naturaleza y características, recursos patrimoniales de la persona jurídica; prescribe las facultades, los deberes y las responsabilidades del (la) administrador(a) como representante Legal de la persona jurídica; dispone la participación en las expensas comunes necesarias ; establece mecanismos para la solución de conflictos; el procedimiento para la implementación de las sanciones por obligaciones no pecuniarias y los recursos que contra ellas proceden; y, en general reglamenta todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este instituto de propiedad Horizontal. -----

ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. Para efectos del presente reglamento se toman las siguientes definiciones: **ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES:** Partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común y pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes



indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del 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.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO

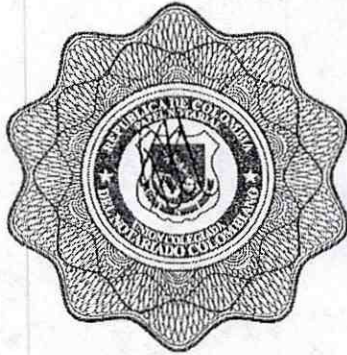
PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía común. **CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se destinarán a vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. **CONJUNTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios lotes sobre un lote de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general. **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. **ÁREA**

PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. **PROPIETARIO INICIAL.** Es el titular del derecho de dominio del lote inicial donde se desarrolla el conjunto, gestor del proyecto, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 3o. NORMATIVIDAD, OBLIGATORIEDAD Y CASOS NO PREVISTOS. Las normas contenidas en el presente reglamento obligan no sólo a los actuales propietarios sino también a los futuros adquirentes a cualquier título, de derechos reales y a quienes usen o disfruten de sus bienes de dominio exclusivo o privado bien sea a título de arrendatarios, comodatarios o a cualquier otro título consagrado en la Ley. Dichas normas se entenderán incorporadas en toda enajenación, o transferencia de dominio sobre los bienes de dominio exclusivo o particular, bien sea por actos o contratos entre vivos, como por causa

de muerte, en los gravámenes reales que sobre ellos se constituyan, como también en aquellos actos o contratos que impliquen tenencia, uso o goce de los mismos. La normatividad a la cual se acoge el presente reglamento, está contenida en la ley 675 del 3 de agosto del 2.001. Sin embargo, los copropietarios, usuarios y tenedores a cualquier título de las unidades privadas tendrán en su orden las siguientes normas: a) Las contenidas en la Constitución Política de Colombia. 2) A la Ley 675 del 3 de agosto del 2.001 que regula la propiedad Horizontal, 3) A las normas del Código Civil, 4) El Plan Ordenamiento Territorial del Municipio y las normas ambientales que estableció la Corporación Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga-C.D.M.B. para Ruitoque Condominio, de conformidad a la Resolución 000674 del 25 de julio del 2003 y la resolución numero 001169 del 6 de diciembre del 2004. 5) A las normas del Código de Policía de Santander. 6) El Proyecto de Seguimiento y Control ambiental y el reglamento de Ruitoque Condominio. 7) Las normas de la Unidad Inmobiliaria Cerrada, en caso de que se constituya, y las normas del presente reglamento. 8) Las normas que establezca la Asamblea de Copropietarios si no contraría ninguna de las anteriores. -----

PARÁGRAFO: El conjunto residencial forma parte de Ruitoque Condominio. Una vez se protocolice la Unidad Inmobiliaria Cerrada que se encuentra en trámite; éste conjunto queda sometido en sus normas sin requerir autorización de los órganos de administración. **PRINCIPIOS ORIENTADORES:** Son principios orientadores de la Ley de Propiedad Horizontal: 1) Función social y ecológica de la propiedad, respetando la función social y ecológica de la propiedad, y por ende ajustándose a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2) Convivencia pacífica y solidaridad social. Propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los usuarios o tenedores. 3) Respeto a la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración del conjunto, así como las de los usuarios de las unidades privadas para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4) Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. 5) Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la Asamblea



o del Concejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.-----

CREACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA Por

mandato de la ley 675 del 3 de agosto del 2.001, se crea una persona jurídica que se denominará Conjunto Residencial BUENAVISTA- propiedad Horizontal. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal, corresponde al Alcalde Municipal de Piedecuesta o la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del Revisor fiscal General. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.....

CASOS NO PREVISTOS: Cuando en éste reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: 1) Las contenidas en el mismo reglamento que regule casos o situaciones similares. 2) Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de copropiedad, esto es la Ley 675 del 3 de agosto del 2.001. 3) Las disposiciones del Capítulo Tercero Título 33 Libro 4 del Código Civil y Leyes concordantes o reformatorias del mismo aplicables directamente o por analogia.....

CAPITULO II

DE LA DIVISIÓN Y DESTINACIÓN Del Conjunto Residencial BUENAVISTA- Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 4o. CONFORMACIÓN DEL CONJUNTO. El Conjunto Residencial BUENAVISTA- Propiedad Horizontal, que hace parte de RUITOQUE CONDOMINIO, se compone de sesenta y tres (63) lotes para vivienda y cuarenta y nueve lotes para cabañas (49). Cada futuro propietario, construirá a su cargo y responsabilidad, una (1) vivienda, con el cumplimiento de las normas que establezca la Ley, los organismos de administración del Condominio, y los

organismos de administración de éste conjunto.

PARAGRAFO: la sociedad gestora del proyecto entrega para su construcción un proyecto arquitectónico para su desarrollo.- Los proyectos técnicos incluyendo el estudio de suelos y geotécnicos al igual que los trámites y gastos de la Licencia de Construcción, serán tramitados por cada adquirente de las unidades privadas que conforman el conjunto. Cada propietario será dueño y poseedor exclusivo de su unidad privada y podrá disponer de ella, enajenarla, hipotecarla, entregarla en anticresis, en comodato o arrendamiento, gravar o limitar su dominio en cualquier forma, especialmente con derechos de usufructo, servidumbre, uso o habitación según su destinación, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, salvo lo previsto en la Ley, la escritura de compraventa y éste reglamento.

ARTÍCULO 5o. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS. Las áreas del Conjunto Residencial BUENAVISTA,- Propiedad Horizontal, que hace parte de RUITOQUE CONDOMINIO, se clasifican: a) UNIDADES PRIVADAS: Se entiende por unidades privadas, los sesenta y tres (63) lotes para vivienda y los cuarenta y nueve (49) lotes para cabañas (49)- B) ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES: Son áreas, bienes y servicios comunes aquellos necesarios para la existencia y seguridad del conjunto, y su uso, dominio y goce corresponden a todos los propietarios de las unidades que lo conforman. Dichas áreas, bienes y servicios comunes se determinan en el Capítulo Cuarto del presente reglamento.....

ARTICULO 6º. ESPECIFICACIONES TECNICAS- El CONJUNTO se entrega con los siguientes acabados:

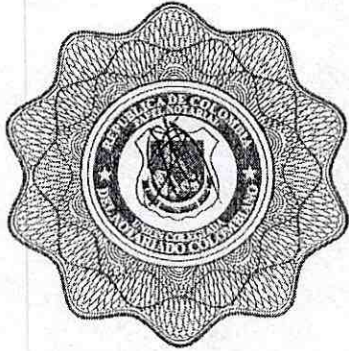
ACABADOS DEL CONJUNTO.- El Gestor DEL PROYECTO entregará los lotes del conjunto con las siguientes

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

1- MOVIMIENTO DE TIERRA. Se efectúa el movimiento de tierra de las vías interiores del conjunto. El terraceo, corte y relleno de los lotes individuales se entregan con la conformación de una terraza en su área privada; en el área común del sector de cabañas se conserva la topografía natural. Los linderos entre lotes individuales se entregan demarcados en Swinglia o similar.....

Los taludes internos entre lotes y los de zonas comunes del conjunto,-----

AA 34669697



resultantes del movimiento de tierras, se entregan empradizados.....

Los linderos laterales entre lotes individuales colindantes, que se encuentran en distintos niveles de terrazas, se entregaran en taludes 1 (vertical):1 ½ (horizontal) y la linea del linderos coincidirá con el pie del talud.....

Los lotes se entrega superficialmente con tierra vegetal y especies nativas.....

2. ALCANTARILLADO.

AGUAS RESIDUALES El sistema de alcantarillado separado de Aguas residenciales y Lluvias se entrega construido desde las redes de Ruitoque ESP. hasta la caja domiciliaria de cada uno de los lotes.....

Las instalaciones sanitarias construidas al interior del predio deben ser separadas de las de aguas lluvias. Se entrega la domiciliaria para cada lote en tubería de Sanitaria de 6" hasta una caja ubicada en la parte posterior o anterior de cada uno de los lotes, según su topografía.-

Se construye la red principal en tubería sanitaria de diámetro igual o superior a 8", rellenos en tierra, pozos de inspección de diámetro 1.2 mts con cilindro en mampostería y/o concreto, con base, cañuela, corona en concreto y tapa en concreto cuando esta en la via y tipo liviano cuando se encuentra en zona verde.....

AGUAS LLUVIAS.- Se construye la red principal, con vertimiento a los cauces naturales existentes, en tubería sanitaria de diámetro igual o superior a 10" y canaletas en concreto según requerimientos de diseño, rellenos en tierra, sumideros, pozos de inspección de diámetro 1.2 mts con cilindro en mampostería y/o concreto, con base, cañuela, corona en concreto y tapa en concreto cuando esta en la via y tipo liviano cuando se encuentra en zona verde

Las instalaciones de aguas lluvias construidas al interior del predio deben ser separadas de las de aguas negras. Se entrega la acometida para cada lote hasta una caja ubicada en la parte posterior de cada uno de los lotes según su topografía.....

Los propietarios deben cancelar a RUITOQUE ESP los derechos de conexión de alcantarillado respectivos. Ante esa entidad deben presentarse los diseños de alcantarillado interno de cada predio, para su aprobación.....

3. ACUEDUCTO.

URBANAS S.A. ejecutará la Red de Acueducto de acuerdo al diseño hidráulico aprobado; esta red se construye en tubería PVC- Unión Mecánica, la acometida del conjunto con Medidor de control, hidrante contra incendio, tanque de agua subterráneo en concreto y equipo hidroneumático de presión constante con todos sus accesorios de instalación para su funcionamiento.....

La red de acueducto hasta la caja del contador de cada vivienda, se entrega con el registro de corte, el propietario debe comprar el medidor respectivo cuando vaya a conectar su vivienda.

Los propietarios deben presentar ante RUITOQUE E.S.P. el diseño de la instalación hidráulica interna de la vivienda para su aprobación y cancelar a esa entidad los derechos de conexión correspondientes.....

4. VÍAS Y ANDENES.

Se entregan sardineles en concreto de 3000 psi, tipo Ruitoque, pavimento de 12 cms de espesor en pavicrete MR-41 y andenes de 7 cms de espesor en concreto de 2.500 psi

5. REDES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES.

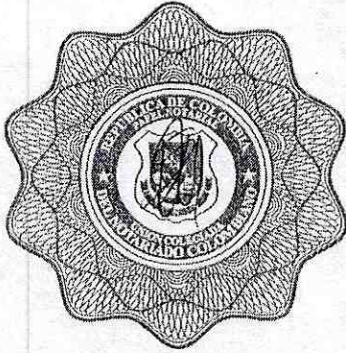
Se entregará la subestación eléctrica con su acometida en media tensión subterránea desde las redes de RUITOQUE E.S.P. y las acometidas parciales en baja tensión, hasta una caja ubicada frente de cada lote. Redes de baja tensión en ducto, caja y cableado.--Redes de comunicaciones subterráneas en ducto, caja y cable multipar, desde el armario general de portería hasta los tableros de distribución parciales. De estos tableros de distribución, los usuarios deben derivar su acometida para sistema de citofonía y de línea telefónica de su vivienda. El conjunto se entregará con una planta telefónica en portería prevista para atender el sistema de citofonía de los usuarios, El alumbrado comunal de vías internas del conjunto. El conjunto se entregará con planta eléctrica de emergencia. Los propietarios deben presentar ante Ruitoque E.S.P el diseño y la instalación eléctrica interna de su vivienda para su aprobación y cancelarán a esa entidad los derechos de conexión y el medidor..

6. REDES DE GAS NATURAL.

Se entregará el anillo interior de distribución del gas del conjunto con un tapón a la entrada de cada lote.

Los propietarios deberán cancelar ante Metrogas S.A. E.S.P. los derechos de....

AA 34669698



conexión respectivos y la acometida individual ...

7. PARQUES Y ZONAS VERDES. Se entregarán las zonas verdes comunes del conjunto debidamente empradizadas. El conjunto lleva cerramiento en postes de concreto y alambre de 5 hilos y swinglia para conformar un seto verde,

exceptuando los linderos que coincidan con los exteriores del Condominio Ruitoque, el tramo del lindero exterior hacia el costado occidental que coincide con quebrada el Cafeto, llevará una malla eslabonada con paralelos metálicos y swinglia-

CAPITULO III.-

DEL REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE LAS CONSTRUCCIONES Y DEL REGLAMENTO INTERNO PARA EL USO DE ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 7º.- DEL REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE LAS CONSTRUCCIONES

I.- OBJETIVOS: En el presente reglamento se determinan las normas urbanísticas y arquitectónicas para el diseño y construcción de las futuras viviendas privadas en cada uno de los lotes que conforman el conjunto que forma parte de Ruitoque Condominio, las cuales son de obligatorio cumplimiento

II.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

2.1 DEL TIPO DE CONSTRUCCIÓN

DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA: Llamase construcción nueva el desarrollo de una unidad privada de vivienda, sobre uno de los lotes que conforman el conjunto.

DE LAS REFORMAS Y AMPLIACIONES. Llamase reforma o ampliación cuando sobre una vivienda ya construida, se desee ampliar el área, se requiera modificar la existente o se sugiera el cambio de materiales existentes; a partir de 25 metros cuadrados (25 M²).

DE LAS ADECUACIONES. Llamase adecuación, la reforma, cambio de materiales, reparaciones de instalaciones, cambio de cubierta, impermeabilizaciones y ampliaciones de área, menores de 25 metros cuadrados (25 M²) sobre las unidades privadas ya construidas.....

SERVIDUMBRE: Es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de un

predio de distinto dueño.

MEDIANÍA. Llamase medianía el lindero de un predio que lo separa de su vecino y es una línea claramente demarcada en las escrituras que protocolizaron la compraventa.....

CERRAMIENTO.- Llamase cerramiento el sistema o la forma con que el propietario de una unidad privada o lote, delimita o define su propiedad de la de su vecino.

AISLAMIENTO- Llamase la distancia que debe guardar hacia los cuatro costados de su lote el propietario, de acuerdo a lo que se define más adelante en el presente reglamento, que debe ser libre de toda construcción en la cual por ningún motivo podrá desarrollarse construcción ligera o transitoria. Únicamente podrá darse tratamiento de piso al mismo nivel natural del terreno...

III.- DE LAS NORMAS GENERALES PARA DESARROLLAR LAS FUTURAS CONSTRUCCIONES Y REFORMAS.

El conjunto se divide en Lotes para viviendas y en Lotes para cabañas. Sobre estos, los adquirentes de los lotes podrán construir de conformidad a los diseños que ha definido la sociedad gestora del proyecto, una vivienda en los lotes que lo conforman; o una cabaña, sobre los que se han llamado lote-cabaña.....

NORMAS URBANÍSTICAS

Dichas normas buscan que los propietarios de los predios, como unidades privadas independientes puedan contar con las normas como herramientas completas para la construcción, adecuación, reforma o ampliación de sus viviendas. La Asamblea de Copropietarios del conjunto podrá aprobar una reforma al diseño arquitectónico de las viviendas sobre los lotes, previo visto bueno de la Sociedad gestora del proyecto o de quien ella determine, y será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios de las unidades privadas que conforman el conjunto. Este diseño deberá cumplir y acatar las normas urbanísticas y arquitectónicas exigidas por las autoridades municipales a través del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las autoridades ambientales mediante documento de seguimiento y control Ambiental para Ruitoque Condominio y las entidades de servicios públicos.

3.1.- USOS

Uso único, vivienda unifamiliar aislada; localizada según plano según se indica.....

AA 34669699



3.2.- DENSIDAD y ESTACIONAMIENTOS-

La densidad permitida es de una vivienda unifamiliar por lote. Los estacionamientos privados en las viviendas, deben estar integrados volumétricamente, por lo tanto estarán ubicados en el interior del lote. La sociedad gestora del

proyecto ha definido para las cabañas dos (2) sitios de estacionamiento de vehículos, áreas comunes de su uso exclusivo, de conformidad a los planos que fueron aprobados.....

3.3. UBICACIÓN DE LA VIVIENDA, ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN, AISLAMIENTOS, INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

Los copropietarios del conjunto podrán construir su vivienda o cabaña dentro del área habilitada del lote que conforma su unidad privada, respetando la ubicación señalada para cada casa o cabaña en los planos y dejando sin construir las áreas del lote que han sido demarcadas como aislamientos. La sociedad gestora del proyecto entrega dos diseños y arquitectónicos para las casas y un diseño para las cabañas.-

Los aislamientos anterior, posterior y laterales, los índices de ocupación y de construcción; son aquellos que se determinan en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio. Las cabañas tienen asignado para su uso exclusivo dos (2) unidades de parqueo y áreas verdes, sin embargo, no podrán construirse sobre ellas construcción alguna, ni modificar su diseño o condición de áreas libres descubiertas.....

La altura máxima de las construcciones será de dos (2) pisos equivalentes entre 6 y 7 metros, medidos desde el nivel 0,0 tomado desde el andén, hasta el arranque de la cubierta superior. Los aleros de las cubiertas de cada vivienda serán máximo de 0.60 Mts incluido el canal metálico y no podrán sobrevolar a los predios vecinos. El diseño de las cubiertas debe contemplar que éstos aleros queden a plomo con el linderos vecino.....

Los índices de construcción y de ocupación serán los contenidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piedecuesta, para el Centro de Poblado Especial. Ruitoque Condominio.

3.4. PAISAJISMO

El propietario de cada uno de los lotes del conjunto deberá mantener los árboles y demás elementos naturales que se han conservado sobre el predio, salvo que sea absolutamente necesario prescindir de ellos para efecto de las construcciones que sobre cada predio se levantan; para lo cual requerirá la aprobación de las entidades respectivas. Así mismo cada propietario deberá sembrar, mantener, y conservar como mínimo un árbol por cada 50 M² de área libre, perteneciente a especies debidamente aprobadas por Ruitoque E.S.P. o el organismo que haga sus veces, con el fin de no producir daños en las redes de servicios públicos, o vías de distribución y deberán conservar la unidad entre el paisaje natural del conjunto y el resto del proyecto.....

3.5. EL CERRAMIENTO DEL LOTE PARA LAS CONSTRUCCIONES.

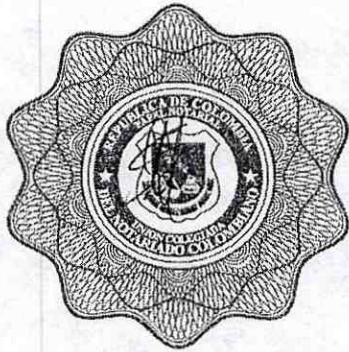
Durante la construcción nueva, ampliaciones, reformas y/o adecuaciones a las unidades privadas, los propietarios deberán encerrar el lindero del predio que da a la vía de acceso en un material que no permita por ningún motivo el acceso de personal ajeno a la obra como por ejemplo láminas de zinc, o tablas de madera. Los costados laterales y posterior podrán ser encerrados en material que permita el paso de la luz y la visión como por ejemplo cintas de plástico, mallas, etc.....

3.6- DEL CUMPLIMIENTO DEL HORARIO PARA EL INGRESO DE MATERIAL, PERSONAL Y EQUIPO.

Todo propietario informará al personal, proveedor, asesor, y consultor que emplee en el desarrollo de su obra, que provea materiales o equipo, que la entrada del material en volquetes y/o camiones mayores de una tonelada, y maquinaria pesada deberá cumplir con la ruta y los horarios de ingreso del material establecido por el Condominio. A quien incumpla el horario no se le permitirá el ingreso hasta el momento en que sea permitido para todos los propietarios de unidades privadas. La copropiedad y/o el condominio no se hacen responsables del suministro de materiales, o equipo que no se le haya permitido su acceso.....

IV.- DE LA CONSTRUCCIÓN

4.1.- DE LAS APROBACIONES.- SON LOS INSTRUMENTOS LEGALES QUE TODO PROPIETARIO DEBE TENER EN EL DESARROLLO DE SU OBRA Y LAS INSTANCIAS A LAS CUALES HAY QUE ACUDIR EN EL CASO DE QUE SEA UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA, UNA REFORMA O UNA ADECUACIÓN.



4.2. APROBACIÓN DE CONSTRUCCIONES NUEVAS, REFORMAS, AMPLIACIONES Y/O ADECUACIONES. TODO PROPIETARIO DE UNIDADES PRIVADAS QUE DESEE ADELANTAR REFORMA O AMPLIACIÓN, CONTRATARÁ UN PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA O DE LA INGENIERÍA QUE CUMPLA CON

LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 400 DE 1.997. DEBERÁ CONTAR EN PRIMERA INSTANCIA CON EL VISTO BUENO DE LA SOCIEDAD URBANAS S.A. SOCIEDAD GESTORA DEL PROYECTO RUITOQUE CONDOMINIO ANTES DE SER APROBADO POR EL COMITÉ ASESOR DEL CONJUNTO, QUE CERTIFICARÁ QUE NO ROMPE LA ARMONÍA DEL CONJUNTO. POSTERIORMENTE CADA PROPIETARIO, BAJO SU ENTERA RESPONSABILIDAD, DEBERÁ TRAMITAR ANTE LAS ENTIDADES GUBERNAMENTALES, LOS PLANOS COMPLETOS CON EL LLENO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY O LOS QUE SE REQUIERAN POR NORMAS LOCALES. DICHA OFICINA APROBARÁ EL PROYECTO Y EXPEDIRÁ LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN COPIA DE LA CUAL SERÁ PRESENTADA A LA ADMINISTRACIÓN JUNTO CON LOS PLANOS APROBADOS.....

