

República de Colombia



PRIMERA (1a) COPIA

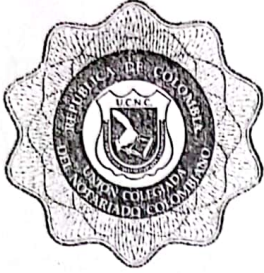
DE LA ESCRITURA N° 03118
FECHA : 31 DE AGOSTO DEL AÑO 2010

ACTO O CONTRATO
REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ACTO SIN CUANTIA
.....

URBANIZACION AGUA GIRARDOT
HOYOS ROTERO LUIS EDUARDO

CALLE 85 #14-53
PBX 6111321 • FAX: 6105108
e-mail: info@notaria42.org

Juan Carlos Vargas Jaramillo
Notario



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: **003118**
 TRES MIL CIENTO DIECICHO,-----
 OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL -----
 FECHA DE OTORGAMIENTO: TREINTA Y UNO (31) DE
 AGOSTO -----
 DEL AÑO DOS MIL DIEZ (2.010)-----

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN

UBICACIÓN DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA: **307-73642 (MATRIZ)**
 SE SOLICITA:

(ABRIR 3 NUEVOS FOLIOS UNO (1) PARA LOTE #1
 DENOMINADO AQQUA CONDOMINIO, UNO (1)
 PARA LOTE #2 DENOMINADO LOTE PARA CANJE CESIÓN
 VÍAS y UNO (1) PARA LOTE #3 DENOMINADO
 LOTE PARA CANJE CESIÓN CANAL DE AGUAS LLUVIAS)
 (ABRIR 25 NUEVOS FOLIOS, PARA LOS LOTES
 IDENTIFICADOS DEL 1 al 25 DE LA MANZANA #1)
 (ABRIR 15 NUEVOS FOLIOS PARA LOS LOTES
 IDENTIFICADOS DEL 1 al 15 DE LA MANZANA #2)

CEDULA CATASTRAL: **010594-0001-000**
 UBICACIÓN DEL PREDIO: **URBANO**
 MUNICIPIO: **GIRARDOT - CUNDINAMARCA**
 NOMBRE O DIRECCIÓN: **LOTE DE TERRENO #1**
CONJUNTO RESIDENCIAL-AQQUA - CONDOMINIO - P.H.

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA # **3.118** DIA: **31** MES: **AGOSTO** - AÑO: **2.010**

NOTARÍA 42 DE BOGOTÁ

CÓDIGO **1100100042**

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO O CONTRATO	VALOR
918 - DIVISIÓN MATERIAL	SIN CUANTÍA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
DE: BORRERO DE VALENCIA ADELAIDA	C.C. #35.457.488
HOYOS BOTERO LUIS EDUARDO	C.C. #17.148.348

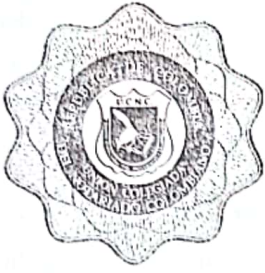
317- CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: BORRERO DE VALENCIA ADELAIDA HOYOS BOTERO LUIS EDUARDO

IDENTIFICACION C.C. #35.457.488 C.C. #17.148.348

Area with horizontal dashed lines for text entry.



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3.118.-----
 TRES MIL CIENTO DIECIOCHO.-----
 OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL ----
 FECHA DE OTORGAMIENTO: TREINTA Y UNO (31) DE
 AGOSTO -----
 DEL AÑO DOS MIL DIEZ (2.010).-----

CLASE DE ACTO: DIVISIÓN MATERIAL Y CONSTITUCION DEL REGLAMENTO
 DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

OTORGANTES: ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA y LUIS EDUARDO HOYOS
 BOTERO.-----

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE DE TERRENO #1 - CONJUNTO
 RESIDENCIAL AQQUA - CONDOMINIO - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado
 en el Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca.-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-73642 (MATRIZ) -----

(SE SOLICITA: ABRIR 3 NUEVOS FOLIOS UNO (1) PARA LOTE #1
 DENOMINADO AQQUA CONDOMINIO, UNO (1) PARA LOTE #2 DENOMINADO
 LOTE PARA CANJE CESIÓN VÍAS y UNO (1) PARA LOTE #3 DENOMINADO
 LOTE PARA CANJE CESIÓN CANAL DE AGUAS LLUVIAS).-----

(SE SOLICITA ABRIR 25 NUEVOS FOLIOS, PARA LOS LOTES IDENTIFICADOS
 DEL 1 al 25 DE LA MANZANA #1 y ABRIR 15 NUEVOS FOLIOS PARA LOS
 LOTES IDENTIFICADOS DEL 1 al 15 DE LA MANZANA #2.-----

CEDULA CATASTRAL: 010594-0001-000-----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República
 de Colombia, donde está ubicada la NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL
 CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, cuyo Notario en Propiedad es
 JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO se otorga la Escritura Pública que se
 consigna en los siguientes términos:-----

PRIMERA PARTE
DIVISIÓN MATERIAL

ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA, quien se identificó con la cédula de
 ciudadanía número 35.457.488 expedida en Usaquén y dijo ser mayor de edad,
 domiciliada en Bogotá, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente; y----
 LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO, quien se identificó con la cédula de
 ciudadanía número 17.148.348 expedida en Bogotá, y dijo ser mayor de edad,
 domiciliado en Bogotá, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y
 liquidada, quienes manifestaron: -----

PRIMERO: Que son los propietarios, en común y proindiviso, del siguiente inmueble:

Lote de terreno, ubicado en el área urbana del Municipio de Girardot, localizado sobre la vía que de Girardot (Cundinamarca) conduce a Nariño (Cundinamarca), con una extensión superficial de Ocho mil ochocientos sesenta y tres metros cuadrados con ochenta y dos centímetros cuadrados (8.863,82 M²), determinado con base en el levantamiento topográfico efectuado por el señor Jairo Martínez S., con fecha Junio de 2007, cuya copia se protocoliza en este instrumento, al cual le corresponden el Folio de Matricula Inmobiliaria número **307-73642** y la Cédula Catastral número **01-02-0594-0001-000**, cuyos linderos especiales son: -----

NORTE: Intersección de los linderos Oriente y Occidente en cero punto cero cero metros (0.00 m); -----

ORIENTE: Partiendo del Punto número cinco prima (5'), al Punto número seis prima (6'), en línea recta, en extensión aproximada de Ciento veinticinco metros (125,00 m), colindando con el lote de terreno denominado San Melo; -----

SUR: Del Punto seis prima (6'), al Punto siete (7), en extensión aproximada de Ciento cuarenta y dos metros con siete centímetros (142,07 m), colindando con terrenos que son ó fueron de Nereo Posada, actualmente Urbanización Santa Paula; -----

OCCIDENTE: Del Punto siete (7) al Punto cinco prima (5'), punto de partida y encierra, en extensión aproximada de Ciento cincuenta y un metros con ochenta y dos centímetros (151,82 m), colindando con la vía que de Girardot conduce a Nariño. -----