DE LOS MATERIALES:

Con el fin de mantener cierta unidad dentro del conjunto se plantean los siguientes materiales para que se usen en la construcción de las viviendas:

CUBIERTAS. Solo se permitirán cubiertas inclinadas con pendientes entre el 50% y el 55%. Los materiales de estas serán en teja plana 0,20 cms y 0,30 cms vitrificada, matizada tipo tejar de pescadero o similar; con canales metálicos en lámina galvanizada o en concreto con altura máxima de 30 cms en color blanco.....

MUROS DE FACHADA: El 80% de los muros podrán ir en ladrillo a al vista tipo san Jose matizado o fachaleta matizada, contrastados con elementos como las esquineras, sierras, aleros engaveros, remarco de ventanas y puertas en friso liso pintado en color blanco, frontones en friso o piedra blanca y columnas en grano abuzardado. El 20% podrá ir en friso liso o material que se defina en el diseño.

CARPINTERÍA:

La ventanería y las puertas serán en aluminio con pintura electrostática blanca, alfagias de concreto. La puerta principal en madera con laterales con vidrio biselado o vitrales; las puertas exteriores como la del garage y salidas al jardín

en aluminio con pintura electrostática blanca.....

ORNAMENTACIÓN

Los pasamanos y rejas metálicas que surjan en balcones y áreas al exterior de la vivienda, deben ser tipo hierro forjado, pintados en colores anticado o negro.....

CERRAMIENTO:

El cerramiento que va por los linderos de los predios será de tipo natural (crotos, pinos Zwinglia), con una altura máxima de 1,60 mts o metálico con hierro tipo formado con altura de 1,20 Mts. Compuesto por un antepecho con altura de 40 cms enchapado con material que sea aprobado por el Comité asesor de los copropietarios...

LOTES SIN CONSTRUIR

Los propietarios de los lotes que no deseen construir al momento de la compra del predio, deben mantener el lote sembrado con grama dulce o similares y mantenerlo presentable a una altura minima de corte de maquina, no se aceptarán prados en grama japonés.

Los gestores del proyecto mantendrán y cancelarán a la Empresa Prestadora de Servicios RUITOQUE E.S.P. las disponibilidades de servicios de acueducto.....

4.3.- DE LOS DOCUMENTOS A PRESENTARSE PARA LAS APROBACIONES

Para la construcción de las viviendas, los profesionales deberán cumplirse con lo establecido en la Ley 400 de 1.997. Las oficinas de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces cuenta con los requisitos a presentarse para la aprobación de los planos Sin embargo, los planos deberán ser completos, en localización plantas, cortes y fachadas; deberán ir completamente acotados y con los niveles referenciados al nivel natural del terreno y la vía de acceso frente a cada predio. Las Plantas, fachadas y los cortes deberán indicar el material, la textura y el color que irán a utilizarse con el fin de que los materiales a utilizarse no rompan con la armonía del conjunto.....

V.- DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

La administración de la copropiedad es la encargada de velar porque las normas aprobadas en asamblea del conjunto y las generales establecidas para el Condominio sean cumplidas. Por lo tanto todos los propietarios de las unidades privadas deberán dejar copia de planos, licencias y demás documentos que sustenten lo aprobado para la obra. La administración podrá informar a las ----

AA 34669538



oficinas de Planeación municipal o la entidad que haga sus veces, el incumplimiento de los planos y licencias aprobados y permitirá el ingreso de los organismos de control de obras establecido en las leyes y en las cabeceras municipales.

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y

SALUBRIDAD. El conjunto se desarrolló de conformidad con los planos debidamente aprobados por la autoridad urbanística, su ejecución se realizó bajo la dirección de profesionales idóneos en los campos de la arquitectura y de la ingeniería civil, empleando materiales de buena calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su habitabilidad, instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Goza de iluminación y ventilación naturales adecuadas para cada tipo de área y demás condiciones de higiene, requeridas al respecto. Todo proyecto cumple con las características acordes con su destinación y con las exigencias de la técnica y las disposiciones urbanísticas vigentes. La obra se ejecuta de forma tal, que garantiza tanto la salubridad de las personas como la estabilidad del terreno, de las edificaciones y de los elementos constitutivos del equipamiento común.

CAPITULO IV - DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR:

ARTÍCULO 8o.- DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS Los sesenta y tres (63) lotes para vivienda y cuarenta y nueve (49) lotes para cabañas; unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial BUENAVISTA- Propiedad Horizontal- que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- Propiedad Horizontal, son bienes de dominio exclusivo y por tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo propietario. Así las cosas, cada propietario será dueño y poseedor exclusivo de su unidad privada y podrá disponer de ellas, enajenarlas, hipotecarlas, entregarlas en anticresis, en comodato o arrendamiento, gravar o limitar su dominio en cualquier forma, especialmente con derechos de usufructo, servidumbre, uso o habitación según su destinación, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, salvo lo previsto en la Ley, la escritura de compraventa, el reglamento del condominio y éste reglamento.

ÁREAS, CABIDAS Y LINDEROS DE LOS LOTES, COMO UNIDADES

PRIVADAS. Las áreas, cabidas y linderos de los lotes, unidades privadas del conjunto son los siguientes:

LOTE 1- CASA 1

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 500.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintitrés metros con cincuenta y cinco centímetros (23.55 mts) con andén común del conjunto, del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote nº 2; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con noventa centímetros (16.90 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros con veinte y cinco centímetros (25.25 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE Nº 2- CASA 2

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 500.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintidós metros con sesenta centímetros (22.60 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros con quince centímetros (25.15 mts) con lindero que lo separa del lote nº 3; del punto 3 al 4 longitud aproximada de diecisiete metros con noventa centímetros (17.90 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote nº 1.-----

LOTE Nº 3- CASA 3

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 470.45 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinte metros con sesenta y cinco centímetros (20.65 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote nº 4; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con setenta centímetros (16.70 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros con quince centímetros (25.15 mts) con lindero que lo separa del lote nº 2.-----

LOTE Nº 4- CASA 4

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 422.37 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecisiete metros con diez centímetros (17.10 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3---



longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 5; del punto 3 al 4 longitud aproximada de diecisiete metros con diez centímetros (17.10 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con

setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 3.-----

LOTE N° 5. CASA 5

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 470.70 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con cinco centímetros (16.05 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintidos metros (22.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 4.-----

LOTE N° 6 - CASA 6

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 499.90 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con diez centímetros (16.10 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 7; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta y cinco centímetros (24.75 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE N° 7- CASA 7

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 427.70 MTS Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con tres centímetros (16.03 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 8; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciocho metros con sesenta centímetros (18.60 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con

setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 6.-----

LOTE N° 8- CASA 8

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 395.20 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 9; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros centímetros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 7.-----

LOTE N° 9- CASA 9

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 396.50 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 10; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con diez centímetros (16.10 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 8.-----

LOTE N° 10 - CASA 10

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 462.57 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con cinco centímetros (16.05 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 11; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintiún metros con cuarenta centímetros (21.40 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 9.-----

LOTE N° 11- CASA 11

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 459.10 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo ----



separa del lote n° 12; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintiún metros con veinte centímetros (21.20 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 10.-----

LOTE N° 12- CASA 12

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 490.60 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 13; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintitrés metros con setenta y ocho centímetros (23.78 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta centímetros (24.70 mts) con lindero que lo separa del lote n° 11.-----

LOTE N° 13 - CASA 13

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 691.26 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinte metros con sesenta y dos centímetros (20.62 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de treinta y un metros con seis centímetros (31.06 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintisiete metros con once centímetros (27.11 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintinueve metros con dos centímetros (29.02 mts) parte con área común del conjunto y parte con lindero que lo separa del lote n° 12.-----

LOTE N° 14- CASA 14

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 495.75 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintisiete metros con doce centímetros (27.12 mts) con lindero que lo separa del lote n° 15; del punto 2 al 3 longitud aproximada de dieciséis metros con cuarenta y tres centímetros (16.43 mts) área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintitrés metros con sesenta y dos centímetros (23.62 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintiún metros con veinte

centímetros (21.20 mts) con andén común del conjunto.-----

LOTE N° 15 - CASA 15

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 476.35 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintiséis metros con cincuenta y cinco centímetros (26.55 mts) con lindero que lo separa del lote n° 16; del punto 2 al 3 longitud aproximada de dieciséis metros con dieciséis centímetros (16.16 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintisiete metros con doce centímetros (27.12 mts) con lindero que lo separa del lote n° 14; de punto 4 al 1 longitud aproximada de diecinueve metros con setenta centímetros (19.70 mts) andén común del conjunto.-----

LOTE N° 16- CASA 16

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 491.35 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintiséis metros con tres centímetros (26.03 mts) con lindero que lo separa del lote n° 17; del punto 2 al 3 longitud aproximada de dieciséis metros con siete centímetros (16.07 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintiséis metros con cincuenta y cinco centímetros (26.55 mts) con lindero que lo separa del lote n° 15; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintiún metros con dieciocho centímetros (21.18 mts) con andén común del conjunto.-----

LOTE N° 17 - CASA 17

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 500 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinticinco metros con quince centímetros (25.15 mts) con área común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de dieciséis metros con veinticinco centímetros (16.25) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintiséis metros con tres centímetros (26.03 mts) con lindero que lo separa del lote n° 16; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintidós metros con ochenta y cinco centímetros (22.85 mts) con andén común del conjunto.-----

LOTE N° 18 - CASA 18

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 499.80 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 19; del punto 2 al 3 longitud -----



aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros (24.00 mts) con andén común del conjunto.-----

LOTE N° 19- CASA 19

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 479.90 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 20; del punto 2 al 3 longitud aproximada de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16.50 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 18; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintiún metros con ochenta y siete centímetros (21.87 mts) con andén común del conjunto.-----

LOTE N° 20- CASA 20

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 21; del punto 2 al 3 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 19; del punto 4 al 1 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto.-----

LOTE N° 21- CASA 21

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con área común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 20; del punto 4 al 1 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto.-----

LOTE N° 22- CASA 22

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 438.45 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS

SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecisiete metros con dieciséis centímetros (17.16 mts) con andén común de conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros con cincuenta y cinco centímetros (25.55 mts) con lindero que lo separa del lote n° 23; del punto 3 al 4 longitud aproximada de diecisiete metros con dieciséis centímetros (17.16 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros con cincuenta y cinco centímetros (25.55 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE N° 23 - CASA 23

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 527.28 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinticuatro metros con noventa y seis centímetros (24.96 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veintisiete metros con quince centímetros (27.15 mts) con lindero que lo separa del lote n° 24; del punto 3 al 4 longitud aproximada de quince metros con setenta y cinco centímetros (15.75 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros con cincuenta y cinco centímetros (25.55 mts) con lindero que lo separa del lote n° 22.-----

LOTE N° 24- CASA 24

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 534.03 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinticinco metros con cincuenta y un centímetros (25.51 mts) con andén común de conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros con cincuenta y cinco centímetros (25.55 mts) con lindero que lo separa del lote n° 25; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con veinticinco centímetros (16.25 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintisiete metros con quince centímetros (27.15 mts) con lindero que lo separa del lote n° 23.-----

LOTE N° 25- CASA 25

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 462.40 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecinueve metros con cincuenta y seis centímetros (19.56 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros con setenta centímetros (25.70 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada



de dieciséis metros con sesenta y dos centímetros (16.62 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros con cincuenta y cinco centímetros (25.55 mts) con lindero que lo separa del lote n° 24.-----

LOTE N° 26 - CASA 26

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 442.75 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecinueve metros con dos centímetros (19.02 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros con trece centímetros (25.13 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con cuarenta centímetros (16.40 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote ° 27.-----

LOTE N° 27- CASA 27

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 451.30 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES; Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinte metros con dos centímetros (20.02 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 26; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con ocho centímetros (16.08 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 28.---

LOTE N° 28- CASA 28

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 441.55 M2 Y SUS LINDEOS SON LOS SIGUIENTES; Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecinueve metros con treinta centímetros (19.30 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00) con lindero que lo separa del lote n° 27; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con cinco centímetros (16.05 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco centímetros (25.00 mts) con lindero que los separa del lote n° 29.-----

LOTE N° 29- CASA 29

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 472.35 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintiún metros con

setenta centímetros (21.70 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 28; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con diez centímetros (16.10 mts) con área común de conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 30.---

LOTE N° 30- CASA 30

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 457.65 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinte metros con cincuenta centímetros (20.50 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 29; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con diez centímetros (16.10 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 31.-----

LOTE N° 31- CASA 31

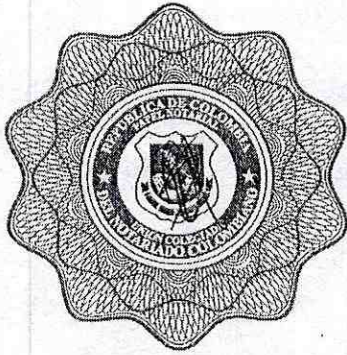
TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 452.45 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veinte metros (20.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 30; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con veinte centímetros (16.20 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE N° 32- CASA 32

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES; Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote ° 33.-----

LOTE N° 33- CASA 33

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros-----



(16.00mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 32; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de

veinticinco metros (25.00 mts) con linderos que lo separan del lote ° 34.-----

LOTE N° 34- CASA 34

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 33; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 35.-----

LOTE N° 35- CASA 35

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 34; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 36.-----

LOTE N° 36- CASA 36

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 35; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 37.-----

LOTE N° 37- CASA 37

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS

SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 36; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 38.-----

LOTE N° 38- CASA 38

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 37; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 39.-----

LOTE N° 39- CASA 39

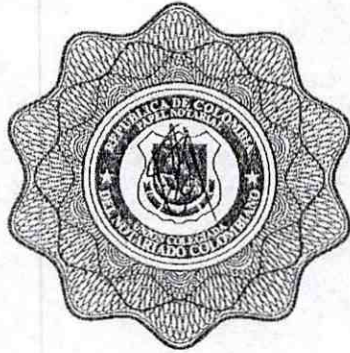
TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 464.50 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con treinta centímetros (16.30 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 38; del punto 3 al 4. longitud aproximada de veinte metros con ochenta y cinco centímetros (20.85 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros con cuarenta centímetros (25.40 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE N° 40.- CASA 40

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 406.50 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con setenta centímetros (16.70 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinte metros (20.00 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud de veintitrés metros con noventa y dos centímetros (23.92 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinte metros (20.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 41.-----

LOTE N° 41- CASA 41

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 399.50 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS -----



SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con diez centímetros (16.10 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinte metros (20.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 40; del punto 3 al 4 longitud

aproximada de veintitrés metros con ochenta y tres centímetros (23.83 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinte metros con quince centímetros (20.15 mts) con lindero que lo separa del lote n° 42. -----

LOTE N° 42- CASA 42

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 374.93 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con treinta y cinco centímetros (16.35 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinte metros con quince centímetros (20.15 mts) con lindero que lo separa del lote n° 41; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veintiún metros con diez centímetros (21.10 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinte metros (20.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 43.-----

LOTE N° 43- CASA 43

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 324.65 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinte metros (20.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 42; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con dos centímetros (16.02 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintiún metros con treinta y tres centímetros (21.33 mts) con lindero que lo separa del lote n° 44.-----

LOTE N° 44- CASA 44

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 354.40 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veintiún metros con treinta y tres centímetros (21.33 mts) con lindero que lo separa del lote n° 43; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros

con ocho (16.08 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de ~~veintidos~~ metros con noventa y siete centímetros (22.97 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE N° 45- CASA 45

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 376.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecisiete metros con doce centímetros (17.12 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veintitrés metros con veintisiete centímetros (23.27 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de catorce metros con veinte centímetros (14.20² mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con noventa centímetros (24.90 mts) con lindero que lo separa del lote n° 46.-----

LOTE N° 46- CASA 46

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 429.25¹ M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecinueve metros con cuarenta centímetros (19.40¹ mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con noventa centímetros (24.90 mts) con linderos que lo separa del lote n° 45; del punto 3 al 4 longitud aproximada de catorce metros con veinte centímetro (14.20¹ mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintiséis metros (26.00¹ mts) con lindero que lo separa del lote n° 47.-----

LOTE N° 47- CASA 47

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 479.00 M2 Y SUS LINDEROS SÚN . LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintidós metros con sesenta centímetros (22.60 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veintiséis metros (26.00¹ mts) con lindero que lo separa del lote n° 46; del punto 3 al 4 catorce metros con veinte centímetros (14.20 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintiséis metros con diez centímetros (26.10 mts) con lindero que lo separa del lote n° 48.-----

LOTE N° 48- CASA 48

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 476.90¹ M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintidós metros con treinta centímetros (22.30¹ mts) con andén común del conjunto; de punto 2 al 3--



longitud aproximada de veintiséis metros con diez centímetros (26.10 mts) con lindero que lo separa del lote n° 47; del punto 3 al 4 longitud aproximada de catorce metros con treinta centímetros (14.30 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de

veintiséis metros (26.00 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE N° 49 - CASA 49

TIENE UN AREA PRIVADA DE 407.50 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con treinta centímetros (16.30 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 50; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con treinta centímetros (16.30 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 56.-----

LOTE N° 50- CASA 50

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 49.-----

LOTE N° 51- CASA 51

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 447.22 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecinueve metros con ochenta y tres centímetros (19.83 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros con veinte centímetros (25.20 mts) con lindero que lo separa del lote n° 52; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con área común del conjunto.-----

LOTE N° 52 - CASA 52

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 425.22 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecisiete metros con ochenta y cinco centímetros (17.85 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 53; de punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros con veinte centímetros (25.20 mts) con lindero que lo separa del lote n° 51.-----

LOTE N° 53- CASA 53

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 407.50 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con treinta centímetros (16.30 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 54; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con treinta centímetros (16.30 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 52.-----

LOTE N° 54- CASA 54

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 55; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 53.-----

LOTE N° 55- CASA 55

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 396.95 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veintitrés metros con ochenta y nueve centímetros (23.89 mts) con área común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con diez centímetros (16.10 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud



aproximada de veinticinco centímetros (25.00 mts)
con lindero que lo separa del lote n° 54.-----

LOTE N° 56- CASA 56

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 400.00 M2 Y SUS
LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1
al 2 longitud aproximada de dieciséis metros

(16.00 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada
de veinticinco metros (25.00 mts) con lindero que lo separa del lote n° 49; del
punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con área
común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticinco metros
(25.00 mts) área común del conjunto.-----

LOTE N° 72- CASA 72

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 500.00 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS
SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con
diez quince metros (16.15 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3
longitud aproximada de veinticinco metros (25.00 mts) con área común del
conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de veinticuatro metros con diez
centímetros (24.10 mts) con área común del conjunto; del punto 4 al 1 longitud
aproximada de veinticinco metros con veinte centímetros (25.20 mts) con lindero
que lo separa del lote n° 73.-----

LOTE N° 73 - CASA 73

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 499.65 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS
SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con
veinte centímetros (16.20 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3
longitud aproximada de veinticinco metros con veinte centímetros (25.20 mts)
con lindero que lo separa del lote n° 72; del punto 3 al 4 longitud aproximada de
veintitrés metros con veinte centímetros (23.20 mts) parte con área común del
conjunto y parte con lindero del lote donde se desarrolló el conjunto; del punto 4
al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con ochenta centímetros (24.80
mts) con lindero que lo separa del lote n° 74.-----

LOTE N° 74- CASA 74

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 467.03 M2 Y SUS LINDEROS SON LOS
SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciocho metros con

sesenta y cinco centímetros (18.65 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con ochenta centímetros (24.80 mts) con lindero que lo separa del lote n° 73; del punto 3 al 4 longitud aproximada de diecinueve metros con quince centímetros (19.15 mts) con lindero del lote donde se desarrolló el conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta y ocho centímetros (24.78 mts) con lindero que lo separan del lote n° 75.-----

LOTE N° 75- CASA 75

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 437.35' M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecinueve metros con veinte centímetros (19.20 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta y ocho centímetros (24.78 mts) con linderos que lo separan del lote n° 74; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros con diez centímetros (16.10 mts) con lindero del lote donde se desarrolló el conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta y ocho centímetros (24.78 mts) con lindero que lo separa del lote n° 76.-----

LOTE N° 76- CASA 76

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 419.65' M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de diecisiete metros con noventa y cinco centímetros (17.95 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta y ocho centímetros (24.78 mts) con lindero que lo separa del lote n° 75; del punto 3 al 4 longitud aproximada de dieciséis metros (16.00 mts) con lindero del lote donde se desarrolló el conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta y cinco centímetros (24.75 mts) con lindero que lo separa del lote n° 77.-----

LOTE N° 77- CASA 77

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 407.45' M2 Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de dieciséis metros con cuarenta centímetros (16.40 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con setenta y cinco centímetros (24.75 mts) con lindero que lo separa del lote n° 76; del punto 3 al 4 longitud ---



aproximada de dieciséis metros con cuarenta y cinco centímetros (16.45 mts) con lindero del lote donde se desarrolló el conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veinticuatro metros con cuarenta centímetros (24.40 mts) con lindero que lo separa del lote n° 78.-----

LOTE N° 78- CASA 78

TIENE UN ÁREA PRIVADA DE 485.95 M² Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de veintiún metros con veinte centímetros (21.20 mts) con andén común del conjunto; del punto 2 al 3 longitud aproximada de veinticuatro metros con cuarenta centímetros (24.40 mts) con lindero que lo separa del lote n° 77; del punto 3 al 4 longitud aproximada de diecinueve metros con cincuenta y cinco centímetros (19.55 mts) con lindero del lote donde se desarrolló el conjunto; del punto 4 al 1 longitud aproximada de veintitrés metros con setenta y cinco centímetros (23.75 mts) área común del conjunto. -----

LOTE-CABAÑA N° 1

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo. -----

LOTE-CABAÑA N° 2

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y

ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 3

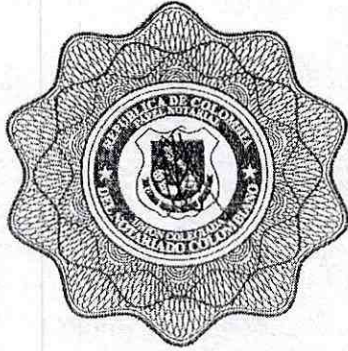
Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 4

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 5

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y



ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 6

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de

parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 7

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 8

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del

conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 9

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 10

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 11

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del -----



conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 12

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 13

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo; del punto 2 al 3 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con lindero que lo separa de canaleta en concreto común del conjunto; del punto 3 al 4 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 14

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho

centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA Nº 15

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta y ocho centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts) , del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA Nº 16

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA Nº 17

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo. -----

LOTE-CABAÑA Nº 18

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes,-----



áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud

trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 19

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 20

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 21

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta

centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 22

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 23

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 24

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 25

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1



al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud

aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 26

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 27

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 28

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros

con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 29

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 30

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 31

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 32

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts),---



del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con

linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 33

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts); del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 34

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 35

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de

área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 36

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

-LOTE-CABAÑA N° 37

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 38

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE CABAÑA N° 39

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho-----



centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 40

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 41

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 42

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA Nº 43

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA Nº 44

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA Nº 45

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA Nº 46

Con un área de 154 m², tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta -----



centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 47

Con un área de 154 m2, tiene asignado 2 sitios de

parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 48

Con un área de 154 m2, tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

LOTE-CABAÑA N° 49

Con un área de 154 m2, tiene asignado 2 sitios de parqueo y zonas verdes, áreas comunes de su uso exclusivo. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al 2 longitud aproximada de trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 2 al 3 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts), del punto 3 al 4 longitud trece metros con treinta centímetros (13.30 mts), del punto 4 al 1 longitud aproximada de once metros con cincuenta y ocho centímetros (11.58 mts) con linderos que lo separan de área común para su uso exclusivo.-----

.....
PARÁGRAFO PRIMERO: Si existiese discrepancia entre los linderos aquí

descritos, y los que se consignan en los planos que forman parte del presente reglamento, se tendrán los que se construyan, entreguen y reciban como cuerpo cierto. Los futuros propietarios de unidades privadas llevarán a cabo a su cargo y entera responsabilidad la construcción de una (1) unidad de vivienda.