SEGUNDO: TÍTULOS DE PROPIEDAD.- Que: -----

- a) Mediante Escritura Pública número tres mil seiscientos veintiocho (#3.628) de Octubre diez (10) de dos mil ocho (2.008) otorgada en la Notaría Segunda (2^a) de Bogotá, **ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA** y **LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO** adquirieron, en común y proindiviso, el ochenta por ciento (80%) y el veinte por ciento (20%) respectivamente, de la propiedad del lote determinado en el Punto Primero que antecede, por compra al señor **SERGIO SANCHEZ**; -----
- b) Mediante escritura pública número tres mil ciento ochenta y nueve (#3.189), de Octubre treinta (30) de dos mil nueve (2.009) otorgada en la Notaría Cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, se aclararon y ratificaron la extensión y los linderos del lote; -----
- c) Mediante escritura pública número cuatro mil cuatrocientos setenta y dos (#4.472), del treinta (30) de Diciembre de dos mil nueve (2.009) otorgada en la Notaría Cuarenta y dos (42) de Bogotá, **ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA** vendió el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la propiedad del lote antes determinado a **LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO**, con lo cual, a la fecha, la primera es propietaria del veinticinco (25%) del lote y éste último es propietario del setenta y cinco por ciento (75%) del lote. Todas las escrituras anteriores fueron debidamente registradas en la



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.
TERCERO.- Que, por medio del presente instrumento, proceden a efectuar la **DIVISION MATERIAL** del predio antes determinado, en Tres (3) predios que, con base en el Plano de Propiedad Horizontal que se protocoliza en esta escritura, se determinan así: -----

a) **Lote No. UNO (1)**, denominado **AQUA - CONDOMINIO**, el cual tiene una extensión superficiaria de Siete mil ochocientos veinticinco metros con ochenta y dos **decímetros** cuadrados (7.825,82 M²) y está inscrito dentro de los siguientes linderos: -----

NORTE: Intersección de los linderos Oriente y Occidente, en cero punto cero cero metros (0,00 m); -----

ORIENTE: Partiendo del Punto número once (11), al Punto número seis prima (6'), en línea recta, en extensión aproximada de Ciento veintidós metros con sesenta y ocho centímetros (122,68 m), colindando con el lote de terreno denominado San Melo; -----

SUR: Del Punto seis prima (6') al Punto siete (7), en extensión aproximada de Ciento treinta y nueve metros con setenta y un centímetros (139,71 m), colindando con terrenos que son ó fueron de Nereo Posada, actualmente Urbanización Santa Paula; -----

OCCIDENTE: Del Punto uno (1) al Punto once (11), punto de partida y encierra, en extensión aproximada de Ciento cincuenta y un metros con ochenta y dos centímetros (151,82 m), colindando con la vía que de Girardot conduce a Nariño; --

b) **Lote No. DOS (2)**, denominado **LOTE PARA CANJE CESIÓN VÍAS**, el cual tiene una extensión superficiaria de Cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (454,00 M²) y está inscrito dentro de los siguientes linderos: -----

Norte: Partiendo del Punto once (11) al Punto cinco prima (5'), en extensión aproximada de Dos metros con treinta y dos centímetros (2,32 m). -----

Oriente: Partiendo del Punto once (11) al Punto uno (1), en extensión aproximada de Ciento cincuenta y dos metros. (152,00 m); -----

Sur: Partiendo del Punto uno (1) al Punto siete (7), en extensión aproximada de Dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m); -----

Occidente: Partiendo del Punto siete (7) al Punto cinco prima (5'), en extensión aproximada de Ciento cincuenta y dos metros (152,00 m) PUNTO DE PARTIDA y encierra; -----

c) **Lote No. TRES (3)**, denominado **LOTE PARA CANJE CESIÓN CANAL DE AGUAS LLUVIAS**, el cual tiene una extensión superficiaria de Quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados (584,00 M²) y está inscrito dentro de los siguientes linderos: Partiendo del Punto cuarenta y nueve (49), ubicado sobre la aleta del box coulvert y

la vía a Nariño, en distancia aproximada de treinta y dos metros con noventa y cuatro centímetros (32,94 m), hasta el Punto cincuenta (50); del Punto cincuenta (50) al Punto cincuenta y uno (51), en distancia aproximada de treinta y un metros con cuarenta y ocho centímetros (31,48 m); del Punto cincuenta y uno (51) al Punto cincuenta y dos (52), en distancia aproximada de cincuenta metros con treinta y cinco centímetros (50,35 m); del Punto cincuenta y dos (52), al Punto nueve (9), en distancia aproximada de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m); al Punto cincuenta y tres (53), en distancia aproximada de seis metros con cuarenta y seis centímetros (6,46 m); del Punto cincuenta y tres (53) al Punto cincuenta y cuatro (54), en distancia aproximada de cincuenta metros con cuarenta y dos centímetros (50,42 m); del Punto cincuenta y cuatro (54) al Punto cincuenta y cinco (55), en distancia aproximada de treinta y tres metros con veintinueve centímetros (33,29 m); del Punto cincuenta y cinco al Punto cincuenta y seis (56), en distancia aproximada de treinta y tres metros con veintisiete centímetros (33,27 m); del Punto cincuenta y seis (56) al Punto cuarenta y nueve (49), en distancia aproximada de cinco metros (5,00 m) punto de partida y encierra. -----

CUARTO: Que mediante la presente escritura, los propietarios proceden a constituir en Propiedad Horizontal, al tenor de la Ley 675 del año 2001, en el Lote No.1, antes determinado, el proyecto denominado **AQQUA - CONDOMINIO**, con los inmuebles que se determinarán más adelante. Por lo anterior, solicitan a la Oficina de Catastro de Cundinamarca, al igual que a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, se sirvan expedir las Cédulas Catastrales y los Folios de Matricula Inmobiliaria correspondientes, con la anotación respectiva a este reglamento, cuyo texto completo es el siguiente:-----

SEGUNDA PARTE
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE
AQQUA - CONDOMINIO
CAPÍTULO I
OBJETO Y ALCANCE

ARTÍCULO 1º: OBJETO. El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el Conjunto Residencial **AQQUA - CONDOMINIO**, al régimen especial previsto en la Ley 675 de 2001. Para tal efecto: -----

- a) Determina la totalidad del inmueble, los bienes privados o de dominio particular que lo conforman, los bienes comunes esenciales, los no esenciales o de uso y goce general y los de uso exclusivo; -----
- b) Regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios actuales y futuros del Conjunto y, en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; -----
- c) Establece las normas sobre expensas comunes necesarias, solución de conflictos y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de



administración y de convivencia del Conjunto y en lo concerniente al Revisor Fiscal; si fuese necesario, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores; ---
d) Igualmente, regula la administración, dirección y control de la Persona Jurídica a la que se refiere la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO 1°: Las disposiciones contenidas en este reglamento no podrán vulnerar las normas imperativas de la Ley 675 de 2001 y, en caso tal, se entenderán como no escritas. -----

PARÁGRAFO 2°: Las decisiones que se tomen contrariando lo estipulado en la Ley 675 de 2001, en sus decretos reglamentarios y/o en lo previsto en el presente reglamento, serán ineficaces. -----

PARÁGRAFO 3°: Especialmente se declara incorporado y sometido este reglamento, al Decreto número 2590 de 2009. -----

ARTICULO 2°: ALCANCE.- Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante todos los documentos, licencias de construcción, planos, proyectos de división y memorias descriptivas, al igual que los linderos y áreas determinadas en el plano topográfico y demás documentos que se protocolizan con este Reglamento, tienen fuerza obligatoria para los propietarios de las unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados o de dominio particular. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso o goce de estos, a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. -----

ARTICULO 3°: NORMATIVIDAD.- Se declaran incorporadas al presente reglamento las normas vigentes de la Ley 675 de 2001, así como los decretos que la reglamenten y las sentencias que emita la Corte Constitucional sobre el marco legal del régimen especial de la Propiedad Horizontal. Cuando en el reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: -----

- 1) Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas; -----
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen especial de la propiedad horizontal; -----
- 3) Las disposiciones de la Ley 95 de 1980 y del Capítulo III, Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de Comunidad.; -----
- 4) Las disposiciones de la Ley 1209 del 14 de Julio de 2008, en lo relativo a las -----

normas de convivencia y manejo de las piscinas; -----

5) Las disposiciones del Código Civil Colombiano y las leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía. -----