PARAGRAFO SEGUNDO. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

RESPECTO DE SU BIEN PRIVADO. Son obligaciones de los propietarios de los bienes privados: 1) Recibir mediante Acta la unidad privada una vez el propietario inicial o sociedad gestora le comunique que se encuentre terminada, aún cuando no se hayan terminado de construir y entregar las áreas, bienes y servicios comunes, de los cuales se hará entrega a los organismos de administración mediante acta suscrita entre las partes. 2) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente 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. 3) No construir sobre las áreas que se encuentran demarcadas en los planos aprobados, con limitaciones o restricciones de construcción. 4) 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, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 5) Recibir la unidad privada una vez le sea entregada por parte Urbanas S.A.; aunque no hayan sido totalmente concluidas las obras correspondientes a las áreas bienes y servicios comunes esenciales o no. 5) Respetar el presente reglamento y el de Ruitoque Condominio.

.....

CAPITULO V

DE LOS BIENES, ÁREAS Y SERVICIOS DE DOMINIO COMÚN

ARTÍCULO 9o.- DEFINICIÓN. De conformidad con lo establecido por la Ley 675 del 3 de agosto del 2.001, y el reglamento de propiedad horizontal, son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de todos los Copropietarios de las unidades privadas aquellas áreas, bienes y servicios necesarios para la existencia, seguridad, mantenimiento, conservación del conjunto.....

AA 34669555



ARTÍCULO 10o.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES, ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES .-

Los propietarios, tenedores a cualquier título y ocupantes de las unidades privadas destinadas a vivienda que conforman el conjunto, podrán servirse de los bienes destinados al servicio

común, siempre y cuando lo utilicen según su naturaleza o destino ordinario respetando la afectación al uso general de todos como esta' previsto en el presente reglamento y sin perturbar el uso legítimo de los demás.

ARTÍCULO 11°.- DETERMINACIÓN.- BIENES COMUNES ESENCIALES:

De acuerdo con la Ley, son bienes comunes esenciales de la totalidad de los copropietarios, los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes privados. Los propietarios de las unidades privadas tendrán áreas bienes y servicios comunes esenciales del conjunto y el uso de áreas bienes y servicios comunes de RUITOQUE CONDOMINIO.

ARTÍCULO 12°.- DESCRIPCIÓN DE BIENES ÁREAS Y SERVICIOS ESENCIALES DE PROPIEDAD Y USO COMÚN.-

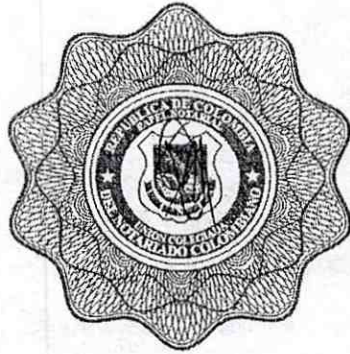
Los áreas, bienes y servicios comunes que se requieren para la existencia, seguridad y salubridad del conjunto, se relacionan a continuación en forma enunciativa y no limitativa. A)

ÁREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES INTERNOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL - son:

- 1) El lote de terreno donde se encuentran las áreas, bienes y servicios comunes del conjunto.
- 2) Todas las instalaciones comunes ubicadas en las áreas comunes para prestar los servicios generales, tales como redes principales de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y de aguas lluvias, energía eléctrica, desde el punto de conexión a las redes de servicio público y hasta las respectivas cajas de control a la entrada de cada unidad; todo conforme a las especificaciones dadas en la memoria descriptiva que forma parte del presente documento.

PARÁGRAFO: Los predios, unidades privadas, se entregarán con redes generales de servicio de acueducto, alcantarillado, gas y energía. Internamente será desarrollado por su propia cuenta y riesgo el adquirente de la unidad, de acuerdo con las necesidades del proyecto que ejecute. A partir de la firma de la escritura, asume el pago de las obligaciones

que se deriven por el mantenimiento de las redes a favor de la Empresa Prestadora de Servicios RUITOQUE E.S.P. A esta misma empresa los propietarios deberán cancelar a la entidad prestadora de servicios RUITOQUE E.S.P las matrículas de servicios de sus unidades privadas y deberán presentar los diseños técnicos para su aprobación así **Las redes de servicios se entregan así:** RED DE ALCANTARILLADO: Se entregará construido El sistema de aguas residuales desde las redes de RUITOQUE E.S.P. hasta la caja domiciliaria de cada uno de los lotes. El sistema de conducción de aguas lluvias tiene vertimiento hacia los cauces naturales. Se entrega la acometida para cada lote hasta una caja ubicada en la parte posterior o anterior de cada uno de los lotes según la topografía. –RED DE ACUEDUCTO: La sociedad gestora del proyecto entrega la red de acueducto interna del conjunto hasta el punto donde se conecta la caja de contadores de cada predio. Las áreas comunes tienen un totalizador de consumo. Cada propietario debe adquirir su medidor respectivo cuando vaya a conectar el servicio de acueducto a su vivienda y deberán presentar a la entidad prestadora de servicios RUITOQUE E.S.P el diseño de la instalación hidráulica interna de la vivienda, para su aprobación, y cancelarán a esa entidad los derechos de conexión correspondientes. La sociedad gestora del proyecto cancelará a la Empresa Prestadora de Servicios Ruitoque E.S.P, durante un (1) año el derecho de disponibilidad del servicio de acueducto. A partir de ésta fecha el adquirente de la unidad privada cancelará dicha disponibilidad – INSTALACION ELECTRICA, Y DE COMUNICACIONES: La sociedad gestora del proyecto entregará AL conjunto, la subestación eléctrica con su acometida en media tensión desde las redes de RUITOQUE E.S.P y las acometidas parciales en baja tensión hasta una caja ubicada al frente de cada lote del conjunto. En cuanto a la red de comunicaciones entregará la canalización y el cableado hasta los armarios ubicados en las zonas del conjunto y tan solo la ductería desde ese armario hasta cada predio. Entregará una planta telefónica en portería prevista para atender el sistema de citofonía de los usuarios, el alumbrado comunal de vías internas del conjunto y una planta eléctrica de emergencia de 100 Kw. Los propietarios deberán presentar ante RUITOQUE E.S.P el diseño de la instalación eléctrica interna de cada vivienda o cabaña para su aprobación y cancelarán a dicha entidad los derechos de-----



conexión. Los propietarios deben presentar ante Ruitoque E.S.P. el diseño de la instalación eléctrica interna de su vivienda para su aprobación y cancelarán a ésta entidad los derechos de conexión y el medidor. RED DE GAS- Se entregará el anillo interior de distribución de Gas

del conjunto con un tapón a la entrada de cada lote. Los respectivos propietarios deberán cancelar a METROGAS S.A.- E.S.P los derechos de conexión del servicio de gas de cada unidad privada. 3) Un Cuarto de recolección de basuras.

4) Una caseta de portería con baño y el portón de acceso al conjunto. La dotación de la caseta será suministrada por la administración. Una oficina de administración del conjunto con un baño. 5) Los andenes, los sardineles, la vía vehicular de distribución de las unidades privadas.----PARÁGRAFO: El equipo medidor de frontera comercial, instalado en el conjunto; es de propiedad de la Empresa prestadora de Servicios E.S.P Ruitoque-----

PARÁGRAFO PRIMERO: AREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES NO

ESENCIALES: son áreas bienes y servicios comunes no esenciales del conjunto aquellos que no son necesarios para la existencia y seguridad del conjunto; y que se entregan para su disfrute. Estas áreas son: a) Un baño para hombres y uno para mujeres, un área de baño turco para hombres y mujeres, un vestier, un salón comunal, un jacuzzi, una (1) piscina, para adultos y 2 para niños una terraza y un Deck en madera.-**PARÁGRAFO SEGUNDO: ÁREAS**

RESTRINGIDAS. Queda expresamente prohibido el acceso a áreas restringidas donde se encontrarán los servicios para el buen funcionamiento del conjunto, como es la instalación eléctrica, la planta de emergencia, los equipos de purificación de la piscina y el equipo de funcionamiento del Jacuzzi; a excepción del personal técnico especializado que se llame para el arreglo, aseo y mantenimiento. Toda conexión de elementos tales como aparatos de aire acondicionado, antenas de radio o televisión en las viviendas que se construirán por cada futuro propietario, requerirá la autorización del Consejo de administración, el cual podrá exigir los cambios que considere necesario u oponerse a la instalación solicitada, basada en conceptos técnicos emitidos por profesional idóneo en ésta materia. **PARÁGRAFO TERCERO:** Es entendido que

el acceso y utilización de los servicios al Club Social RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB que existe dentro de RUITOQUE CONDOMINIO, son de uso restringido únicamente para socios, clientes ó usuarios, sus familiares y amigos de acuerdo a los estatutos de los mismos. En éste conjunto, el hecho de ser propietario de una unidad privada destinada a vivienda NO genera la categoría de socio del Club. En caso de que el propietario de una unidad privada arrendase su unidad, o entregase su tenencia en cualquier forma dejará a quien la tome, claridad al respecto, también cede transitoriamente sobre las áreas bienes y servicios comunes del condominio y del conjunto, los derechos de uso goce y disfrute.

B) ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES EXTERNOS O DE RUITOQUE

CONDOMINIO: Los propietarios de las unidades privadas del conjunto, que forma parte de RUITOQUE CONDOMINIO tendrán el uso y goce de las siguientes áreas, bienes y servicios comunes, que ya se entregaron: 1) La portería del Condominio, distinguida en sus puertas de entrada como autopista Piedecuesta - Floridablanca kilómetro 3 carril izquierdo Ruitoque Golf Country Club y la portería interna general. 2) La vía de acceso vehicular a todas las copropiedades que conforman el condominio que serán destinadas a vivienda, comercio, institucional, hotel y club de acuerdo a plano urbanístico que se protocoliza con el presente reglamento; junto con separadores y zonas verdes que la conforman, glorietas e iluminación, plano que podrá ser modificado según necesidades del constructor. 3) La vía de acceso los Rosales Meseta, rieles de seguridad, señalización e iluminación. 4) Las demás áreas bienes y servicios comunes que sean entregados al Condominio o a la Unidad Inmobiliaria Cerrada una vez se conforme. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las redes generales de distribución telefónica, hidráulica, eléctrica y plantas de bombeo de agua generales que van a cada conjunto, las áreas donde se encuentran las instalaciones para el manejo de aguas negras, el emisario de alcantarillado de aguas negras desde el dique de la presa Náutica hasta el Colegio Agustiniiano en la Autopista Bucaramanga - Floridablanca, donde se entregan a las redes de la Corporación de la Meseta de Bucaramanga "CDMB", los tanques de almacenamiento de agua potable y el sistema de distribución a cada conjunto de Ruitoque Condominio, fueron entregados a la entidad prestadora de servicios Ruitoque E.S.P. que se



constituyó y que cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley. Esta entidad es la encargada de mantener, conservar, reparar las redes y efectuar la distribución de los servicios públicos y su valor será prorrateado entre los conjuntos que conforman el Condominio la cual

se encuentra clasificada como estrato 6. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todo propietario de cualquier unidad privada del Condominio desde el mismo momento en que se le entrega su escritura, deberá contribuir con las expensas necesarias para la conservación, reparación, mantenimiento tanto de las áreas, bienes y servicios comunes al interior de la copropiedad, como para cancelar las cuotas establecidas por RUITOQUE CONDOMINIO y los servicios de su unidad privada a la Empresa Prestadora de servicios.-----

* **ARTÍCULO 13o. DE RUITOQUE CONDOMINIO,** el Condominio está concebido como una sola unidad urbanística. Sin embargo URBANAS S.A., Sociedad propietaria actual, podrá, sin autorización de los conjuntos ya entregados, modificar las áreas, bienes y servicios comunes, buscando el mejoramiento en la prestación de los servicios y en general del condominio. También podrá, mientras entrega las áreas, reglamentar su uso y goce y los copropietarios de todas y cada una de las unidades privadas autorizan desde ya y en forma expresa la modificación de éste reglamento ó del reglamento general de RUITOQUE CONDOMINIO, al constructor o a quien éste delegue para que efectúe las modificaciones que estime necesarias, y en las oportunidades que considere convenientes.-----

ARTÍCULO 14o. DUDAS SOBRE LA CALIDAD DE UN BIEN. En caso de que existan dudas sobre si una parte del conjunto es de propiedad particular o común, se someterá a lo previsto en el presente reglamento y lo a que éste guarde silencio, al espíritu de la Ley 675 del 3 de agosto del 2.001.-----

ARTÍCULO 15o. SOSTENIMIENTO, REPARACIÓN Y REPOSICIÓN DE LOS BIENES, ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES. Es responsabilidad del (la) administrador(a) del conjunto, planear, programar, ejecutar, llevar a cabo todos los trabajos requeridos para mantener, conservar en buen estado y reponer si es

el caso, las áreas, bienes y servicios comunes descritos en el presente reglamento; en especial los siguientes, que se hacen en forma enunciativa y no limitativa: 1) Mantenimiento preventivo y revisión periódica de las redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de conducción de gas, cajas de inspección que se construirán en las áreas comunes. 2) El Mantenimiento periódico y reposición de zonas verdes, jardines, y demás elementos del amoblamiento urbano, y todos aquellos bienes comunes ambientales que se llegasen a construir por parte de los propietarios de las unidades privadas. 3) Mantenimiento periódico y preventivo de todos y cada uno de las áreas, bienes y servicios comunes que conforman el conjunto, que hace parte de Ruitoque Condominio, como muros, enchapes, impermeabilizaciones de la caseta de portería y de la piscina, los equipos para su funcionamiento y para el jacuzzi, el cuarto de basuras, y el material de andenes, vías y sardineles del conjunto-----

ARTÍCULO 16o.- DEFINICIÓN DE BIENES COMUNES DE DOTACIÓN. Son bienes comunes de dotación aquellos bienes esenciales o no que aunque muebles por naturaleza, son incorporados al conjunto y destinados al servicio común. Estos bienes podrán ser enajenados por la copropiedad separadamente de los bienes de dominio particular, para efectos de su reemplazo y sustitución, en razón de desperfectos o de reformas necesarias para el buen funcionamiento del conjunto, mediante decisión tomada por la Asamblea de acuerdo con éste reglamento. El Consejo de Administración efectuara los estudios y las autorizaciones respectivas para que el Administrador proceda.....

ARTÍCULO 17o.- DESCRIPCIÓN DE BIENES COMUNES DE DOTACIÓN. Son bienes comunes de dotación de los servicios DE "CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL" - a) Las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, y teléfono dentro del conjunto; sus accesorios, cajas de inspección y demás equipos necesarios o complementarios para su funcionamiento. b) Los postes de energía y la bombillería que ilumina las áreas comunes. c) El equipo para el funcionamiento y purificación de la piscina y el equipo del jacuzzi, la planta de emergencia y la planta telefónica d) Todos aquellos que el Consejo de Administración determine y que ostenten las características indicadas como bienes comunes de dotación.

ARTÍCULO 18º.- DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES Y SU USO.- El



derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los coeficientes de Copropiedad asignados en el Reglamento. Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de estos bienes, siempre que los utilice

según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta por la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar. **OTROS BIENES COMUNES NO DESCRITOS.-** Tienen la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en este Reglamento, sino todas aquellas áreas, bienes y servicios comunes que sirven para uso, goce y disfrute de los copropietarios y usuarios de las unidades privadas que componen el conjunto .--

ARTÍCULO 19°.- BIENES COMUNES PARA LA RENTABILIDAD- .- Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son in-enajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, la Asamblea de Copropietarios del conjunto, con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. En este caso, con la explotación autorizada no se impedirá la circulación por las zonas comunes, ni contravenga las disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas se destinarán al beneficio común de la copropiedad, como por ejemplo al pago de expensas comunes o a gastos de inversión, según lo apruebe la Asamblea en el mismo acto de autorización de la explotación. -----

ARTÍCULO 20°. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.- Previa autorización de las autoridades municipales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de

todo el conjunto, podrá desafectar la calidad común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En caso de que se efectúe desafectación de parqueaderos de visitantes, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la Ley o contra derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. En estos casos, el (la) administrador(a) actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General, con observancia de las previsiones contenidas en este reglamento.

PARÁGRAFO TERCERO.- Las normas aquí previstas no se aplicarán a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o adherencia no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables.-----

PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES.- La desafectación de bienes comunes no esenciales implica una reforma al reglamento de propiedad horizontal del conjunto. Deberá realizarse por escritura pública, con la que se protocolizarán el Acta de la Asamblea General de propietarios que autorizó la desafectación y las aprobaciones que hayan sido necesarias obtener, entre las cuales estará la de la autoridad municipal competente. Una vez otorgada esta escritura, deberá registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entiende comprendida la aprobación a los ajustes en los coeficientes de copropiedad del conjunto, consagrados en este Reglamento, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados a la copropiedad. El cálculo de los coeficientes se hará tal y como se establece en este reglamento. -----

ARTÍCULO 21o. DERECHO AL USO DE LOS BIENES COMUNES. Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de las áreas, bienes y servicios comunes respetando los derechos de los demás, empleándolos en el uso que naturalmente le correspondan y no contrariando éste reglamento. El destino ordinario de los-----



bienes comunes es el de servir de medio a cada propietario de las unidades privadas para el ejercicio de sus facultades. El servicio de áreas bienes y servicios comunes es inherente a la ocupación de la unidad privada. Por tanto, cuando un propietario de unidad privada, cede en

arrendamiento o cualquier tipo de tenencia su unidad, cede provisionalmente y mientras dure el contrato, el uso de áreas bienes y servicios comunes del conjunto. **PARÁGRAFO- SERVIDUMBRES DE REDES:** Las servidumbres a favor de los conjuntos y del Condominio que tuviesen que constituirse, deben respetarse por los organismos de administración, o propietarios, moradores, usuarios, visitantes y tenedores a cualquier título de las unidades privadas. Sobre dichas áreas no se permitirá construcción alguna y la administración permitirá, previa programación, el acceso al conjunto del personal encargado, con el fin de efectuar reparaciones, reposiciones y su mantenimiento. -----

PARÁGRAFO: SERVIDUMBRES SOBRE AISLAMIENTOS AMBIENTAL: La Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga C.D.M.B. tendrá acceso a las zonas de aislamiento ambiental ; con el fin de efectuar supervisión, mantenimiento y conservación de las éstas áreas. -----

ARTÍCULO 22o. PROPORCIÓN EN LA PROPIEDAD COMÚN Y DE LA PARTICIPACIÓN EN GASTOS. Los coeficientes de copropiedad del conjunto son los Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En razón a que la sociedad gestora del proyecto entregará lotes como unidades privadas, los coeficientes de copropiedad se han tomado inicialmente con base en el área de cada uno de ellos. -----

Para los efectos relacionados con el régimen de propiedad horizontal y en especial, para lo consagrado en los artículos 25o. y 26o. de la ley 675 de 2001, se le ha asignado un valor inicial equivalente al 100% a la totalidad de las unidades que integran o conforman EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL; de conformidad al área de cada uno de los lotes para viviendas o para cabañas, que conforman el conjunto. Una vez los adquirentes de los lotes como unidades privadas, hayan construido sus

viviendas, la asamblea de copropietarios podrá modificar éstos coeficientes de copropiedad y tener como base para establecerlos, el área construida de cada una de ellas; de conformidad a lo establecido en la Ley.

DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD "EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA-PROPIEDAD HORIZONTAL " - que hace parte de RUITOQUE CONDOMINIO.