PARÁGRAFO: Especialmente se declara incorporado y sometido este reglamento, al Decreto número 2590 de 2009. -----

CAPÍTULO II

DE LA PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 4°: CONSTITUCIÓN.- AQQUA - CONDOMINIO, tiene la calidad de persona jurídica en los términos de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO: El domicilio de la administración de AQQUA - CONDOMINIO estará ubicado en la Carrera 24 No 37B-30 del Municipio de Girardot. -----

ARTÍCULO 5°: INSCRIPCIÓN Y CERTIFICACIÓN.- La inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica denominada AQQUA - CONDOMINIO, será de competencia del Alcalde Municipal de Girardot o de la persona o entidad en quien éste delegue tal facultad. -----

PARÁGRAFO: Tanto el nombramiento y la aceptación del Administrador y del Revisor Fiscal, si fuese necesario, como la escritura de extinción de la copropiedad, deberán inscribirse ante el Alcalde Municipal de Girardot o su delegado. -----

ARTÍCULO 6°: CONFORMACIÓN Y OBJETO.- La Persona Jurídica a que se refiere este reglamento estará conformada exclusivamente por los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el Conjunto Residencial y tendrá por objeto: -----

a) Administrar correcta y eficazmente tanto los bienes y servicios comunes, como su propio patrimonio; -----

b) Asumir el dominio de los bienes comunes desafectados por la Asamblea General; -----

c) Comparecer en juicio por medio del Administrador; -----

d) Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y--

e) Cumplir y hacer cumplir la ley, el presente reglamento de copropiedad y las normas de convivencia, contenidas en el correspondiente Manual. -----

ARTÍCULO 7°: NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.- La Persona Jurídica denominada AQQUA - CONDOMINIO, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales (Art. 33, Ley 675/01) ni de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social (Art. 195, Decreto 1333 de 1986), y se encuentra domiciliada en el Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca. -----

ARTÍCULO 8°: RECURSOS PATRIMONIALES.- Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos recaudados para el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de



imprevistos y demás bienes e ingresos que ésta adquiera o reciba, a cualquier título, para el cumplimiento de su objeto. -----

ARTÍCULO 9°: LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.-

Una vez se registre la extinción total de la copropiedad, según lo dispuesto en el capítulo pertinente, 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 Administrador, 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. -----

CAPÍTULO III

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTÍCULO 10: LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.- El Conjunto Residencial **AQUA - CONDOMINIO**, objeto de este reglamento, está localizado en la Ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca. El lote de terreno (Lote No. 1), sobre el cual se constituyó el Conjunto, tiene una extensión superficial de siete mil ochocientos veinticinco metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (7.825,82 M²) y está inscrito dentro de los siguientes linderos: -----

NORTE: Intersección de los linderos Oriente y Occidente, en cero punto cero cero metros (0,00 m); -----

ORIENTE: Partiendo del Punto número once (11), al Punto número seis prima (6'), en línea recta, en extensión aproximada de Ciento veintidós metros con sesenta y ocho centímetros (122,68 m), colindando con el lote de terreno denominado San Melo; -----

SUR: Del Punto seis prima (6') al Punto siete (7), en extensión aproximada de Ciento treinta y nueve metros con setenta y un centímetros (139,71 m), colindando con terrenos que son ó fueron de Nereo Posada, actualmente Urbanización Santa Paula; -----

OCCIDENTE: Del Punto uno (1) al Punto once (11), punto de partida y encierra, en extensión aproximada de Ciento cincuenta y un metros con ochenta y dos centímetros (151,82 m), colindando con la vía que de Girardot conduce a Nariño. --