LOTES VIVIENDAS	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD (%)		
	LOTE No	CASA NUMERO	ÁREA (M2)
LOTE 1	1	500,00	1,4068
LOTE 2	2	500,00	1,4068
LOTE 3	3	470,45	1,3236
LOTE 4	4	422,37	1,1883
LOTE 5	5	470,70	1,3243
LOTE 6	6	499,90	1,4065
LOTE 7	7	427,70	1,2033
LOTE 8	8	395,20	1,1119
LOTE 9	9	396,50	1,1156
LOTE 10	10	462,57	1,3014
LOTE 11	11	459,10	1,2917
LOTE 12	12	490,60	1,3803
LOTE 13	13	691,26	1,9449
LOTE 14	14	495,75	1,3948
LOTE 15	15	476,35	1,3402
LOTE 16	16	491,35	1,3824
LOTE 17	17	500,00	1,4068
LOTE 18	18	499,80	1,4062
LOTE 19	19	479,90	1,3502
LOTE 20	20	400,00	1,1254
LOTE 21	21	400,00	1,1254
LOTE 22	22	438,45	1,2336
LOTE 23	23	527,28	1,4835

AA 34669560



LOTE 24	24	534,03	1,5025
LOTE 25	25	462,40	1,3010
LOTE 26	26	442,75	1,2457
LOTE 27	27	451,30	1,2697
LOTE 28	28	441,55	1,2423
LOTE 29	29	472,35	1,3290
LOTE 30	30	457,65	1,2876
LOTE 31	31	452,45	1,2730
LOTE 32	32	400,00	1,1254
LOTE 33	33	400,00	1,1254
LOTE 34	34	400,00	1,1254
LOTE 35	35	400,00	1,1254
LOTE 36	36	400,00	1,1254
LOTE 37	37	400,00	1,1254
LOTE 38	38	400,00	1,1254
LOTE 39	39	464,50	1,3069
LOTE 40	40	406,50	1,1437
LOTE 41	41	399,50	1,1240
LOTE 42	42	374,93	1,0549
LOTE 43	43	324,65	0,9134
LOTE 44	44	354,40	0,9971
LOTE 45	45	376,00	1,0579
LOTE 46	46	429,25	1,2077
LOTE 47	47	479,00	1,3477
LOTE 48	48	476,90	1,3418
LOTE 49	49	407,50	1,1465
LOTE 50	50	400,00	1,1254

LOTE 51	51	447,22	1,2583
LOTE 52	52	425,22	1,1964
LOTE 53	53	407,50	1,1465
LOTE 54	54	400,00	1,1254
LOTE 55	55	396,95	1,1168
LOTE 56	56	400,00	1,1254
LOTE 72	72	500,00	1,4068
LOTE 73	73	499,65	1,4058
LOTE 74	74	467,03	1,3140
LOTE 75	75	437,35	1,2305
LOTE 76	76	419,65	1,1807
LOTE 77	77	407,45	1,1450
LOTE 78	78	485,95	1,3672
<u>TOTAL viviendas</u>		<u>27.996,81</u>	<u>78,7683</u>

LOTES

0.28134741065

CABAÑAS

LOTE CABAÑA	NUMERO	ÁREA (M2)	
LOTE CABAÑA	1	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	2	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	3	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	4	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	5	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	6	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	7	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	8	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	9	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	10	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	11	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	12	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	13	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	14	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	15	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	16	154,00	0,4333

AA 34669561



Four horizontal dashed lines for handwritten notes or signatures.

LOTE CABAÑA	17	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	18	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	19	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	20	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	21	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	22	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	23	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	24	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	25	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	26	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	27	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	28	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	29	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	30	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	31	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	32	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	33	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	34	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	35	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	36	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	37	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	38	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	39	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	40	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	41	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	42	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	43	154,00	0,4333

LOTE CABAÑA	44	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	45	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	46	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	47	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	48	154,00	0,4333
LOTE CABAÑA	49	154,00	0,4333
	<u>TOTAL</u>	<u>7.546,00</u>	<u>21,2317</u>
		35.542,81	100,0000

PARÁGRAFO PRIMERO – Coeficientes de copropiedad: Estos coeficientes determinan: 1.- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto. 2.- El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios cuando los temas que se decidan sean referentes a patrimonio como establecer las cuotas de administración, desafectar o construir áreas y bienes comunes, definir el destino de los recursos del fondo de reserva, entre otros. Cuando los temas sean diferentes al patrimonio, las decisiones se tomarán por unidad privada.

PARÁGRAFO SEGUNDO Cuotas de participación en gastos: Todos los adquirentes de unidades privadas, una vez reciban sus unidades privadas, cancelarán al Administrador(a) provisional, y mientras se nombran los miembros de los organismos de administración, una cuota provisional de conformidad a lo establecido en el artículo 95 del presente documento. Cuando la Asamblea de Copropietarios apruebe el presupuesto de la vigencia se efectuarán los reajustes necesarios y las cuotas se cancelaran de conformidad a la tabla de porcentaje de participación en gastos, establecida en el presente reglamento. Mientras los futuros propietarios de las unidades privadas se encuentren desarrollando la construcción de su vivienda, cancelarán mensualmente un excedente a las cuotas de administración establecida por la Asamblea de copropietarios, por un valor adicional a la cuota establecida como cuota de administración y se hará su equivalencia a días de salario mínimo vigente. **ARTÍCULO 23o. UNIÓN DE BIENES PRIVADOS O EXCLUSIVOS.** Aunque por la misma naturaleza es casi imposible, cuando una persona natural ó jurídica solicitare la unión de dos (2) ó más unidades privadas, deberá presentar por escrito solicitud de aprobación a la--



Asamblea de Propietarios. En caso de ser aprobada, el coeficiente de copropiedad será la suma de las unidades privadas iniciales.

ARTÍCULO 24o. INVARIABILIDAD DE LOS FACTORES DE PARTICIPACIÓN. Los factores de copropiedad no sufrirán alteración por los cambios

que se presenten en el valor comercial o catastral de los bienes de dominio particular o en razón de las mejoras que se hagan sobre ellos, en la construcción y/o los acabados de las unidades privadas ó en los lotes que conforman el conjunto; salvo lo dispuesto por la Ley o los propietarios, sujetándose a lo dispuesto en este reglamento y la Ley de propiedad horizontal.

CAPITULO VI

CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS:

ARTÍCULO 25°.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.- Los propietarios de los bienes privados de "EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL"- , están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y al pago de las primas de seguros establecidas en la copropiedad y en el Condominio; de conformidad con lo establecido en la Ley y la tabla de porcentajes de participación en gastos contenida en el presente documento. Para el efecto de las expensas comunes ordinarias, existe solidaridad en su pago entre el propietario, arrendatario y/o el tenedor a cualquier título de la unidad de dominio privado. Existe igualmente 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 efectuarse la transferencia del derecho de dominio. Las contribuciones a que sean obligados los copropietarios y usuarios de las áreas, bienes y servicios comunes en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las formalidades previstas en este reglamento, las obligaciones con el condominio y/o la entidad prestadora de servicios públicos serán exigibles por la vía ejecutiva en concordancia a lo dispuesto por la Ley y el presente reglamento.- **PARÁGRAFO PRIMERO.-** Cuando el dominio de un bien privado

perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable 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 conjunto se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

PARÁGRAFO TERCERO.- De acuerdo con la ley 675 de 2001, se entiende por expensas comunes necesarias, las erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto. Para los anteriores efectos se consideran esenciales los servicios necesarios para:

a) El mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción de áreas bienes y servicios comunes esenciales y no esenciales del conjunto. b) La cancelación de los servicios públicos de áreas comunes. c) La vigilancia y el aseo del conjunto. d) Los costos de administración y revisoría fiscal. e) El Fondo de Reserva e imprevistos. f) Las pólizas de seguro obligatorias y que se establecen en el presente reglamento. Las expensas comunes diferentes de las necesarias arriba determinadas, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada determinada en la ley y en este reglamento. La copropiedad efectuará los aportes que la Asamblea General del condominio defina para el mantenimiento, conservación, reparación y reposición, administración de las áreas bienes y servicios comunes del Condominio.

LOTES VIVIENDAS		PARTICIPACION EN GASTOS (%)	
	LOTE	NUMERO	
LOTE 1	1		1,2144
LOTE 2	2		1,2144
LOTE 3	3		1,1427
LOTE 4	4		1,0259
LOTE 5	5		1,1433
LOTE 6	6		1,2142
LOTE 7	7		1,0388

AA 34669590



Four horizontal dashed lines for handwritten notes or signatures.

LOTE 8	8	0,9599
LOTE 9	9	0,9630
LOTE 10	10	1,1235
LOTE 11	11	1,1151
LOTE 12	12	1,1916
LOTE 13	13	1,6790
LOTE 14	14	1,2041
LOTE 15	15	1,1570
LOTE 16	16	1,1934
LOTE 17	17	1,2144
LOTE 18	18	1,2139
LOTE 19	19	1,1656
LOTE 20	20	0,9715
LOTE 21	21	0,9715
LOTE 22	22	1,0649
LOTE 23	23	1,2807
LOTE 24	24	1,2971
LOTE 25	25	1,1231
LOTE 26	26	1,0754
LOTE 27	27	1,0961
LOTE 28	28	1,0725
LOTE 29	29	1,1473
LOTE 30	30	1,1116
LOTE 31	31	1,0989
LOTE 32	32	0,9715
LOTE 33	33	0,9715
LOTE 34	34	0,9715

LOTE 35	35	0,9715
LOTE 36	36	0,9715
LOTE 37	37	0,9715
LOTE 38	38	0,9715
LOTE 39	39	1,1282
LOTE 40	40	0,9873
LOTE 41	41	0,9703
LOTE 42	42	0,9106
LOTE 43	43	0,7885
LOTE 44	44	0,8608
LOTE 45	45	0,9132
LOTE 46	46	1,0426
LOTE 47	47	1,1634
LOTE 48	48	1,1583
LOTE 49	49	0,9898
LOTE 50	50	0,9715
LOTE 51	51	1,0862
LOTE 52	52	1,0328
LOTE 53	53	0,9898
LOTE 54	54	0,9715
LOTE 55	55	0,9641
LOTE 56	56	0,9715
LOTE 72	72	1,2144
LOTE 73	73	1,2136
LOTE 74	74	1,1343
LOTE 75	75	1,0623
LOTE 76	76	1,0193
LOTE 77	77	0,9896
LOTE 78	78	<u>1,1808</u>

SUBTOTAL viviendas 68,0000

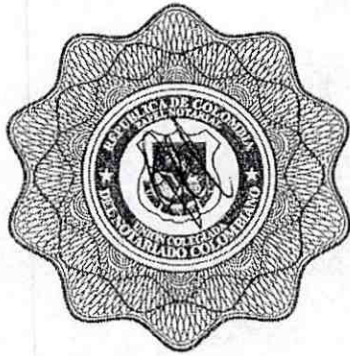
LOTES

0.24288481437

CABAÑAS

LOTE CABAÑA NUMERO

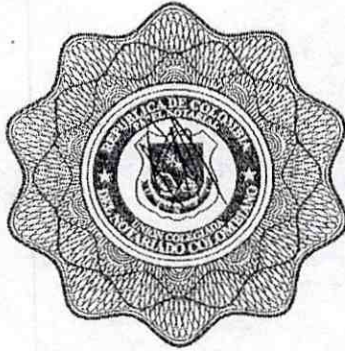
AA 34669591



LOTE CABAÑA	1	0,65306
LOTE CABAÑA	2	0,65306
LOTE CABAÑA	3	0,65306
LOTE CABAÑA	4	0,65306
LOTE CABAÑA	5	0,65306
LOTE CABAÑA	6	0,65306
LOTE CABAÑA	7	0,65306
LOTE CABAÑA	8	0,65306
LOTE CABAÑA	9	0,65306
LOTE CABAÑA	10	0,65306
LOTE CABAÑA	11	0,65306
LOTE CABAÑA	12	0,65306
LOTE CABAÑA	13	0,65306
LOTE CABAÑA	14	0,65306
LOTE CABAÑA	15	0,65306
LOTE CABAÑA	16	0,65306
LOTE CABAÑA	17	0,65306
LOTE CABAÑA	18	0,65306
LOTE CABAÑA	19	0,65306
LOTE CABAÑA	20	0,65306
LOTE CABAÑA	21	0,65306
LOTE CABAÑA	22	0,65306
LOTE CABAÑA	23	0,65306
LOTE CABAÑA	24	0,65306
LOTE CABAÑA	25	0,65306
LOTE CABAÑA	26	0,65306
LOTE CABAÑA	27	0,65306

LOTE CABAÑA	28	0,65306
LOTE CABAÑA	29	0,65306
LOTE CABAÑA	30	0,65306
LOTE CABAÑA	31	0,65306
LOTE CABAÑA	32	0,65306
LOTE CABAÑA	33	0,65306
LOTE CABAÑA	34	0,65306
LOTE CABAÑA	35	0,65306
LOTE CABAÑA	36	0,65306
LOTE CABAÑA	37	0,65306
LOTE CABAÑA	38	0,65306
LOTE CABAÑA	39	0,65306
LOTE CABAÑA	40	0,65306
LOTE CABAÑA	41	0,65306
LOTE CABAÑA	42	0,65306
LOTE CABAÑA	43	0,65306
LOTE CABAÑA	44	0,65306
LOTE CABAÑA	45	0,65306
LOTE CABAÑA	46	0,65306
LOTE CABAÑA	47	0,65306
LOTE CABAÑA	48	0,65306
LOTE CABAÑA	49	0,65306
<u>SUB-TOTAL CABAÑAS</u>		<u>32,0000</u>
GRAN TOTAL		100,0000

ARTÍCULO 26°.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.- El retardo en el cumplimiento del pago de expensas de cada unidad privada, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el Interés Bancario Corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria. No obstante la Asamblea General de propietarios, con un quórum del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá establecer un interés inferior. Mientras subsista el incumplimiento en el pago de las expensas, tal situación podrá publicarse en el conjunto. El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Cuando un propietario demore el pago



de sus obligaciones con la copropiedad por más de tres (3) meses consecutivos, y no llegasen un acuerdo de pago, el (la) administrador(a) podrá iniciar cobro ejecutivo sin requerir autorización de ninguno de los órganos de administración. PARÁGRAFO.- La lista de deudores en mora con

las obligaciones de la copropiedad, solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.-----

ARTÍCULO 27º NORMAS SOBRE PRESUPUESTOS. La elaboración del presupuesto general anual de ingresos y gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos: -----

ARTÍCULO 28º.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.- El Presupuesto General de Gastos deberá elaborarse así: 1) A partir del primero de enero, el (la) administrador(a) ajustará, previo visto bueno del consejo de administración, y en forma provisional, el presupuesto de gastos, en el mismo porcentaje en que el gobierno nacional autoriza el incremento del salario mínimo mensual vigente. Una vez la asamblea estudie y apruebe el presupuesto, ajustará el retroactivo a la fecha primero de enero. Cada año antes del 28 de febrero, el (la) administrador(a) general del conjunto elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el respectivo año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera; los aprovechamientos de cualquier índole, y las obligaciones que tiene el conjunto con el condominio. Estos gastos se dividirán entre los copropietarios de conformidad a la tabla de coeficientes de copropiedad. 2) El (la) administrador(a) enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo General de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. 3) Copia del presupuesto aprobado por el Consejo será enviada a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que debe reunirse la Asamblea de Copropietario. 4) La Asamblea en su primera reunión anual discutirá y aprobará o improbará como punto preferente el presupuesto. 5) El presupuesto así aprobado será entregado a la

administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas, pagaderas dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. 6) El Presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero del mes siguiente a la reunión de la Asamblea que lo adoptó, por un período de un (1) año.-----

ARTÍCULO 29°.- - MÉRITO EJECUTIVO.- Las contribuciones a cargo de los copropietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. ---- El Título Ejecutivo contentivo de la obligación a cargo del propietario deudor, estará constituido únicamente por el certificado expedido por el (la) administrador(a) sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del Acta de la Asamblea que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no está supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley y este reglamento. Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el (la) administrador(a) debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un Abogado, previo visto bueno del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 30°.- PRESUPUESTO.- Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se haya reunido y aprobado el Presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, el presupuesto elaborado por el (la) administrador(a) y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los copropietarios estarán obligados al efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal Presupuesto se efectúe.....

ARTÍCULO 31°.- DÉFICIT PRESUPUESTAL.- Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a Caja, el Consejo de Administración por intermedio del (la) administrador(a) convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

ARTÍCULO 32°.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS.- El cobro a los propietarios de



expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo para la formación e incremento del Fondo de Imprevistos, consagrado en la ley y este reglamento, solo podrá aprobarse cuando los recursos de dicho Fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo y

atendiendo al quórum con mayoría calificada consagrado en este estatuto y en la ley.

ARTÍCULO 33°.- CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.- Las obligaciones con el Condominio son responsabilidad del conjunto residencial. Las cuotas con que deben contribuir en la copropiedad, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. Así, si un propietario llegare a enajenar su inmueble sin estar a paz y a salvo con el pago de las cuotas de sostenimiento, será de cargo del Adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora si a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO 34°.- IMPUESTOS Y TASAS.- Los impuestos, tasas y contribuciones que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del conjunto o aquellos que se generen por concepto de de obras que adelanten las autoridades urbanísticas y/o Ruitoque Condominio o la unidad inmobiliaria cerrada, en caso de que se conforme, serán incluidos dentro del presupuesto para su cancelación, y la copropiedad participará en las decisiones a que haya lugar acogiendo las iniciativas, que se establezcan para su desarrollo-.....

ARTÍCULO 35°.- SEGUROS.- Sobre las áreas bienes y servicios comunes que se entreguen, lo mismo que sobre las que se construyan posteriormente, se constituirán Pólizas de Seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Es obligatoria la constitución de Pólizas de Seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes que determina este reglamento, susceptibles de ser asegurados. El valor de las primas anuales de estos Seguros serán incluidas en el presupuesto que se apruebe en cada

vigencia; lo mismo que la póliza que deberá suscribir el (la) administrador(a), garantizando la ejecución de sus trabajos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto en los casos en que sea procedente. Si no fuere reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

ARTÍCULO 36°.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO.- En el evento de que el seguro contratado por la Administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario podrá contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.....

ARTÍCULO 37°. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.- Cuando sea necesario o conveniente realizar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, reparaciones, y construcción de áreas comunes dentro del conjunto deberán efectuarse con profesionales idóneos, y dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 400 de 1.997. Se observará el siguiente procedimiento: a) Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el (la) administrador(a) hará los estudios previos los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. b) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea, el respectivo proyecto se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el 70% de los Coeficientes de Copropiedad.

ARTÍCULO 38°.-- REPARACIÓN DE BIENES COMUNES.- Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo General de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de cinco (5)---

AA 34669567



salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los contratos de cuantías inferiores deberán ser aprobados en el consejo de administración.

No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina de los inmuebles o grave amenaza para la

seguridad o salubridad de sus moradores, el (la) administrador(a) deberá proceder a su inmediata reparación, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro Órgano.

ARTÍCULO 39°.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.- En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Que el propietario obtenga previo a la autorización escrita del Consejo de Administración, un visto bueno de la sociedad gestora del Proyecto URBANAS S.A. o la persona que el designe. Con ésta y los planos, se presentará al Consejo de administración, quien sólo podrá negarla cuando se comprometa la solidez, seguridad y salubridad del conjunto o de las unidades que conforman el conjunto; que afecte los servicios o zonas comunes o se modifique sus fachadas exteriores o interiores y no mantenga la unidad urbanística o arquitectónica. 2) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas lo exigen. 3) Sin tales autorizaciones y el lleno de los requisitos mencionados, no podrán ejecutarse construcciones y/o reformas y el (la) administrador(a) ejercerá las acciones policivas pertinentes, para lograr la suspensión o la demolición de la obra no autorizada.

* **ARTÍCULO 40°.- REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.-** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común; a las demás propiedades privadas o al conjunto y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión, presumiéndose la culpa en orden a la determinación de la responsabilidad civil que pueda deducirse.....

ARTÍCULO 41°.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.- Se procederá a la reconstrucción obligatoria del conjunto en los siguientes eventos: 1) Cuando la destrucción o deterioro del conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la Asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que componen

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Reconstruido el conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada hubiere sido satisfecha.

ARTÍCULO 42°.- - RECONSTRUCCIÓN PARCIAL.- Cuando la destrucción o deterioro afecte el conjunto o una parte de él, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el conjunto o al área afectada en particular. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal como lo determina la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO.- La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.....

ARTÍCULO 43°.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.- Esta propiedad horizontal, constituida legalmente, da origen a la persona jurídica denominada EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- - PROPIEDAD HORIZONTAL, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular existentes en él. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO.- Para efectos de facturación de los servicios públicos -----

AA 34669568



domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestatarias de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se

hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTÍCULO 44°.- RECURSOS PATRIMONIALES. DE LA PERSONA JURÍDICA-

Los recursos patrimoniales de la persona jurídica están conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, Fondo de Imprevistos, Fondo de Reserva y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 45°.- FONDO DE IMPREVISTOS.- Esta persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo igual al cinco por ciento (5%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El(la) administrador(a) podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo que se establece en este estatuto.

PARÁGRAFO.- El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

CAPITULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES, DE LOS PROPIETARIOS, MORADORES Y USUARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTÍCULO 46o. DERECHOS.- SON DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: 1) CADA PROPIETARIO TENDRÁ SOBRE SU UNIDAD PRIVADA UN DERECHO DE DOMINIO EXCLUSIVO

SE CONVOCARÁ A UNA NUEVA REUNIÓN QUE SE REALIZARÁ EL TERCER DÍA HÁBIL SIGUIENTE AL DE LA CONVOCATORIA INICIAL, A LAS OCHO PASADO MERIDIANO (8:00 P.M.), LA CUAL SESIONARÁ Y DECIDIRÁ VÁLIDAMENTE CON UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS, CUALQUIERA QUE SEA EL PORCENTAJE DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD REPRESENTADOS. EN TODO CASO, EN LA CONVOCATORIA PREVISTA EN PRESENTE REGLAMENTO, DEBERÁ DEJARSE CONSTANCIA DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTÍCULO 60º.- 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 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. **PARÁGRAFO.-** 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.

ARTÍCULO 61º.- DECISIONES POR COMUNICACIÓN 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 EMITE LA COMUNICACIÓN, EL CONTENIDO DE LA MISMA Y LA FECHA Y HORA EN QUE SE HACE. 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, ESTOS DEBERÁN RECIBIRSE EN UN TÉRMINO MÁXIMO DE UN (1) MES CONTADO A PARTIR DEL ENVÍO ACREDITADO DE LA PRIMERA COMUNICACIÓN.

ARTÍCULO 62º.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.- EN LOS CASOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 50º. Y 51º. PRECEDENTES, LAS DECISIONES

REGULADO POR LAS NORMAS GENERALES DEL CÓDIGO CIVIL Y LEYES COMPLEMENTARIAS Y POR LAS ESPECIALES QUE PARA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSAGRA LA LEY 675 DE 2001 Y EL (LOS) DECRETO (S) QUE LA REGLAMENTE (N) O ADICIONE (N). 2) DE CONFORMIDAD CON LO ANTERIOR, CADA PROPIETARIO PODRÁ ENAJENAR, GRAVAR, DAR EN ANTICRESIS O CEDER LA TENENCIA DE SU UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO A CUALQUIER TÍTULO, CON LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA LEY Y ESTE REGLAMENTO, Y EN GENERAL, CUALESQUIERA DE LOS ACTOS QUE FACULTA EL DERECHO DE DOMINIO. 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 COMUNES 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 DE COPROPIETARIOS CON DERECHO A VOZ Y VOTO. 7) EJECUTAR POR SU CUENTA LAS OBRAS Y ACTOS URGENTES QUE EXIJA LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO NO LO HAGA OPORTUNAMENTE EL (LA) ADMINISTRADOR(A) Y EXIGIR EL REINTEGRO DE LAS CUOTAS QUE CORRESPONDAN A LOS DEMÁS COPROPIETARIOS EN LOS GASTOS COMPROBADOS. 8) CUMPLIR EL PRESENTE ESTATUTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y VELAR POR LA ARMÓNICA Y PACÍFICA CONVIVENCIA. 9) SOLICITAR AL ADMINISTRADOR(A) LA CONVOCATORIA A ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO Y DISPOSICIONES LEGALES QUE RIGEN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 47º.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- SON OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y EN LO PERTINENTE DE LOS OCUPANTES, LAS SIGUIENTES: 1) USAR LAS UNIDADES PRIVADAS DE ACUERDO CON SU NATURALEZA Y DESTINACIÓN, EN LA FORMA PREVISTA EN ESTE REGLAMENTO, 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) 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, RESARCIENDO LOS DAÑOS



QUE OCASIONE POR SU DESCUIDO O EL DE LAS PERSONAS POR LAS QUE DEBA RESPONDER. 3) CONTRIBUIR A LAS EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN, DOTACIÓN, REPARACIÓN Y REPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN ESTE

REGLAMENTO PARA EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES Y EN LA FORMA Y TÉRMINOS QUE SE ESTABLECEN. PARÁGRAFO: NINGÚN PROPIETARIO PODRÁ EXCUSARSE DE PAGAR LAS CONTRIBUCIONES QUE LE CORRESPONDEN CONFORME AL PRESENTE REGLAMENTO, OBLIGACIONES QUE CUBRIRÁN LAS EXPENSAS PARA MANTENER, REPONER, LAS ÁREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, DEL CONJUNTO Y DEL CONDOMINIO; ALEGANDO LA NO UTILIZACIÓN DE DETERMINADOS BIENES O SERVICIOS COMUNES O POR NO ESTAR OCUPADA SU UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO. 4) PERMITIR LA ENTRADA A LA UNIDAD DE SU PROPIEDAD, AL ADMINISTRADOR(A) 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(A) DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS SIGUIENTES A LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN DE DOMINIO PARTICULAR, SU NOMBRE, APELLIDO Y DOMICILIO, LO MISMO QUE EL NÚMERO, FECHA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DEL RESPECTIVO TÍTULO DE PROPIEDAD, CON EL FIN DE INCLUIRLO DENTRO DEL LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS. 6) MANTENER ASEGURADO SU INMUEBLE CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO, POR UN VALOR QUE PERMITA SU RECONSTRUCCIÓN. 7) COMUNICAR AL ADMINISTRADOR(A) TODO CASO DE ENFERMEDAD INFECCIOSA Y DESINFECTAR SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR CONFORME LAS EXIGENCIAS DE LAS AUTORIDADES DE HIGIENE. 8) SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN ESCRITA AL ADMINISTRADOR(A) CUANDO VAYAN A EFECTUAR CUALQUIER TRASTE O MUDANZA, INDICANDO LA HORA Y DETALLE DEL TRASTE. 9) VELAR POR EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE APARATOS E INSTALACIONES DE SU UNIDAD PRIVADA. 10) SUSCRIBIR CONTRATOS CON LAS PERSONAS A QUIENES CONCEDA EL USO O GOCE DE SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO Y PACTAR EXPRESAMENTE EN ELLOS QUE EL INQUILINO U OCUPANTE A CUALQUIER TÍTULO, CONOCE Y SE OBLIGA A RESPETAR Y CUMPLIR ÉSTE REGLAMENTO. 11) SUJETARSE EN TODO TANTO LOS PROPIETARIOS, COMO USUARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS AÚN DE LAS DESTINADAS A EXPLOTACIÓN TURÍSTICA Y HOTELERA A LOS REGLAMENTOS GENERALES

DEL CONDOMINIO CONJUNTO RUITOQUE CONDOMINIO, A LOS PROPIOS DEL CONJUNTO Y A LOS REGLAMENTOS DE URBANISMO ESTABLECIDOS. 12) ABSTENERSE DE DIVIDIR SU UNIDAD HABITACIONAL. ASÍ MISMO, ABSTENERSE DE SUBDIVIDIR MATERIALMENTE EL PREDIO O LOTE INDIVIDUALIZADO EN LOS PLANOS QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE REGLAMENTO. 13) NO PODRÁ EXISTIR MÁS DE UNA UNIDAD DE VIVIENDA POR UNIDAD DE LOTE ORIGINAL ALINDERADO Y CONTENIDO EN EL PRESENTE REGLAMENTO. QUEDA PROHIBIDO EXPRESAMENTE EL ENCERRAMIENTO DE LOS LOTES EN MATERIAL DIFERENTE A VEGETACIÓN.

ARTÍCULO 48º.- OBLIGACIONES CON LA CONSERVACIÓN AMBIENTAL. LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS DEL CONJUNTO CUMPLIRÁN CON LAS NORMAS ESTABLECIDAS POR LAS AUTORIDADES AMBIENTALES PARA RUITOQUE CONDOMINIO. ANTE LA OCUPACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL, EL ALMACENAMIENTO Y PRESENTACIÓN DE LAS BASURAS GENERADAS POR SUS HABITANTES, MORADORES O USUARIOS SE REGIRÁ EN CUANTO A DISPOSICIONES SANITARIAS SOBRE BASURAS, POR LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA PARA LA MESETA DE BUCARAMANGA, CDMB, ASÍ: 1) ES OBLIGACIÓN DE LOS USUARIOS DE CONTAR CON EL SERVICIO ORDINARIO DE ASEO. 2) MANTENER CARACTERÍSTICAS ESPECIALES EN LOS RECIPIENTES RETORNABLES Y DESECHABLES PARA EL ALMACENAMIENTO DE BASURAS. 3) ESTABLECER ACABADOS, SISTEMAS DE VENTILACIÓN Y AISLAMIENTO DEL ÁREA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS CON LAS UNIDADES DE VIVIENDA. 4) PROHIBICIÓN DE ARROJAR BASURAS FUERA DE LAS CAJAS DE ALMACENAMIENTO. 5) DEFINIR LOS SITIOS PARA UBICACIÓN DE LAS CAJAS DE ALMACENAMIENTO COLECTIVO. 6) PROHIBICIÓN DE DEPOSITAR ANIMALES Y BASURAS DE CARÁCTER ESPECIAL EN CAJAS DE ALMACENAMIENTO DE USO PÚBLICO O PRIVADO. 7) NO SE PERMITE LA QUEMA DE BASURAS. 8) LAS RESTRICCIONES DE RIGOR PARA EVITAR EL USO DE PITOS, SIRENAS, ALTOPARLANTES Y BOCINAS. 10) POR TRATARSE DE UN CONJUNTO ESTRICTAMENTE RESIDENCIAL NO SE PERMITIRÁ EL FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS NI DE ACTIVIDADES QUE GENEREN RUIDO O CUALQUIER CLASE DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL EN EL SECTOR. 11) PARA TALES EFECTOS, LA ADMINISTRACIÓN DEBERÁ INFORMAR A LOS RESIDENTES DE DICHAS MEDIDAS AMBIENTALES CON EL FIN DE CONTRIBUIR CON UN DESARROLLO SOSTENIBLE.

ARTÍCULO 49º.- PROHIBICIONES.- LOS COPROPIETARIOS Y TODAS LAS PERSONAS QUE OCUPEN LAS UNIDADES PRIVADAS DEBERÁN ABSTENERSE DE EJECUTAR CUALQUIER ACTO QUE PUDIERA PERTURBAR LA TRANQUILIDAD O EL SOSIEGO DE LOS DEMÁS -----



OCUPANTES O PUSIERE EN PELIGRO LA SEGURIDAD, SOLIDEZ O SEGURIDAD DEL CONJUNTO EN ESPECIAL DEBERÁN TENER EN CUENTA LAS PROHIBICIONES ESPECÍFICAS QUE SE INDICAN EN SEGUIDA, LAS CUALES ENVUELVEN OBLIGACIONES DE NO HACER: -----

-- A.) CON RELACIÓN A LAS UNIDADES PRIVADAS, LAS

SIGUIENTES: 1) ENAJENAR O CONCEDER EL USO DE SU UNIDAD PRIVADA PARA USOS O FINES DISTINTOS A LOS AUTORIZADOS POR ESTE REGLAMENTO, O CELEBRAR LOS MISMOS CONTRATOS CON PERSONAS DE MALA CONDUCTA O DE VIDA DISOLUTA O DESARREGLADA. 2) DESTINAR SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR A USOS CONTRARIOS A LA MORAL Y A LAS BUENAS COSTUMBRES, O A FINES PROHIBIDOS POR LA LEY O POR LAS AUTORIDADES.---- 3) COLOCAR AVISOS O LETREROS EN LAS VENTANAS DE LAS EDIFICACIONES, A NO SER QUE SE ENCUENTREN AUTORIZADOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. 4) INTRODUCIR O MANTENER, AUNQUE SEA BAJO PRETEXTO DE FORMAR PARTE DE LAS ACTIVIDADES PERSONALES DEL PROPIETARIO, SUSTANCIAS HÚMEDAS, CORROSIVAS, INFLAMABLES, EXPLOSIVAS O ANTIHIGIÉNICAS Y DEMÁS QUE REPRESENTEN PELIGRO PARA LA INTEGRIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN O PARA LA SALUD O SEGURIDAD DE SUS HABITANTES. 5) 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 LAS EDIFICACIONES O DISMINUYAN EL AIRE O LA LUZ DE LOS DEMÁS BIENES PARTICULARES.

EN TODOS LOS CASOS DE REFORMAS, AMPLIACIONES O MODIFICACIONES, EL PROPIETARIO QUE SE PROPONGA ADELANTARLAS, DEBERÁ CONTAR CON UN PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA O DE LA INGENIERIA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 400 DE 1.997, SOMETER LOS PLANOS Y LOS DEMÁS DOCUMENTOS A LA CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA Y EL (LA) ADMINISTRADOR(A), QUIENES DEBERÁN CERTIFICARLO POR ESCRITO SI CON ELLO NO SE COMPROMETE LA SEGURIDAD Y SOLIDEZ DEL CONJUNTO, NI SE AFECTA LA SALUBRIDAD, LOS SERVICIOS COMUNES Y LA FACHADAS DE LAS VIVIENDAS. LA ASAMBLEA PODRÁ NOMBRAR UN COMITÉ QUE SERÁ EL ENCARGADO DE ESTUDIAR LAS SOLICITUDES; PREVIO VISTO BUENO DE LA EMPRESA GESTORA DEL PROYECTO. ESTAS SÓLO PODRÁN SER NEGADAS MEDIANTE OFICIO DONDE CONSTE CONCEPTO TÉCNICO DE SU INCONVENIENCIA, PORQUE ROMPE CON LA UNIDAD DEL CONJUNTO O NO CUMPLE CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CONDOMINIO. LAS SOLICITUDES PRESENTADAS

DEBERÁN SER RESPONDIDAS EN UN TÉRMINO NO MAYOR A TREINTA (30) DÍAS; EN CASO CONTRARIO SE ENTENDERÁN POR APROBADAS. ANTES DE DAR LA AUTORIZACIÓN EL ADMINISTRADOR VERIFICARÁ SI EL PROPIETARIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON LA COPROPIEDAD. LAS REFORMAS QUE AUTORIZARÁ LA AUTORIDAD COMPETENTE DEBERÁN TENER EL VISTO BUENO DE URBANAS S.A. O A QUIEN ELLA DESIGNE, LA APROBACIÓN PREVIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, MEDIANTE CERTIFICACIÓN DADA POR EL (LA) ADMINISTRADOR(A), DONDE CONSTE LA FECHA, HORA Y LUGAR DONDE SE LLEVO A CABO LA REUNIÓN PARA ESTA DETERMINACIÓN. 6) ARROJAR TELAS, MATERIALES DUROS O INSOLUBLES, ARENA, TIERRA Y EN GENERAL TODO ELEMENTO QUE PUEDA OBSTRUIR LAS REDES DE SERVICIOS DE ALCANTARILLADO. 7) TENER FUERA DE SU UNIDAD PRIVADA, GATOS, PERROS Y, EN GENERAL, CUALQUIER CLASE DE ANIMALES QUE CAUSEN MOLESTIAS O PERJUICIOS A LOS DEMÁS OCUPANTES. EN ESTOS CASOS, LOS COPROPIETARIOS DEBERÁN ATENDER Y RESPETAR LAS NORMAS QUE SOBRE LA MATERIA RIGEN POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL. 8) INSTALAR MAQUINARIAS O EQUIPOS SUSCEPTIBLES DE CAUSAR DAÑOS EN LAS INSTALACIONES GENERALES O DE MOLESTAR A LOS VECINOS O QUE PERJUDIQUEN EL FUNCIONAMIENTO DE RADIOS Y TELEVISIÓN.....

B) CON RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS: 1) OBSTACULIZAR O ESTORBAR EL ACCESO A LAS ENTRADAS DEL CONJUNTO Y DEMÁS ÁREAS DE CIRCULACIÓN DE MANERA QUE SE DIFICULTE EL CÓMODO PASO O ACCESO DE LOS DEMÁS, PEATONALES O EN FORMA VEHICULAR. 2) USAR LOS MISMOS BIENES COMO LUGARES DE REUNIÓN O DESTINARLOS A CUALQUIER OTRO OBJETO QUE GENERE INCOMODIDAD O BULLICIO. LAS VÍAS PEATONALES NO PODRÁN SER OBJETO DE RECREACIÓN, PASEOS CON PATINES Y PATINETAS QUE IMPIDAN LA NORMAL CIRCULACIÓN O QUE PONGAN EN PELIGRO LA TRANQUILIDAD O SALUD DE LOS HABITANTES DEL CONJUNTO. TAMPOCO SOBRE LAS PLAZOLETAS PODRÁN HACERSE REUNIONES, INSTALAR EQUIPOS DE SONIDO, MANTENER CONVERSACIONES EN ALTO VOLUMEN, QUE INTERFIERAN LA TRANQUILIDAD DE LOS USUARIOS O TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO. EN CASO DE QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN APRUEBE DESARROLLAR UNA ACTIVIDAD RECREACIONAL O LÚDICO EN LAS ÁREAS COMUNES DEL CONJUNTO, DEBERÁ REGLAMENTARSE POR PARTE DE DICHO ORGANISMO LOS HORARIOS, LAS CONDICIONES DE ENTREGA DEL ÁREA O BIEN, ETC. 3) IMPEDIR O DIFICULTAR LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LOS BIENES ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES. 4) USAR EL ACCESO DEL CONJUNTO PARA EL ESTACIONAMIENTO



DE MOTOS, BICICLETAS Y TRICICLOS, TODA VEZ QUE ESTOS SITIOS ESTÁN ACONDICIONADOS EXCLUSIVAMENTE A SERVIR COMO ÁREAS DE ACCESO A VEHÍCULOS, O A LOS USUARIOS O VISITANTES DEL CONJUNTO. 5) ARROJAR BASURAS U OTROS ELEMENTOS EN LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, A

OTROS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O A LAS VÍAS PÚBLICAS. 6) USAR LAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES COMO LUGARES DE JUEGOS INFANTILES O PARA ACTIVIDADES SIMILARES. 7) INSTALAR CUALQUIER TIPO DE ANTENAS DE RADIO, RADIOAFICIONADO O RADAR, TODA VEZ QUE ÉSTAS INTERFIERAN LAS COMUNICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS. SALVO CON EL VISTO BUENO DE LA ASAMBLEA. 8) SACUDIR ALFOMBRAS O ROPAS EN LAS VENTANAS, TERRAZAS O BALCONES. 9) TODAS AQUELLAS APROBADAS POR LA ASAMBLEA O POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, EN ARAS DE MANTENER LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y BUENA VECINDAD DENTRO DEL CONJUNTO.

ARTÍCULO 50°.- NORMAS PARA EL USO DEL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y DE LAS VÍAS VEHICULARES.- LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, VISITANTES Y MORADORES DE LAS UNIDADES PRIVADAS, DEBERÁN MANTENER SUS VEHÍCULOS AL INTERIOR DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y ESTÁN OBLIGADOS A GUARDAR LAS NORMAS ESTABLECIDAS PARA EL USO DE VEHÍCULOS AL INTERIOR DEL CONJUNTO: OBLIGACIONES DE HACER Y DE NO HACER: 1) NINGÚN PROPIETARIO O USUARIO PODRÁ ESTACIONAR SU VEHÍCULO FUERA DE SU RESPECTIVA UNIDAD PRIVADA. 2) NO PODRÁN UTILIZAR TALES VÍAS DE FORMA TAL QUE ESTORBEN EL LIBRE MOVIMIENTO DE LOS DEMÁS VEHÍCULOS. 3) NO PODRÁN HACERSE REPARACIONES A LOS VEHÍCULOS, SALVO LAS ABSOLUTAMENTE NECESARIAS PARA RETIRAR EL VEHÍCULO Y LLEVARLO A REPARACIÓN DEFINITIVA A OTRO SITIO.--4) LOS PROPIETARIOS DEBERÁN DEJAR LOS VEHÍCULOS EN SUS PUERTAS, VENTANAS Y MALETEROS DEBIDAMENTE CERRADOS Y LA SIRENA ACTIVADA, SI LA TUVIERE. 5) QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO EL ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE; EN CASO DE ACCIDENTE CAUSADO POR INFRACCIÓN DE ESTA NORMA, EL INFRACTOR SERÁ RESPONSABLE POR LOS DAÑOS CAUSADOS. 6) TODO USUARIO DE VEHÍCULOS AL SER AVISADO DE QUE SU VEHÍCULO ESTÁ BOTANDO GASOLINA DEBERÁ HACERLO REPARAR INMEDIATAMENTE. EL INFRACTOR SERÁ RESPONSABLE DE TODO PERJUICIO. 7) LA CIRCULACIÓN EN LAS VÍAS VEHICULARES INTERNAS SE HARÁ CONSERVANDO SIEMPRE LA

DERECHA Y A VELOCIDAD MÍNIMA, SIN SOBREPASAR LOS 15 KILÓMETROS POR HORA; SIEMPRE TENDRÁ PRELACIÓN PARA ESTACIONAR, EL VEHÍCULO QUE HAYA ENTRADO PRIMERO. 8) CUALQUIER DAÑO CAUSADO POR UNO DE LOS USUARIOS A CUALQUIERA DE LOS VEHÍCULOS DEBE SER REPORTADO INMEDIATAMENTE A LA ADMINISTRACIÓN, QUIEN SEGÚN LAS CIRCUNSTANCIAS DEBERÁ AVISAR A LAS AUTORIDADES DE TRÁNSITO. PARÁGRAFO: EL ACCESO VEHICULAR, LO MISMO QUE EL PEATONAL, ES COMÚN Y SU USO Y DISFRUTE ESTARÁ DADO A TODOS LOS COPROPIETARIOS Y/O USUARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE LA CONFORMAN.

ARTÍCULO 51º.- SOLIDARIDAD.- LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS SERÁN SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES CON LAS PERSONAS A QUIENES CEDAN EL USO DE SU UNIDAD, A CUALQUIER TÍTULO, POR LOS ACTOS U OMISIONES, POR LAS MULTAS QUE SE IMPONGAN AL USUARIO POR LA VIOLACIÓN A LA LEY O AL PRESENTE REGLAMENTO. SUS NORMAS OBLIGAN NO SOLAMENTE AL PROPIETARIO SINO A LAS PERSONAS QUE CON ÉL CONVIVEN O QUE A SU NOMBRE OCUPEN LA RESPECTIVA UNIDAD PRIVADA.....

ARTÍCULO 52º.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.- TODO LO DICHO EN ESTE CAPÍTULO PARA LOS PROPIETARIOS SOBRE PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES, TANTO RELATIVAS AL USO DE UNIDADES PRIVADAS COMO DE LOS DEMÁS BIENES COMUNES, REGIRÁ IGUALMENTE RESPECTO A LOS ARRENDATARIOS, VISITANTES, TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO, Y DEMÁS PERSONAS A QUIENES LOS PROPIETARIOS CONCEDAN EL USO O GOCE DE SU BIEN DE DOMINIO PARTICULAR DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE CONFORMAN FINALMENTE EL CONJUNTO.....