ARTÍCULO 11: DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO.- El Conjunto Residencial **AQUA - CONDOMINIO** está conformado por Cuarenta (40) lotes unifamiliares, en cada uno de los cuales se podrá construir una unidad de vivienda de dos (2) pisos. Los lotes están distribuidos en Dos (2) Manzanas, así: -----

a) Manzana Uno (1), conformada por los lotes identificados desde el No. 1 al No. 25

y -----
 b) Manzana Dos (2), conformada por los lotes identificados desde el No. 1 al No. 15. Los anteriores lotes están emplazados alrededor de vías vehiculares, de zonas verdes y de una (1) zona comunal para recreación. Dispone de Ochenta (80) parqueaderos privados y de Dieciocho (18) parqueaderos para visitantes. -----

ARTÍCULO 12: CLASES DE BIENES.- El Conjunto Residencial, objeto de este reglamento, está constituido y sometido al Régimen de Copropiedad, de tal manera que los propietarios de los bienes privados o de dominio particular tienen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad privada y copropietario en los bienes afectados al uso y goce común. -----

PARÁGRAFO. En todo acto de disposición o gravamen de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes comunes y no podrán efectuarse otros actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 13: DEFINICIÓN.- Son Bienes Privados o de Dominio Particular, los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Conjunto Residencial, sobre los cuales se podrán levantar viviendas unifamiliares, de dos pisos, con sujeción tanto a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad, como al Reglamento Interno de Construcciones. -----

PARÁGRAFO: El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente impuesto sobre los bienes comunes de la Urbanización, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

ARTÍCULO 14: IMPUESTOS Y TASAS.- Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. -----

ARTÍCULO 15: IDENTIFICACIÓN DE BIENES PRIVADOS.- Los bienes privados o de dominio particular que conforman el Conjunto objeto de este reglamento, se encuentran identificados y determinados en el plano que con este instrumento se protocoliza, cuya descripción y linderos son los siguientes: -----

MANZANA 1

LOTE NÚMERO UNO CERO UNO (#1-01)

Tiene su entrada por la puerta del Conjunto, ubicada sobre la **Avenida Circunvalar ó Carrera Veinticuatro (24), distinguida con el número treinta y siete B treinta (#37B-30)** del Municipio de Girardot. Tiene un área superficial de Ochenta y un metros cuadrados con veinticinco centímetros cuadrados (81,25 M²) y sus linderos



particulares son: -----

NORTE: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), vía interna de por medio, lindando con la zona verde; -----

SUR: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), lindando con el Lote número Uno-veinticinco (1-25) de la misma Manzana; -----

ORIENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m) lindando con el Lote número Uno-cero dos (1-02) de la misma Manzana;

OCCIDENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con zona verde y parqueaderos de la misma Manzana. A éste lote le corresponde un coeficiente de copropiedad del Dos punto quinientos dos por ciento (2.502%), sobre todos los bienes comunes de la copropiedad. -----

ÁREA PRIVADA DE USO COMÚN: Sobre el frente de este lote hay una franja de terreno de dos metros (2,00 m) de ancho, por seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m) de largo, según aparece en el plano de propiedad horizontal, por donde van las redes de acueducto, energía eléctrica, teléfono y demás canalizaciones, necesarias para el servicio del mismo lote y de los demás lotes contiguos. El propietario de este lote tiene la obligación de permitir a las empresas de servicios domiciliarios y a la administración del Conjunto, el libre acceso a esta franja de terreno. Sobre esta franja de terreno NO se pueden construir cerramientos de ninguna especie, ni construcciones permanentes. -----

LOTE NÚMERO UNO CERO DOS (#1-02)

Tiene su entrada por la puerta del Conjunto, ubicada sobre la **Avenida Circunvalar ó Carrera Veinticuatro (24), distinguida con el número treinta y siete B treinta (#37B-30)** del Municipio de **Girardot**. Tiene un área superficial de Ochenta y un metros cuadrados con veinticinco centímetros cuadrados (81,25 M²) y sus linderos particulares son: -----

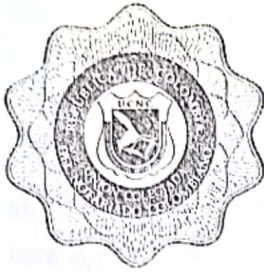
NORTE: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), vía interna de por medio, lindando con la zona verde; -----

SUR: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), lindando con el Lote número Uno-veinticuatro (1-24) de la misma manzana; -----

ORIENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con el Lote número Uno-cero tres (1-03) de la misma manzana; -----

OCCIDENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con el Lote número Uno-cero uno (1-01) de la misma manzana. A éste lote le corresponde un coeficiente de copropiedad del Dos punto quinientos dos por ciento (2.502%), sobre todos los bienes comunes de la copropiedad. -----

ÁREA PRIVADA DE USO COMÚN: Sobre el frente de este lote hay una franja de



NORTE: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), vía interna de por medio, lindando con la Manzana número Uno (1) del mismo Conjunto; ---

SUR: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), lindando con el Lote número Dos-diez (2-10) de la misma manzana; -----

ORIENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m) lindando con el Lote número Dos-cero siete (2-07) de la misma manzana;-----

OCCIDENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con el Lote número Dos-cero cinco (2-05) de la misma manzana. A éste lote le corresponde un coeficiente de copropiedad del Dos punto quinientos dos por ciento (2.502%), sobre todos los bienes comunes de la copropiedad. -----

ÁREA PRIVADA DE USO COMÚN: Sobre el frente de este lote hay una franja de terreno de dos metros (2,00 m) de ancho, por seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m) de largo, según aparece en el plano de propiedad horizontal, por donde van las redes de acueducto, energía eléctrica, teléfono y demás canalizaciones, necesarias para el servicio del mismo lote y de los demás lotes contiguos. El propietario de este lote tiene la obligación de permitir a las empresas de servicios domiciliarios y a la administración del Conjunto, el libre acceso a esta franja de terreno. Sobre esta franja de terreno NO se pueden construir cerramientos de ninguna especie, ni construcciones permanentes. -----

LOTE NÚMERO DOS CERO SIETE (#2-07)

Tiene su entrada por la puerta del Conjunto, ubicada sobre la **Avenida Circunvalar ó Carrera veinticuatro (24) distinguida con el número treinta y siete B treinta (#37B-30)** del Municipio de **Girardot**. Tiene un área superficial de Ochenta y un metros cuadrados con veinticinco centímetros cuadrados (81,25 M²) y sus linderos particulares son: -----

NORTE: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), vía interna de por medio, lindando con la Manzana No. Uno (1) del mismo Conjunto; ---

SUR: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), lindando con el Lote número Dos-cero nueve (2-09) de la misma manzana; -----

ORIENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m) lindando con el Lote número Dos-cero ocho (2-08) de la misma manzana; -----

OCCIDENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con el Lote número Dos-cero seis (2-06) de la misma manzana. A éste lote le corresponde un coeficiente de copropiedad del Dos punto quinientos dos por ciento (2.502%), sobre todos los bienes comunes de la copropiedad. -----

ÁREA PRIVADA DE USO COMÚN: Sobre el frente de este lote hay una franja de

terreno de dos metros (2,00 m) de ancho, por seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m) de largo, según aparece en el plano de propiedad horizontal, por donde van las redes de acueducto, energía eléctrica, teléfono y demás canalizaciones, necesarias para el servicio del mismo lote y de los demás lotes contiguos. El propietario de este lote tiene la obligación de permitir a las empresas de servicios domiciliarios y a la administración del Conjunto, el libre acceso a esta franja de terreno. Sobre esta franja de terreno NO se pueden construir cerramientos de ninguna especie, ni construcciones permanentes. -----

LOTE NÚMERO DOS CERO OCHO (#2-08)

Tiene su entrada por la puerta del Conjunto, ubicada sobre la **Avenida Circunvalar ó Carrera veinticuatro (24) distinguida con el número treinta y siete B treinta (#37B-30)** del Municipio de Girardot. Tiene un área superficial de Ochenta y un metros cuadrados con veinticinco centímetros cuadrados (81,25 M²) y sus linderos particulares son: -----