CAPITULO VIII ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

ARTÍCULO 53º.- ENUMERACIÓN.- LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD, CORRESPONDE A LOS SIGUIENTES ÓRGANOS: 1) ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS 2) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 3) EL (LA) ADMINISTRADOR(A).....

ARTÍCULO 54º.- .- ORDEN JERÁRQUICO.- CADA UNO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL , OBJETO DE ESTE REGLAMENTO, TIENE FACULTADES ESPECÍFICAMENTE DETALLADAS EN LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS, PERO EN CASO DE DUDA HA DE ENTENDERSE QUE EL (LA) ADMINISTRADOR(A) TIENE ATRIBUCIONES REPRESENTATIVAS Y EJECUTIVAS SUFICIENTES, EN TANTO QUE NO LE ----



HAYAN SIDO EXPRESAMENTE NEGADAS EN ESTE REGLAMENTO, EN DISPOSICIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, O EN LO DE SU CARGO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS ES, EN TODO CASO, EL ÓRGANO DE MAYOR JERARQUÍA DENTRO DE LA COPROPIEDAD.-----

CAPITULO IX. DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 55°.- INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.- LA ASAMBLEA GENERAL LA CONSTITUIRÁN LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS, O SUS REPRESENTANTES O DELEGADOS, REUNIDOS CON EL QUÓRUM Y LAS CONDICIONES PREVISTAS EN LA LEY 675 DE 2001 Y EN ESTE REGLAMENTO. TODOS LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS QUE INTEGRAN EL INMUEBLE 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, ESTABLECIDO EN ESTE REGLAMENTO CUANDO LAS DECISIONES SEAN REFERENTES A PATRIMONIO, COMO POR EJEMPLO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, FONDO DE RESERVA, CONSTRUCCIÓN O DESAFECTACIÓN DE ÁREAS COMUNES, ENTRE OTROS. SI LAS DECISIONES QUE DEBAN TOMARSE, SEAN REFERENTES A TEMAS DIFERENTES A PATRIMONIO, EL VOTO SE HARÁ POR UNIDAD PRIVADA. 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 (LA) ADMINISTRADOR(A) Y DEMÁS ÓRGANOS, Y EN LO PERTINENTE PARA LOS USUARIOS Y OCUPANTES DEL CONJUNTO.- **PARÁGRAFO PRIMERO.-** CUANDO POR CUALQUIER CAUSA, UNA UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO PERTENECIERE A VARIAS PERSONAS O A SUCESIONES ILÍQUIDAS, LOS INTERESADOS DEBERÁN DESIGNAR UNA SOLA PERSONA QUE EJERZA LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LA CALIDAD DE PROPIETARIO DE LA RESPECTIVA UNIDAD EN LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA. EN CASO DE QUE NO HUBIERE ACUERDO SE NOMBRARÁ CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY 95 DE 1890. ASÍ MISMO TODA PERSONA JURÍDICA PROPIETARIA O REPRESENTANTE DE UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, ESTARÁ REPRESENTADA EN DICHAS REUNIONES POR UNA SOLA PERSONA.....

ARTÍCULO 56°.- NATURALEZA Y FUNCIONES.- LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS ES EL ÓRGANO DE DIRECCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA QUE SURGE POR

MANDATO DE LA LEY 675 DE 2001 Y TENDRÁ COMO FUNCIONES BÁSICAS LAS SIGUIENTES: 1) APROBAR O IMPROBAR LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y GASTOS QUE DEBERÁN SOMETER A SU CONSIDERACIÓN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL (LA) ADMINISTRADOR(A). 2) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO. 3) APROBAR EL PRESUPUESTO ANUAL DEL CONJUNTO Y LAS CUOTAS PARA ATENDER LAS EXPENSAS ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS, ASÍ COMO INCREMENTAR EL FONDO DE IMPREVISTOS, CUANDO FUERE EL CASO. 4) APROBAR CON EL VOTO FAVORABLE DE AL MENOS EL CINCUENTA Y UNO POR CIENTO (51%) DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO, UN INTERÉS INFERIOR PARA LAS CUOTAS O EXPENSAS EN MORA, TAL COMO LO CONSAGRA EL ARTÍCULO 300. DE LA LEY 675 DE 2001 Y EL ARTÍCULO 200. DE ESTE REGLAMENTO. 5) ELEGIR POR VOTACIÓN LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO REMOVERLOS Y AL REVISOR FISCAL SI LO HUBIERE. 6) APROBAR LAS REFORMAS A ESTE REGLAMENTO, CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS QUÓRUM ESTABLECIDOS EN LA LEY Y EN EL PRESENTE REGLAMENTO. 7) DECIDIR SOBRE 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. 8) DECIDIR SOBRE LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA LEY Y EN ESTE ESTATUTO. 9) DECIDIR, EN LO QUE NO CONCIERNA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SOBRE LA PROCEDENCIA DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PREVISTAS EN LA LEY Y EN ESTE REGLAMENTO, CON OBSERVANCIA DEL DEBIDO PROCESO Y DEL DERECHO DE DEFENSA. 10) APROBAR LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. 11) OTORGAR AUTORIZACIÓN AL ADMINISTRADOR(A) PARA REALIZAR CUALQUIER EROGACIÓN CON CARGO AL FONDO DE IMPREVISTOS. 12) CREAR LOS CARGOS QUE ESTIME NECESARIOS, SEÑALAR SUS ASIGNACIONES Y DESIGNAR Y REMOVER A QUIENES DEBAN DESEMPEÑARLOS. 13) AUTORIZAR LA CUANTÍA DE LOS SEGUROS DE INCENDIO Y TERREMOTO LEGALMENTE OBLIGATORIOS. 14) ADOPTAR UN REGLAMENTO INTERNO SI A ELLO HUBIERE LUGAR, EL QUE SERÁ DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS. 15) CREAR O INCREMENTAR EN LA CUANTÍA Y FORMA QUE ESTIME CONVENIENTE, LAS RESERVAS PARA EL PAGO DE PRESTACIONES SOCIALES A LOS TRABAJADORES Y AQUELLAS RESERVAS QUE CONSIDERE NECESARIAS O PERTINENTES. 16) DECIDIR SOBRE LAS MODIFICACIONES A LOS BIENES DE USO COMÚN. 17) LAS DEMÁS FUNCIONES FIJADAS EN LA LEY 675 DE 2001 Y EN EL (LOS) DECRETO (S) QUE LA



REGLAMENTO (N) O ADICIONEN.

ARTÍCULO 57°.- REUNIONES.- LA ASAMBLEA GENERAL SE REUNIRÁ ORDINARIAMENTE POR LO MENOS UNA (1) VEZ AL AÑO, DENTRO DE LOS TRES (3) MESES SIGUIENTES AL VENCIMIENTO DEL PERÍODO PRESUPUESTAL, 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 Y EL PRESUPUESTO PARA EL SIGUIENTE AÑO. LA CONVOCATORIA LA EFECTUARÁ EL (LA)

ADMINISTRADOR(A), CON UNA ANTELACIÓN NO INFERIOR A QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO. SE REUNIRÁ EN FORMA EXTRAORDINARIA CUANDO LAS NECESIDADES

IMPREVISTAS O URGENTES DEL CONJUNTO ASÍ LO AMERITEN, POR CONVOCATORIA DEL (LA) ADMINISTRADOR(A), DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DEL REVISOR FISCAL O DE UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS, LA QUINTA (1/5) PARTE DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Toda CONVOCATORIA SE HARÁ MEDIANTE COMUNICACIÓN ENVIADA A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR DEL CONJUNTO, A LA ÚLTIMA DIRECCIÓN REGISTRADA POR LOS MISMOS. TRATÁNDOSE DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, REUNIONES NO PRESÉNCIALES Y DE DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA, EN EL AVISO DE CONVOCATORIA SE INSERTARÁ EL ORDEN DEL DÍA Y EN LA MISMA NO SE PODRÁN TOMAR DECISIONES SOBRE TEMAS NO PREVISTOS EN ESTE. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** LA CONVOCATORIA CONTENDRÁ UNA RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS QUE ADEUDEN CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 58°.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO.- SI NO FUERE CONVOCADA LA ASAMBLEA SE REUNIRÁ EN FORMA ORDINARIA, POR DERECHO PROPIO EL PRIMER DÍA HÁBIL DEL CUARTO MES SIGUIENTE AL VENCIMIENTO DE CADA PERÍODO PRESUPUESTAL, EN LAS INSTALACIONES DEL CONJUNTO.- 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 675 DE 2001, PARA EFECTOS DE MAYORÍAS CALIFICADAS.

ARTÍCULO 59°.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.- SI CONVOCADA LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, NO PUEDE SESIONAR POR FALTA DE QUÓRUM,

SE CONVOCARÁ A UNA NUEVA REUNIÓN QUE SE REALIZARÁ EL TERCER DÍA HÁBIL SIGUIENTE AL DE LA CONVOCATORIA INICIAL, A LAS OCHO PASADO MERIDIANO (8:00 P.M.), LA CUAL SESIONARÁ Y DECIDIRÁ VÁLIDAMENTE CON UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS, CUALQUIERA QUE SEA EL PORCENTAJE DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD REPRESENTADOS. EN TODO CASO, EN LA CONVOCATORIA PREVISTA EN PRESENTE REGLAMENTO, DEBERÁ DEJARSE CONSTANCIA DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTÍCULO 60°.- 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 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. **PARÁGRAFO.-** 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.....

ARTÍCULO 61°.- DECISIONES POR COMUNICACIÓN 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 EMITE LA COMUNICACIÓN, EL CONTENIDO DE LA MISMA Y LA FECHA Y HORA EN QUE SE HACE. 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, ESTOS DEBERÁN RECIBIRSE EN UN TÉRMINO MÁXIMO DE UN (1) MES CONTADO A PARTIR DEL ENVÍO ACREDITADO DE LA PRIMERA COMUNICACIÓN.....

ARTÍCULO 62°.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.- EN LOS CASOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 500. Y 510. PRECEDENTES, LAS DECISIONES



ADOPTADAS SERÁN INEFICACES CUANDO ALGUNO DE LOS PROPIETARIOS NO PARTICIPE EN LA COMUNICACIÓN SIMULTÁNEA O SUCESIVA, O EN LA COMUNICACIÓN ESCRITA, EXPRESADA ESTA ÚLTIMA DENTRO DEL TÉRMINO PREVISTO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR. 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.

ARTÍCULO 63°.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.- CON EXCEPCIÓN DE LOS CASOS EN QUE LA LEY O ESTE ESTATUTO EXIJAN UN QUÓRUM O MAYORÍA SUPERIOR Y DE LAS REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 520., LA ASAMBLEA GENERAL SESIONARÁ CON UN NÚMERO PLURAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS MAS DE LA MITAD DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO, Y TOMARÁ DECISIONES CON EL VOTO FAVORABLE DE LA MITAD MAS UNO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD REPRESENTADOS EN LA RESPECTIVA SESIÓN. 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 ESTE ARTÍCULO, SERÁN ABSOLUTAMENTE NULAS.....

ARTÍCULO 64°.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.- LAS SIGUIENTES DECISIONES REQUERIRÁN MAYORÍA CALIFICADA DEL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD QUE INTEGRAN EL CONJUNTO.....

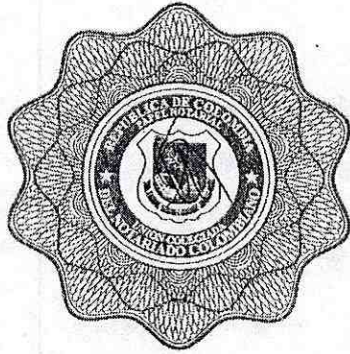
- 1) CAMBIOS QUE AFECTEN LA DESTINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES O IMPLIQUEN UNA SENSIBLE DISMINUCIÓN EN USO Y GOCE.
- 2) IMPOSICIÓN DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS CUYA CUANTÍA TOTAL DURANTE LA VIGENCIA PRESUPUESTAL, SUPERE CUATRO (4) VECES EL VALOR DE LAS EXPENSAS NECESARIAS MENSUALES.
- 3) APROBACIÓN DE EXPENSAS COMUNES DIFERENTES DE LAS NECESARIAS.
- 4) ASIGNACIÓN DE UN BIEN COMÚN AL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE UN DETERMINADO BIEN PRIVADO, CUANDO ASÍ LO HAYA SOLICITADO UN COPROPIETARIO.
- 5) REFORMA A LOS ESTATUTOS Y REGLAMENTO.
- 6) DESAFECTACIÓN DE UN BIEN COMÚN NO ESENCIAL.
- 7) RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO DESTRUIDO EN PROPORCIÓN QUE REPRESENTA POR LOS MENOS EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%).
- 8) CAMBIO DE DESTINACIÓN

GENÉRICA DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR, SIEMPRE Y CUANDO SE AJUSTE A LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE. 9) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA EL CONJUNTO. 10) LIQUIDACIÓN Y DISOLUCIÓN. PARÁGRAFO.- LAS DECISIONES PREVISTAS EN ESTE ARTÍCULO, NO PODRÁN TOMARSE EN REUNIONES NO PRESIDENCIALES, NI EN REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA, SALVO QUE EN ESTE ÚLTIMO CASO SE OBTENGA LA MAYORÍA EXIGIDA EN LA LEY 675 DE 2001.....

ARTÍCULO 65°.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA. EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES REGLAS: 1) ESTABLECIDO EL QUÓRUM, LA ASAMBLEA QUEDARÁ INSTALADA Y PROCEDERÁ A DESIGNAR UN PRESIDENTE Y UN SECRETARIO, LO CUAL PODRÁ HACERSE POR ACLAMACIÓN O POR APROBACIÓN ORAL DE UNA PROPOSICIÓN PRESENTADA EN TAL SENTIDO. SI NO SE HICIEREN TALES DESIGNACIONES, ACTUARÁ COMO PRESIDENTE EL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMO SECRETARIO EL (LA) ADMINISTRADOR(A). 2) LA ASAMBLEA TIENE LA FACULTAD PARA APROBAR EL ORDEN DEL DÍA, O PARA SEGUIR EL PROPUESTO EN LA CONVOCATORIA. 3) TODA PROPOSICIÓN O CONSTANCIA DE LOS MIEMBROS DE LA ASAMBLEA SE CONSIGNARÁ POR ESCRITO. 4) EL TRÁMITE DE LAS DISCUSIONES Y EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA SERÁ EL ACOSTUMBRADO EN REUNIONES SIMILARES, COMO LAS DE ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS. 5) CONSTITUIDA VALIDAMENTE, LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SERÁN DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO PARA TODOS LOS COPROPIETARIOS, AUN PARA LOS AUSENTES O DISIDENTES SIEMPRE QUE HUBIEREN SIDO APROBADAS POR LAS MAYORÍAS PREVISTAS EN LA LEY Y EN PRESENTE REGLAMENTO....

ARTÍCULO 66°.- ACTAS.- LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SE HARÁN CONSTAR EN ACTAS FIRMADAS POR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DE LA MISMA, EN LAS CUALES DEBERÁ INDICARSE SI ES ORDINARIA O EXTRAORDINARIA, ADEMÁS LA FORMA DE LA CONVOCATORIA, ORDEN DEL DÍA, NOMBRE Y CALIDAD DE LOS ASISTENTES, SU UNIDAD PRIVADA Y SU RESPECTIVO COEFICIENTE, Y LOS VOTOS EMITIDOS EN CADA CASO. EN LOS EVENTOS EN QUE LA ASAMBLEA DECIDA ENCARGAR PERSONAS PARA VERIFICAR LA REDACCIÓN DEL ACTA, LAS PERSONAS ENCARGADAS DEBERÁN HACERLO DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE LA RESPECTIVA REUNIÓN. DENTRO DE UN LAPSO NO SUPERIOR A VEINTE (20) DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA REUNIÓN, EL (LA) ADMINISTRADOR(A) DEBE PONER A DISPOSICIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL CONJUNTO, COPIA COMPLETA DEL TEXTO DEL ACTA EN EL LUGAR DETERMINADO COMO SEDE DE LA ADMINISTRACIÓN E INFORMAR TAL SITUACIÓN A CADA--

AA 34669575



UNO DE LOS PROPIETARIOS. EN EL LIBRO DE ACTAS SE DEJARÁ CONSTANCIA SOBRE LA FECHA Y LUGAR DE PUBLICACIÓN. LA COPIA DEL ACTA DEBIDAMENTE SUSCRITA SERÁ PRUEBA SUFICIENTE DE LOS HECHOS QUE CONSTEN EN ELLA, MIENTRAS NO SE DEMUESTRE LA FALSEDAD DE LA COPIA O DE LAS ACTAS. EL (LA)

ADMINISTRADOR(A) DEBERÁ ENTREGAR COPIA DEL ACTA A QUIEN SE LA SOLICITE.....

PARÁGRAFO.- TODO PROPIETARIO A QUIEN SE LE NIEGUE LA ENTREGA DE COPIA DEL ACTA, PODRÁ ACUDIR EN RECLAMACIÓN ANTE EL ALCALDE MUNICIPAL O SU DELEGADO, QUIEN A SU VEZ ORDENARÁ LA ENTREGA DE LA COPIA SOLICITADA SO PENA DE SANCIÓN DE CARÁCTER POLICIVO.....

ARTÍCULO 67°.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.- EN LOS PROCESOS EJECUTIVOS ENTABLADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA PARA EL COBRO DE MULTAS Y OBLIGACIONES PECUNIARIAS DERIVADAS DE EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, CON SUS CORRESPONDIENTES INTERESES, SOLO PODRÁN EXIGIRSE POR EL JUEZ COMPETENTE COMO ANEXOS A LA RESPECTIVA DEMANDA, EL PODER DEBIDAMENTE OTORGADO, EL CERTIFICADO SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DEMANDANTE Y DEMANDADA EN CASO DE QUE EL DEUDOR OSTENTE ESTA CALIDAD, EL TÍTULO EJECUTIVO CONTENTIVO DE LA OBLIGACIÓN QUE SERÁ SOLAMENTE EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL (LA) ADMINISTRADOR(A) SIN NINGÚN REQUISITO NI PROCEDIMIENTO ADICIONAL Y COPIA DEL CERTIFICADO DE INTERESES EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA O POR EL ORGANISMO QUE HAGA SUS VECES O DE LA PARTE PERTINENTE DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL QUE AUTORICE UN INTERÉS INFERIOR, TAL Y COMO SE ESTIPULA EN AL ARTÍCULO 300. DE LA LEY 675 DE 2001. LA ACCIÓN EJECUTIVA A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO, NO ESTARÁ SUPEDITADA AL AGOTAMIENTO PREVIO DE LOS MECANISMOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS PREVISTOS EN LA LEY 675 DE 2001.....

CAPITULO X. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 68°.- INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN.- ANUALMENTE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS, ELEGIRÁ POR VOTACIÓN ESCRITA, POR EL SISTEMA DE CUOCIENTE ELECTORAL Y PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, EL CUAL ESTARÁ INTEGRADO POR CINCO (5) MIEMBROS PRINCIPALES Y SUS RESPECTIVOS SUPLENTE NUMÉRICOS, LOS CUALES DEBERÁN SER PROPIETARIOS

DE UNIDADES PRIVADAS EN EL CONJUNTO, PUDIENDO SER REELEGIDOS. SI UN MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PIERDE SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DE UNIDAD PRIVADA DEL CONJUNTO, DEBERÁ SER REEMPLAZADO INMEDIATAMENTE POR SU SUPLENTE QUIEN EN CASO DE NO PODER POSESIONARSE, COMUNICARÁ SU DECISIÓN Y DEBERÁN CONVOCARSE A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS CON EL FIN DE ELEGIR EL MIEMBRO DE DICHO RENGLÓN. PARÁGRAFO PRIMERO.- SI LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS LO CONSIDERA CONVENIENTE PODRÁ POR MAYORÍA DE LOS ASISTENTES, AUMENTAR O DISMINUIR EL NÚMERO DE MIEMBROS, NÚMERO QUE EN TODO CASO SERÁ IMPAR, ASUNTO QUE SERÁ DECIDIDO ANTES DE SU INTEGRACIÓN ANUAL.

ARTÍCULO 69°.- CALIDAD DE MIEMBROS DEL CONSEJO Y SU REMUNERACIÓN: NO PODRÁ SER ELEGIDO MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUIEN NO SEA PROPIETARIO DE UNA UNIDAD PRIVADA DEL CONJUNTO. MIENTRAS LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS NO LO DECRETE EXPRESAMENTE, LOS SERVICIOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NO TENDRÁN REMUNERACIÓN ECONÓMICA Y LOS MIEMBROS DE ÉSTE ACTUARÁN CON UN MANDATO TENDIENTE AL BIEN COMÚN, EN EL CUAL DEBEN INSPIRARSE TODOS SUS ACTOS. NO PODRÁN SER ELEGIDOS PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN LOS PROPIETARIOS QUE ESTÉN SANCIONADOS, LOS QUE NO HAYAN CUMPLIDO LOS SEIS (6) MESES DE LA ÚLTIMA SANCIÓN O TENGAN DEUDAS PENDIENTES CON LA ADMINISTRACIÓN.....

ARTÍCULO 70°.- EJERCICIO DEL CARGO: EN EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES LOS CONSEJEROS DEBERÁN CEÑIRSE A LOS SIGUIENTES PRINCIPIOS: 1) COMPROMISO CON LAS NORMAS INTERNAS DEL CONJUNTO. 2) OBRAR CON OBJETIVIDAD, IMPARCIALIDAD Y DILIGENCIA. 3) REPRESENTAR EXCLUSIVAMENTE LOS INTERESES COMUNES DE LOS COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO. 4) INFORMAR AL CONSEJO DE TODA SITUACIÓN PARTICULAR QUE PUEDA GENERAR CONFLICTO DE INTERESES CON EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES. 5) GUARDAR ABSOLUTA RESERVA Y CONFIDENCIALIDAD SOBRE LOS TEMAS TRATADOS EN CADA SESIÓN DEL CONSEJO, CUANDO LA NATURALEZA DEL TEMA LO REQUIERA, CONFORME A LA DECISIÓN DEL CONSEJO. 6) ABSTENERSE DE UTILIZAR SU INVESTIDURA PARA EXIGIR DE LA ADMINISTRACIÓN LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS, LA ADOPCIÓN DE UNA DETERMINADA DECISIÓN Y EN GENERAL PARA OBTENER BENEFICIOS O PRERROGATIVAS DIFERENTES A LAS DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 71°.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ----

AA 34669576



DELIBERARÁ Y DECIDIRÁ VÁLIDAMENTE CON LA PRESENCIA Y VOTOS DE LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS, CON INDEPENDENCIA DE LOS PORCENTAJES AQUÍ ESTABLECIDOS.

ARTÍCULO 72°.- REUNIONES.- EL CONSEJO SE REUNIRÁ ORDINARIAMENTE POR LO MENOS UNA VEZ AL

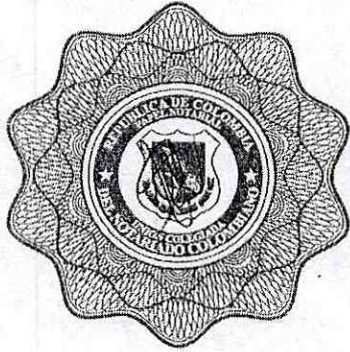
MES EN LOS DÍAS QUE EL MISMO SEÑALE, Y EXTRAORDINARIAMENTE CUANDO SEA CONVOCADO CON TAL CARÁCTER POR EL (LA) ADMINISTRADOR(A), A INICIATIVA PROPIA O A SOLICITUD DE CUALQUIERA DE SUS MIEMBROS; LAS SESIONES SERÁN PRESIDIDAS POR EL PRESIDENTE DESIGNADO POR EL MISMO CONSEJO Y ACTUARÁ COMO SECRETARIO EL (LA) ADMINISTRADOR(A) QUIEN EN TAL CARGO SE OCUPARÁ DE LAS CITACIONES AL CONSEJO.

ARTÍCULO 73 o.- ACTAS DEL CONSEJO.- DE TODAS LAS REUNIONES SE DEJARÁ CONSTANCIA EN ACTAS QUE SE EXTENDERÁN EN ORDEN CRONOLÓGICO EN UN LIBRO DE ACTAS. EN ELLAS DEBERÁ DEJARSE CONSTANCIA DE TODOS LOS ASUNTOS TRATADOS Y ACUERDOS A QUE SE LLEGUE EN LAS REUNIONES, ADEMÁS DE LA INDICACIÓN DE LA FECHA Y HORA DE LA REUNIÓN Y LISTA DE ASISTENTES. DICHAS ACTAS DEBERÁN FIRMARSE POR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO.

ARTÍCULO 74°.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.- AL 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 Y ESTE ESTATUTO. TENDRÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES, QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN EN FORMA ENUNCIATIVA, SIN PERJUICIO DE QUE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS LE DELEGUE OTRAS: 1.- NOMBRAR Y REMOVER AL ADMINISTRADOR(A) Y A SU SUPLENTE, PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO Y FIJARLE SU REMUNERACIÓN. 2.- REUNIRSE OBLIGATORIA Y PERIÓDICAMENTE POR LO MENOS UNA VEZ AL MES, EN UN DÍA DE LA SEMANA PREVIAMENTE ESTABLECIDO. LA FECHA DE LA SIGUIENTE REUNIÓN DEBERÁ FIJARSE SIEMPRE ANTES DE DARLA POR TERMINADA. 3- IMPONER LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS PREVISTAS EN ESTOS LOS ESTATUTOS A LOS PROPIETARIOS, TENEDORES O TERCEROS. 4.- INFORMAR ANUALMENTE Y CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE, A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS TODO LO RELACIONADO CON LAS CUENTAS QUE PRESENTE EL (LA) ADMINISTRADOR(A) Y SU CONCEPTO ACERCA DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E

INGRESOS QUE HA DE PRESENTAR CADA AÑO EL MISMO. 5.- CONVOCAR A LA ASAMBLEA A REUNIONES EXTRAORDINARIAS EN LOS CASOS PREVISTOS EN ESTE REGLAMENTO O CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE. 6.- AUTORIZAR EL NOMBRAMIENTO DE LOS EMPLEADOS CUYOS CARGOS HAYAN SIDO CREADOS POR LA ASAMBLEA Y CUYA PROVISIÓN NO CORRESPONDA A OTRO ÓRGANO. 7.- ASESORAR AL ADMINISTRADOR(A) EN TODAS LAS CUESTIONES RELATIVAS AL MEJOR FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO, EJERCITAR AMPLIAMENTE EL CONTROL DE SU GESTIÓN Y CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE DAR CUENTA AL RESPECTO A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. VERIFICARÁN SUS MIEMBROS LA CORRECTA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES Y FONDOS DE LA COPROPIEDAD. 8.- DAR NORMAS SOBRE LA FORMA Y PERIODICIDAD DE LOS ESTADOS DE CUENTAS O INFORMES QUE EL (LA) ADMINISTRADOR(A) DEBA RENDIRLE. ASÍ MISMO, APROBAR O IMPROBAR LOS BALANCES MENSUALES QUE LE PRESENTE EL (LA) ADMINISTRADOR(A) EN LOS PRIMEROS QUINCE (15) DÍAS DE CADA MES. 9.- PREPARAR PARA LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA, LOS PROYECTOS QUE SE CONSIDEREN CONVENIENTES SOBRE MODIFICACIONES EN LA FORMA Y GOCE DE ÁREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES. 10.- VIGILAR LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE Y DICTAR LOS REGLAMENTOS INTERNOS TENDIENTES A QUE SE MANTENGA EL ORDEN, EL ASEO DEL INMUEBLE Y LA ARMONÍA ENTRE LOS PROPIETARIOS.----- 11.- EXIGIR AL ADMINISTRADOR(A) OPORTUNA INFORMACIÓN SOBRE LOS ACTOS Y CONTRATOS POR ÉL CELEBRADOS EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES. LOS CONTRATOS DE CUANTÍA IGUAL O SUPERIOR A UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE Y HASTA CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES QUE NO SE ENCUENTREN APROBADOS EN EL PRESUPUESTO GENERAL DE GASTOS, DEBERÁN SER APROBADOS Y AUTORIZADOS PREVIAMENTE POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS GASTOS E INVERSIONES QUE DEBAN EFECTUARSE EL (LA) ADMINISTRADOR(A) , DEBERÁ PRESENTAR ANTE EL CONSEJO PARA SU APROBACIÓN, TRES (3) COTIZACIONES Y EL CONSEJO ELEGIRÁ POR MAYORÍA QUIEN PRESENTE MAYORES BENEFICIOS A LA COPROPIEDAD. 12.- ADOPTAR LAS MEDIDAS DE ORDEN INTERNO NECESARIAS PARA EL ADECUADO REGISTRO, MANEJO, USO, PROTECCIÓN O DISPOSICIÓN DE LOS FONDOS, LIBROS CONTABLES Y LOS BIENES PERTENECIENTES AL CONJUNTO. 13.- VELAR PARA QUE EL (LA) ADMINISTRADOR(A) INICIE LAS ACCIONES JUDICIALES PERTINENTES A FAVOR DEL CONJUNTO 14.- RENDIR ANUALMENTE A LA ASAMBLEA, UN INFORME DE LABORES. 15. PROPONER A LA ASAMBLEA LA REALIZACIÓN DE PROGRAMAS DE MEJORAS, OBRAS Y ----

AA 34669577



REALIZACIONES. 16- VERIFICAR QUE SE TRAMITE OPORTUNAMENTE, DENTRO DEL PLAZO LEGAL, ESTATUTARIO O REGLAMENTARIO, TODA AQUELLA DOCUMENTACIÓN QUE SE REQUIERA LEGALIZAR ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES. 17.- LLEVAR LA INICIATIVA A LA ASAMBLEA ACERCA DEL REGLAMENTO

DE LOS BIENES COMUNES Y LAS MODIFICACIONES A LA FORMA Y GOCE DE LOS MISMOS.

18- DIRIMIR LOS CONFLICTOS QUE LLEGAREN A SURGIR Y OTROS ACTOS JURÍDICOS PREVISTOS, ESTUDIAR, Y DECRETAR LAS SANCIONES A LOS PROPIETARIOS O MORADORES DEL CONJUNTO, QUE DEJE DE CUMPLIR CON LOS DEBERES Y OBLIGACIONES QUE SE IMPONEN Y QUE SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA LEY Y EN EL PRESENTE REGLAMENTO. 19- SUSTITUIR Y REEMPLAZAR AL ADMINISTRADOR(A) EN SU AUSENCIA TEMPORAL O TRANSITORIA COMO EN EL CASO DE VACACIONES, INCAPACIDAD, PERMISOS AUTORIZADOS, CALAMIDAD DOMESTICA, ETC. 20- REVISAR LA PÓLIZA DE GARANTÍA QUE ASEGURE CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES; LA PÓLIZA DE SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN, LAS PÓLIZAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL Y AQUELLAS QUE APRUEBE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. 21.- EJERCER LAS FUNCIONES QUE LE DELEGUE LA ASAMBLEA; CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS PRESCRIPCIONES DE ÉSTA.....

CAPITULO XI.- DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) DEL CONJUNTO.

ARTÍCULO 75º.- NATURALEZA DEL (LA) ADMINISTRADOR(A).- La representación legal de la persona jurídica y la administración del conjunto corresponden a un Administrador(a) designado por el Consejo de Administración para períodos de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El (la) administrador(a) podrá ser persona natural o jurídica; responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. La culpa leve del (la) administrador(a) se presumirá en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de este estatuto. Será nombrado por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión del Consejo de Administración. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el (la) administrador(a),

actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del concejo.- Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. PARÁGRAFO.- Antes de entrar a ejercer el cargo, el (la) administrador(a) o la persona jurídica que ejercerá las funciones, deberá constituir una Póliza que garantice el cumplimiento de sus obligaciones. El monto máximo asegurable será fijado por el consejo de administración; que será el equivalente al total del presupuesto de gastos del conjunto para el año en que desempeñará sus funciones. La póliza se otorgará en una compañía de Seguros reconocida legalmente y el valor de la prima será cancelada por el Conjunto. En las faltas absolutas o temporales, mientras se nombra su suplente, el presidente del Consejo tendrá la representación legal de la persona jurídica y de la comunidad en general, para los efectos legales ante las autoridades administrativas, policivas y jurisdiccionales del orden municipal, departamental y nacional.-Son faltas absolutas del (la) administrador(a), su renuncia aceptada, su incapacidad para trabajar o desempeñarse durante mas de tres meses. Son faltas transitorias o temporales, sus vacaciones, sus permisos por calamidad domestica o duelo, su incapacidad por enfermedad que pase de tres (3) días certificada por el medico competente de entidad prestadora de salud. PARÁGRAFO: el (la) administrador(a) podrá ser reelegido las veces que el Consejo de Administración lo considere pertinente y a solicitud de la asamblea.

LEGALIZACIÓN DE NOMBRAMIENTO DEL (LA) ADMINISTRADOR(A): El nombramiento del (la) administrador(a) es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha para un periodo determinado. El nombramiento quedará legalizado ante la autoridad competente con la inscripción de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debidamente registrada, el acta de nombramiento y las cartas de aceptación de quienes ejerzan la representación legal. Cada vez que sea cambiado el (la) administrador(a), se deberá dar informe a la autoridad municipal encargada de llevar el registro y certificación, como lo dispone al respecto la Ley 675 del 3 de agosto del 2001.

ARTÍCULO 76°. FUNCIONES DEL (LA) ADMINISTRADOR(A).- La -----



administración inmediata del conjunto se radica en cabeza del (la) administrador(a), quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1) Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a

su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2.- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto. 3.- Llevar directamente y bajo su responsabilidad los libros de Actas del Consejo de Administración y poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las Actas de la Asamblea General y del consejo de Administración. 4- Preparar con la debida anticipación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentándolo al Consejo de Administración para su posterior aprobación de la asamblea y proceder a su debida ejecución. --5.- Preparar y someter a consideración del Consejo , las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. PARÁGRAFO.- El 31 de Diciembre de cada año, el (la) administrador(a) cortará las cuentas de dicho año y elaborará el Inventario y Balance General correspondiente, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración a consideración de la Asamblea General Ordinaria de propietarios. 6.- Someter a la aprobación del Consejo de Administración, los contratos cuya cuantía sea entre uno y cinco salarios mínimos mensuales vigentes. 7.- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto, mantener vigentes los seguros exigidos por la Ley o los establecidos en la asamblea, depositar los dineros recaudados en las cuentas bancarias a nombre del conjunto, manejar y ser responsable del personal contratado por el conjunto que estará bajo su sub-ordinación y dependencia inmediata, aplicar las sanciones de los trabajadores a cargo del

conjunto que violen el reglamento, o pongan en peligro la convivencia y buena vecindad. 8.- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surjan como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con lo consagrado en este estatuto. 9.- Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este estatuto. 10.- Cobrar y recaudar, directamente o a través de Apoderados las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, y, en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios y ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 11.- Inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 12.- Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13.- Expedir las comunicaciones, avisos para los residentes y visitantes del conjunto, que hayan sido aprobadas en asamblea o en el consejo de administración, notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios establecidos en este reglamento, las sanciones que les hayan sido impuestas en su contra, por incumplimiento de obligaciones. 14.- Resolver en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los propietarios y ocupantes de las unidades privadas, con relación a la destinación y uso de bienes comunes. Deberá el (la) administrador(a) hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en este estatuto y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 15.- Expedir el Paz y Salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 16- Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes con el cargo al presupuesto aprobado, evitando la morosidad. 17.- Las demás funciones previstas en la ley 675 de 2001, en estos Los estatutos, así como las que defina la Asamblea-----



General de Propietarios. **PARÁGRAFO.**-Cuando el (la) administrador(a) sea persona jurídica, su Representante legal actuará en representación del conjunto.

ARTÍCULO 77°.- REMOCIÓN Y CUENTAS DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) .- Al cesar en el cargo

la persona natural o jurídica que actuó como Administrador(a) deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmará un Acta por el (la) administrador(a) que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá en receso de la Asamblea de Propietarios, dar el finiquito al Administrador(a) saliente. Para todos los efectos de responsabilidad, al Administrador(a) se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4o. del Título XXVIII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del Régimen de la Propiedad Horizontal.

CAPITULO XII. DEL REVISOR FISCAL.

ARTÍCULO 78°.- NOMBRAMIENTO: LA COPROPIEDAD PODRÁ CONTAR CON UN REVISOR FISCAL DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO. **PARÁGRAFO.-** EL REVISOR FISCAL DEBERÁ SER CONTADOR PÚBLICO TITULADO, CON MATRÍCULA PROFESIONAL VIGENTE..- **INCOMPATIBILIDAD.-** EL REVISOR NO PODRÁ SER SOCIO DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) NI DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NI PARIENTE DE ÉSTOS DENTRO DEL CUARTO GRADO DE CONSANGUINIDAD, SEGUNDO DE AFINIDAD O PRIMERO CIVIL, NI EMPLEADO EN LOS NEGOCIOS DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) , Y NO TENER VÍNCULOS COMERCIALES O CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA QUE PUEDA RESTARLE INDEPENDENCIA U OBJETIVIDAD A SUS CONCEPTOS O ACTUACIONES, CON EL (LA) ADMINISTRADOR(A) Y/O LOS MIEMBROS DE EL CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN PERO PODRÁ SER PROPIETARIO O TENEDOR DE BIENES PRIVADOS EN EL CONJUNTO.

ARTÍCULO 79°.- FUNCIONES.- AL REVISOR FISCAL COMO ENCARGADO DEL CONTROL DE LAS DISTINTAS OPERACIONES DE LA PERSONA JURÍDICA, LE CORRESPONDE EJERCER LAS FUNCIONES PREVISTAS EN LA LEY 43 DE 1990 O EN LAS DISPOSICIONES QUE LA MODIFIQUEN, ADICIONEN O COMPLEMENTEN, ASÍ COMO LAS PREVISTAS EN LA LEY

675 DE 2001. ENTRE OTRAS TENDRÁ LAS SIGUIENTES: A) PRESCRIBIR EL SISTEMA DE CONTABILIDAD QUE SE DEBE LLEVAR POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN. B) PRESENTAR A LA ASAMBLEA UNA VEZ FINALIZADO CADA PERIODO PRESUPUESTAL, UN INFORME SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DEL PERIODO ANTERIOR, LA GESTIÓN DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) DURANTE ESTE MISMO PERIODO Y LA VERACIDAD DE LAS CUENTAS. C) PARTICIPAR CON VOZ PERO SIN VOTO EN LAS REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. D) DAR CUENTA A LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DE LAS IRREGULARIDADES QUE ADVIERTA EN LA ADMINISTRACIÓN. E) HACER ARQUEOS DE CAJA POR LO MENOS UNA VEZ AL MES. F) CONVOCAR A REUNIONES A LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS O AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE. G) CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE ASIGNAREN LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....

CAPITULO XIII. DEL FONDO DE RESERVA.

ARTÍCULO 80°.- CREACIÓN Y FINALIDAD.- CON EL FIN DE MANTENER EN TODO MOMENTO DISPONIBILIDAD PECUNIARIA PARA MEJORAS Y REPARACIONES URGENTES O CONVENIENTES, O PARA SUPLIR EL DÉFICIT PRESUPUESTAL ANUAL ORDINARIO, LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PODRÁ CREAR LAS RESERVAS QUE SEAN NECESARIAS, LAS CUALES PERTENECERÁN A TODOS LOS COPROPIETARIOS DE ACUERDO CON EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.....

ARTÍCULO 81°.- FORMACIÓN E INCREMENTO.- EL FONDO DE RESERVA SE FORMARÁ E INCREMENTARÁ CON LOS SIGUIENTES INGRESOS: A) EL PORCENTAJE QUE LA ASAMBLEA CON UN QUÓRUM QUE REPRESENTA POR LO MENOS EL 70% DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, ESTABLEZCA SOBRE LAS CUOTAS ORDINARIAS CON QUE DEBEN CONTRIBUIR LOS COPROPIETARIOS PARA EL SOSTENIMIENTO DE LA COPROPIEDAD, QUE NO PODRÁ SER INFERIOR AL 1% DEL PRESUPUESTO DEL CONJUNTO B) LOS PROVENIENTES DE INTERESES DE MORA, MULTAS, ETC., QUE NO VAYAN A INCREMENTAR EL FONDO DE IMPREVISTOS POR DECISIÓN DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. C) LOS RESULTANTES DE SUPERÁVIT DE EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS, EN CUANTO LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS NO DISPUSIERE ABSORBERLOS EN EL PRESUPUESTO SUBSIGUIENTE. D) LOS PRODUCIDOS POR LOS VALORES EN QUE SE INVIERTA EL MISMO FONDO DE RESERVA. E) LOS ADQUIRIDOS LÍCITAMENTE POR LA COPROPIEDAD POR CUALQUIER OTRO CONCEPTO.

ARTÍCULO 82°.- MANEJO E INVERSIÓN.- MIENTRAS LA ASAMBLEA DE-----



COPROPIETARIOS NO DISPONGA OTRA COSA, EL FONDO DE RESERVA SE MANEJARÁ POR EL (LA) ADMINISTRADOR(A) EN FORMA SEPARADA DE LOS INGRESOS ORDINARIOS DE LA COPROPIEDAD DEBIENDO MANTENERSE INVERTIDO EN VALORES DE FÁCIL Y PRONTA LIQUIDEZ. CUANDO LA ASAMBLEA LO APRUEBE

PREVIA Y EXPRESAMENTE, EL FONDO DE RESERVA PODRÁ INVERTIRSE EN MEJORAS A LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.

ARTÍCULO 83°.- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO.-

LAS PARTICIPACIONES QUE A LOS COPROPIETARIOS CORRESPONDAN EN EL FONDO DE RESERVA TIENEN EL CARÁCTER DE BIENES COMUNES Y POR CONSIGUIENTE SIGUEN FORZOSAMENTE AL DOMINIO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR Y NO SON SUSCEPTIBLES DE NEGOCIACIÓN SEPARADA. NO OBSTANTE, LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS PODRÁ DISPONER LA REPARTICIÓN PARCIAL, Y AÚN TOTAL, DE LOS BIENES QUE FORMAN EL FONDO DE RESERVA, ENTRE LOS COPROPIETARIOS DE ACUERDO CON SUS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y CON UNA MAYORÍA CALIFICADA DEL SETENTA POR CIENTO (70%) DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO.

CAPITULO XIV. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 84°.- .- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- PARA LA SOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS QUE SE PRESENTEN ENTRE LOS PROPIETARIOS O TENEDORES DEL CONJUNTO, O ENTRE ELLOS Y EL (LA) ADMINISTRADOR(A) , EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O CUALQUIER OTRO ÓRGANO DE DIRECCIÓN O CONTROL DE EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL EN RAZÓN A LA APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN DE LA LEY 675 DE 2001 Y ESTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SIN PERJUICIO DE LA COMPETENCIA PROPIA DE LAS AUTORIDADES JURISDICCIONALES, SE PODRÁ ACUDIR A: 1.- COMITÉ DE CONVIVENCIA.- CUANDO SE PRESENTE UNA CONTROVERSIA QUE PUEDA SURGIR CON OCASIÓN DE LA VIDA EN EL CONJUNTO, SU SOLUCIÓN SE PODRÁ INTENTAR MEDIANTE LA INTERVENCIÓN DE ESTE COMITÉ, CUYOS MIEMBROS SERÁN ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PARA PERÍODOS DE UN (1) AÑO Y ESTARÁ INTEGRADO POR UN NÚMERO IMPAR DE TRES (3) O MÁS PERSONAS. ESTE COMITÉ INTENTARÁ PRESENTAR FÓRMULAS DE ARREGLO, ORIENTADAS A DIRIMIR LAS CONTROVERSIAS Y A FORTALECER

LAS RELACIONES DE VECINDAD. LAS CONSIDERACIONES DEL COMITÉ SE CONSIGNARÁN EN UN ACTA, SUSCRITA POR LAS PARTES Y POR LOS MIEMBROS DEL COMITÉ Y LA PARTICIPACIÓN EN ÉL SERÁ AD HONOREM. EL COMITÉ CONSAGRADO EN EL PRESENTE ARTÍCULO, EN NINGÚN CASO PODRÁ IMPONER SANCIONES. 2.- MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- LAS PARTES PODRÁN ACUDIR, PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, A LOS MECANISMOS ALTERNOS, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LAS NORMAS LEGALES SOBRE LA MATERIA. PARÁGRAFO.- CUANDO SE ACUDA A LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL PARA RESOLVER LOS CONFLICTOS REFERIDOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO, SE DARÁ EL TRÁMITE PREVISTO EN EL CAPÍTULO II DEL TÍTULO XXIII DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, O EN LAS DISPOSICIONES QUE LO MODIFIQUEN, ADICIONEN O COMPLEMENTEN.

ARTÍCULO 85º.- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.- EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS QUE SE CONSAGRAN EN LA LEY O EN ESTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS, TENEDORES O TERCEROS POR LOS QUE ESTOS DEBAN RESPONDER EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY, DARÁ LUGAR, PREVIO REQUERIMIENTO ESCRITO, CON INDICACIÓN DEL PLAZO PARA QUE SE AJUSTE A LAS NORMAS QUE RIGEN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SI A ELLO HUBIERE LUGAR, A LA IMPOSICIÓN DE LAS SIGUIENTES SANCIONES: 1) PUBLICACIÓN EN LUGARES DE AMPLIA CIRCULACIÓN DEL CONJUNTO, DE LA LISTA DE LOS INFRACTORES CON INDICACIÓN EXPRESA DEL HECHO O ACTO QUE ORIGINA LA SANCIÓN. 2) IMPOSICIÓN DE MULTAS SUCESIVAS, MIENTRAS PERSISTA EL INCUMPLIMIENTO, QUE NO PODRÁN SER SUPERIORES CADA UNA, A DOS (2) VECES EL VALOR DE LAS EXPENSAS NECESARIAS MENSUALES A CARGO DEL INFRACTOR, A LA FECHA DE SU IMPOSICIÓN, QUE, EN TODO CASO SUMADAS NO PODRÁN EXCEDER DE DIEZ (10) VECES LAS EXPENSAS NECESARIAS MENSUALES A CARGO DEL INFRACTOR. 3) RESTRICCIÓN AL USO Y GOCE DE BIENES DE USO COMÚN NO ESENCIALES, TALES COMO, SALONES COMUNALES Y ZONAS DE RECREACIÓN Y DEPORTE. PARÁGRAFO.- EN NINGÚN CASO SE PODRÁ RESTRINGIR EL USO DE BIENES COMUNES ESENCIALES O DE AQUELLOS DESTINADOS A SU USO EXCLUSIVO.

ARTÍCULO 86º.- OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS CUYA INOBSERVANCIA POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS DAN LUGAR A LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES CONSAGRADAS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR.- LAS CONDUCTAS QUE SE DETERMINAN A CONTINUACIÓN, POR PARTE DE --



LOS COPROPIETARIOS, TENEDORES Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE INTEGRAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL , DAN LUGAR PREVIO EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL SIGUIENTE ARTÍCULO A LA IMPOSICIÓN AL INFRACTOR DE

LAS SANCIONES ARRIBA MENCIONADAS: A) EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE (47o.) DEL PRESENTE ESTATUTO; LA CONDUCTA POSITIVA EN LAS PROHIBICIONES AQUÍ ESTABLECIDAS; LA VIOLACIÓN A LAS NORMAS CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO 50 PARA EL PARQUEO DE VEHÍCULOS; DARÁ LUGAR CUANDO TAL INCUMPLIMIENTO SE DE POR PRIMERA VEZ, A LA IMPOSICIÓN AL INFRACTOR, LA SANCIÓN CONTEMPLADA EN EL NUMERAL 1o. DEL ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO (84o.). SI SE REINCIDIERE EN EL INCUMPLIMIENTO DE ESTAS OBLIGACIONES, EL REINCIDENTE SE HARÁ ACREEDOR A LA APLICACIÓN DE LA SANCIÓN CONTEMPLADA EN EL NUMERAL 2o. DEL ARTÍCULO 84o. DE ESTE ESTATUTO; SIEMPRE Y CUANDO NO SE HAYAN PRODUCIDO DAÑOS A LAS PERSONAS, SUS BIENES O LOS DEL CONJUNTO. B) SIN PERJUICIO DE LO QUE AL RESPECTO SE ESTIPULE EN ESTE ESTATUTO, EL MAL USO QUE SE HAGA DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES, DARÁ LUGAR EN PRIMER TÉRMINO A LA APLICACIÓN AL INFRACTOR DE LA SANCIÓN CONTEMPLADA EN EL NUMERAL 1o. DEL ARTÍCULO (84o.). DE REINCIDIRSE EN TAL CONDUCTA, SE DARÁ APLICACIÓN A LA SANCIÓN ESTIPULADA EN EL NUMERAL 3o. DEL ARTÍCULO (84o.) DEL PRESENTE ESTATUTO.

ARTÍCULO 87°.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. PARA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES CONTEMPLADAS EN EL ARTÍCULO (84o.) DE ESTE ESTATUTO, POR ACCIÓN O POR OMISIÓN, SE OBSERVARÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO, ENCAMINADO A ASEGURAR UN DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA DEFENSA DEL COPROPIETARIO, EL TENEDOR Y EL USUARIO A CUALQUIER TÍTULO. 1) DEL HECHO GENERADOR DE LA CONDUCTA DEBERÁ DARSE INFORMACIÓN ESCRITA POR PARTE DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. 2) DEPENDIENDO DE LA GRAVEDAD DE LA ACCIÓN U OMISIÓN, EL ORGANISMO DIRECTIVO, A SU BUEN CRITERIO, LLEVARÁ EL CASO ANTE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, PARA LO CUAL POR INTERMEDIO DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) HARÁ LA CONVOCATORIA RESPECTIVA. EN

TODOS LOS CASOS EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ES LA PRIMERA INSTANCIA DONDE SE VENTILARÁ CUALQUIER CLASE DE CONDUCTA DE LAS ESTIPULADAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO, QUE CONLLEVE A LA IMPOSICIÓN AL INFRACTOR DE LA CORRESPONDIENTE SANCIÓN. 3) PREVIO ESTUDIO DEL CASO PUESTO A SU CONSIDERACIÓN, EL CONSEJO DE CONSIDERARSE COMPETENTE PARA RESOLVER, SIN NECESIDAD DE ACUDIR A LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, DENTRO DE LOS TRES (3) DÍAS SIGUIENTES A SU CONOCIMIENTO, DEBERÁ OÍR EN DILIGENCIA DE DESCARGOS AL INFRACTOR. 4) DENTRO DE LOS TRES (3) DÍAS SIGUIENTES A LA RENDICIÓN DE DESCARGOS POR PARTE DEL INFRACTOR, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEBERÁ PRONUNCIARSE AL RESPECTO. ESTE PRONUNCIAMIENTO DEBERÁ CONSTAR EN ACTA QUE SERÁ FIRMADA POR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL ÓRGANO DIRECTIVO. 5) LA DECISIÓN DEBERÁ SER COMUNICADA EN FORMA ESCRITA E INMEDIATA AL INFRACTOR. EN ELLA SE LE DEJARÁ PREVISTO EL DERECHO A LA DEFENSA Y EL DEBIDO PROCESO. 6) EN FIRME LA DECISIÓN, EL CONSEJO ORDENARÁ AL ADMINISTRADOR, DAR CUMPLIMIENTO A LAS PREVISIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 88°.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.- EL (LA) ADMINISTRADOR(A) SERÁ EL RESPONSABLE DE HACER EFECTIVAS LAS SANCIONES IMPUESTAS, AUN ACUDIENDO A LA AUTORIDAD POLICIAL COMPETENTE SI FUERE EL CASO. CUANDO OCURRAN LOS EVENTOS PREVISTOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO, LA POLICÍA Y DEMÁS AUTORIDADES COMPETENTES DEBERÁN ACUDIR DE MANERA INMEDIATA AL LLAMADO DEL (LA) ADMINISTRADOR(A) O DE CUALQUIERA DE LOS COPROPIETARIOS.....

CAPITULO XV.- DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 89°.- EMPLEADOS.- NINGUNA PERSONA QUE PRESTE SUS SERVICIOS AL CONJUNTO, CESARÁ EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES MIENTRAS NO TOMA POSESIÓN O ENTRE A EJERCER EL CARGO QUIEN DEBA REEMPLAZARLO, SALVO POR DISPOSICIÓN EN CONTRARIO DE QUIEN HAGA EL NOMBRAMIENTO.....

ARTÍCULO 90°.- INCORPORACIÓN.- ESTE REGLAMENTO QUEDA INCORPORADO EN TODOS LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL BUENAVISTA- PROPIEDAD HORIZONTAL, DE TAL MANERA QUE DEBE EJECUTARSE DE BUENA FE Y POR CONSIGUIENTE OBLIGA NO SOLO A LO QUE EN ÉL SE EXPRESA SINO A TODAS LAS COSAS QUE EMANAN PRECISAMENTE DE LA NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN ÉL O QUE POR LEY PERTENEZCAN AL RÉGIMEN DE LA ---



PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 91º.-CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULO 9º Y 10º DE LA LEY 675 DEL 2.001, LA PROPIEDAD HORIZONTAL SE EXTINGUIRÁ POR ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CAUSALES: 1) LA

DESTRUCCIÓN O EL DETERIORO TOTAL DEL CONJUNTO, EN UNA PROPORCIÓN QUE REPRESENTA POR LO MENOS EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) DEL CONJUNTO EN PARTICULAR SALVO CUANDO SE DECIDA SU RECONSTRUCCIÓN, DE CONFORMIDAD CON LA REGLAMENTACIÓN QUE PARA EL EFECTO EXPIDA EL GOBIERNO NACIONAL. 2) LA DECISIÓN UNÁNIME DE LOS TITULARES 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 CONJUNTO, 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. **PROCEDIMIENTO.** LA PROPIEDAD HORIZONTAL SE EXTINGUE TOTAL O PARCIALMENTE POR LAS CAUSALES LEGALES ANTES MENCIONADAS, UNA VEZ SE ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA LA DECISIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, O LA SENTENCIA JUDICIAL QUE LO DETERMINE, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR, Y SE INSCRIBA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. **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 (LA) ADMINISTRADOR(A), 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. **ARTÍCULO 92º.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.** UNA VEZ SE REGISTRE LA EXTINCIÓN

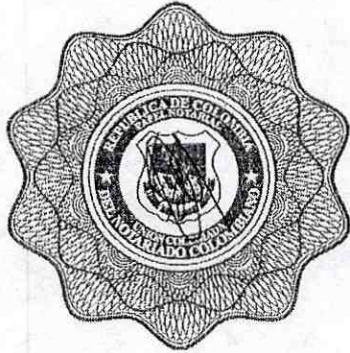
TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO, SE PROCEDERÁ A LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA, LA CUAL CONSERVARÁ SU CAPACIDAD LEGAL PARA REALIZAR LOS ACTOS TENDIENTES A TAL FIN. ACTUARÁ COMO LIQUIDADOR EL (LA) ADMINISTRADOR(A), PREVIA PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE CUENTAS, SALVO DECISIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL O DISPOSICIÓN LEGAL EN CONTRARIO. PARA EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA, EL ACTA DE LIQUIDACIÓN FINAL DEBERÁ REGISTRARSE ANTE LA ENTIDAD RESPONSABLE DE CERTIFICAR SOBRE SU EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.....

**CAPITULO XVI. DISPOSICIONES TRASITORIAS Y VIGENCIA DEL
REGLAMENTO.**

ARTICULO 93°.- ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. De conformidad a lo previsto en la Ley, mientras el Consejo de administración elige al administrador del conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien delega tales funciones a la sociedad CASAS LIMITADA. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.....

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del conjunto, para que el Consejo de Administración se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo la Sociedad Casas Limitada citará a una asamblea con el fin de nombrar los órganos de administración definitivos; En caso de que ésta no se reúna, la sociedad URBANAS S.A., gestora del proyecto, nombrará un administrador provisional especial y mediante Acta protocolizada en notaría, hará entrega a éste administrador de toda responsabilidad del conjunto; del mantenimiento, conservación, reparación y reposición de áreas, bienes y servicios comunes los cuales se entienden recibidos con el acta de entrega de las unidades privadas que firma cada uno de los adquirentes a la sociedad gestora del proyecto. Con el acta se anexaran los planos, instalaciones técnicas, manuales y demás garantías comerciales de los equipos y proveedores, de conformidad al artículo 24 de la Ley 675 del 3 de agosto del 2001; quedando de ésta manera -----

AA 34669583



protocolizada la entrega del conjunto; quedando la sociedad URBANAS S.A. y CASAS LTDA exoneradas de toda responsabilidad del recibo del mismo. PARÁGRAFO.- Antes de entrar a ejercer el cargo, el (la) administrador(a) deberá constituir una Póliza que garantice el cumplimiento de sus

obligaciones. El monto máximo asegurable será el equivalente al total del presupuesto de gasto del conjunto para el año en que desempeñará sus funciones. -----

ARTICULO 94°.- (TRANSITORIO). PRESUPUESTO PROVISIONAL. El Administrador provisional elaborará un presupuesto provisional de gastos y expensas comunes, el cual tendrá vigencia mientras la Asamblea General se reúna por primera vez y apruebe el nuevo presupuesto. **PARAGRAFO 1.** Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere el presente artículo tendrá fuerza obligatoria para todos los nuevos propietarios, a partir de la fecha en que se les haya hecho entrega material de los inmuebles por ellos adquiridos o de la fecha fijada para tal fin. **PARAGRAFO 2.** Lo expresado en el párrafo anterior para los propietarios es aplicable, en lo pertinente, a los arrendatarios y a cualquier persona que en nombre de aquellos ocupe, a cualquier título, alguna unidad privada dentro del conjunto

ARTICULO 95o. (TRANSITORIO). EXPENSAS PROVISIONALES DE ADMINISTRACIÓN. Mientras dure la administración provisional, el Administrador provisional señalará, de acuerdo con el presupuesto provisional a que se refiere el artículo transitorio anterior, la cuantía de las expensas comunes de administración que deberán pagar los nuevos propietarios o sus causahabientes a cualquier título, a partir del momento en que el propietario inicial les haya hecho entrega material de las unidades privadas por ellos adquiridas o desde la fecha de la firma de la escritura. **PARAGRAFO 1.** La cuantía de las expensas provisionales de administración podrá ser establecida por el Administrador provisional. **PARAGRAFO 2.** Compete al Administrador provisional el recaudo de las expensas provisionales de administración; quien, además, está facultado para ejercer las acciones legales pertinentes en orden a obtener el pago de dichas expensas.....

ARTICULO 96°.- (TRANSITORIO) ENTREGA DE BIENES COMUNES.

Simultáneamente con la entrega de las unidades privadas a sus respectivos adquirentes según las actas correspondientes, se presume que el Gestor del proyecto, entregará los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto. **PARAGRAFO 1.** Los bienes comunes de uso y goce general los entregara a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a mas tardar cuando se hayan terminado de construir y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 2.** Si las personas designadas por la Asamblea General o el Administrador definitivo, según sea el caso, se abstienen de recibir los bienes comunes no esenciales, el Administrador provisional dejara constancia de ello en un acta que protocolizará en una Notaría, en la cual se relacionara cada uno e los bienes acorde con los planos y a lo ofrecido en las promesas de compraventa, indicando el estado en que se encuentran para el día de la entrega, y se relacionarán los documentos y planos que se tenían para ser entregados. Con esta formalidad, la entrega se entenderá realizada y, en consecuencia, cumplida la obligación del propietario inicial de entregar los bienes comunes consagrada en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. La mencionada acta, junto con los documentos y planos en relacionados, quedará a disposición de la copropiedad en las oficinas de la sociedad, quienes podrían retirarla, previa identificación, en el momento que lo deseen. **PARAGRAFO 3.** La entrega de los bienes comunes incluirá los documentos garantía de los equipos y los elementos de dotación, expedidas por sus proveedores, así como los planos estructurales, arquitectónicos y constructivos que correspondan a las redes eléctricas, hidro-sanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.....

ARTICULO 97°.- (TRANSITORIO) OBLIGACIÓN TEMPORAL. Durante el tiempo de construcción y ventas del proyecto cuya reglamentación se hace en el presente reglamento, quienes adquieran unidades privadas en el mismo, así como los órganos de gobierno de la copropiedad están obligados a permitir el acceso de personal, materiales, maquinarias y equipos de toda clase, personal administrativo o de vendedores que la sociedad constructora requiere para el --

AA 34669584



desarrollo sus actividades de construcción y ventas.....

ARTICULO 98°.- (TRANSITORIO) CLAUSULA DE RESERVA. La sociedad gestora del proyecto, se reserva el derecho de legalizar las reformas, adicionales o aclaraciones del presente

reglamento que se generen durante todo el tiempo de construcción y ventas; cumpliendo, en todo caso, las disposiciones legales generales y en particular las que rigen la propiedad horizontal, así como la normatividad vigente en materia de urbanismo y construcción. Por consiguiente, la sociedad propietaria inicial podrá realizar los ajustes correspondientes a la escritura pública que contiene el presente estatuto o a los planos o a las licencias urbanísticas, según sea el caso, sin necesidad de autorizaciones de ningún órgano de gobierno de la copropiedad. **PARAGRAFO.** Con la firma de las escrituras públicas de transferencia del dominio de los bienes privados, sus adquirientes autorizan a la sociedad gestora del proyecto, para hacer efectivas las cláusulas de reserva a que se refiere el presente artículo.....

ARTICULO 99°.- VIGENCIA. El presente reglamento empieza a regir desde el momento en que la escritura pública que lo contiene, sea inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.....

CAPITULO XVII REGLAMENTO INTERNO-

ARTÍCULO 100°.- DEL REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LAS ÁREAS COMUNES, LA VIGILANCIA DEL CONJUNTO Y EL MANTENIMIENTO DE MASCOTAS EN LAS UNIDADES PRIVADAS.

Adóptese como reglamento interno, en documento separado las normas que servirán para mantener la convivencia y buena vecindad, lo mismo que el uso de áreas, bienes y servicios comunes. Quienes entreguen en arrendamiento su unidad privada, cederán el uso de las áreas bienes y servicios comunes del conjunto, mientras se mantiene ésta condición. Para modificar el reglamento interno del conjunto, deberá cursar trámite de aprobación del 70% de los asistentes a la reunión, en la Asamblea de copropietarios. El Consejo de Administración podrá modificarlo por una sola vez en la vigencia para el cual ha sido nombrado.....

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE MINUTA EN DISQUETE.-----

El(los) compareciente(s) hace(n) constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n) la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el presente contrato (art. 9° d.l. 960/70).-----

Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes le imparten su aprobación a todas y cada una de sus cláusulas y en señal de su asentimiento lo firman por ante mi y conmigo el notario, quien les advirtió sobre las formalidades legales que del contrato se derivan en forma especial lo relacionado con el registro de la presente escritura pública en la oficina respectiva.—Cuando trascurridos dos (2) meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotara en este instrumento lo acaecido, dejara constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporara al protocolo (art. 10, decreto 2148/83). A el(la)(los) otorgante(s) se le(s) hizo la advertencia que debe(n) presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (art. 14 decreto 650/96).-----

DERECHOS NOTARIALES \$ 39.630.00 --- SUPERINTENDENCIA \$3.300.00.---

FONDO: \$3.300.00 --- SEGÚN DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1996.-- RESOLUCIÓN NO. 8850 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2007.....

IVA \$ 78.565 00 --- DECRETO 2076 DE 1.992.....

EXTENDIDA EN LAS HOJAS DE PAPEL NÚMEROS 34669777 AA 34669774 ----

AA 34669775 AA 34669532 AA 34669533 AA 34669697 AA 34669698 AA 34669699 --

AA 34669537 AA 34669538 AA 34669539 AA 34669540 AA 34669541 AA 34669542 --

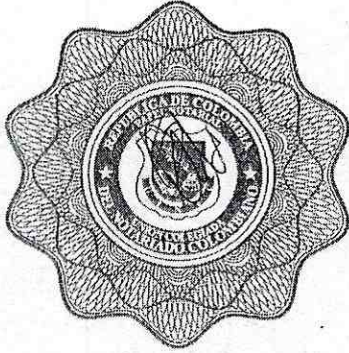
AA 34669700 AA 34669544 AA 34669545 AA 34669546 AA 34669547 AA 34669548 --

AA 34669549 AA 34669550 AA 34669551 AA 34669552 AA 34669553 AA 34669776 --

AA 34669555 AA 34669701 AA 34669557 AA 34669558 AA 34669559 AA 34669560 --

AA 34669561 AA 34669589 AA 34669590 AA 34669591 AA 34669565 AA 34669702 --

AA 34669586



AA 34669567 AA 34669568 AA 34669569 AA 34669570--
 AA 34669571 AA 34669587 AA 34669573 AA 34669574--
 AA 34669575 AA 34669576 AA 34669577 AA 34669578--
 AA 34669579 AA 34669580 AA 34669581 AA 34669582--
 AA 34669583 AA 34669584 AA 34669586 -----


LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA SI VALE

LOS OTORGANTES


 ELSA TRILLOS SIERRA
 CC

Huella dactilar

EL NOTARIO SEGUNDO


 SABINO ALFONSO CABALLERO VILLAMIL