NORTE: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), vía interna de por medio, lindando con la Manzana No. Uno (1) del mismo Conjunto;---

SUR: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), lindando con la zona verde de la misma manzana; -----

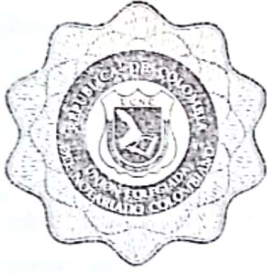
ORIENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con la zona verde y los estacionamientos comunes de la misma manzana;

OCCIDENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con el Lote número Dos-cero siete (2-07) de la misma manzana. A éste lote le corresponde un coeficiente de copropiedad del Dos punto quinientos dos por ciento (2.502%), sobre todos los bienes comunes de la copropiedad. -----

ÁREA PRIVADA DE USO COMÚN: Sobre el frente de este lote hay una franja de terreno de dos metros (2,00 m) de ancho, por seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m) de largo, según aparece en el plano de propiedad horizontal, por donde van las redes de acueducto, energía eléctrica, teléfono y demás canalizaciones, necesarias para el servicio del mismo lote y de los demás lotes contiguos. El propietario de este lote tiene la obligación de permitir a las empresas de servicios domiciliarios y a la administración del Conjunto, el libre acceso a esta franja de terreno. Sobre esta franja de terreno NO se pueden construir cerramientos de ninguna especie, ni construcciones permanentes. -----

LOTE NÚMERO DOS CERO NUEVE (#2-09)

Tiene su entrada por la puerta del Conjunto, ubicada sobre la **Avenida Circunvalar ó Carrera veinticuatro (24) distinguida con el número treinta y siete B treinta (#37B-30)** del Municipio de Girardot. Tiene un área superficial de Ochenta y un metros cuadrados con veinticinco centímetros cuadrados (81,25 M²) y sus linderos particulares son: -----



con el Lote número Dos-cero uno (2-01) de la misma manzana; -----

SUR: en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), vía interna de por medio, lindando con zona verde y área de piscinas; -----

ORIENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con el Lote número dos-

catorce (2-14) de la misma manzana; -----

OCCIDENTE: en distancia de doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m), lindando con zona verde y parqueaderos de la misma manzana. A éste lote le corresponde un coeficiente de copropiedad del Dos punto quinientos dos por ciento (2.502%), sobre todos los bienes comunes de la copropiedad. -----

ÁREA PRIVADA DE USO COMÚN: Sobre el frente de este lote hay una franja de terreno de dos metros (2,00 m) de ancho, por seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m) de largo, según aparece en el plano de propiedad horizontal, por donde van las redes de acueducto, energía eléctrica, teléfono y demás canalizaciones, necesarias para el servicio del mismo lote y de los demás lotes contiguos. El propietario de este lote tiene la obligación de permitir a las empresas de servicios domiciliarios y a la administración del Conjunto, el libre acceso a esta franja de terreno. Sobre esta franja de terreno NO se pueden construir cerramientos de ninguna especie, ni construcciones permanentes. -----

ARTÍCULO 16: MODIFICACIONES.- En ningún caso podrán hacerse modificaciones a los linderos o al área de los bienes privados o de dominio particular. -----

CAPÍTULO V

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 17: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES EN BIENES PRIVADOS, AMPLIACIONES Y REPARACIONES LOCATIVAS.- Los propietarios de bienes privados interesados en efectuar reparaciones locativas, mantenimientos ó cualquier tipo de construcción en sus viviendas, deberán proceder de acuerdo con las normas urbanísticas locales, con las normas de edificabilidad del Conjunto y con el siguiente Reglamento de Construcciones: -----

17.1. USO DEL TERRENO. Solamente se permite la construcción de vivienda unifamiliar hasta de dos (2) pisos y únicamente de acuerdo a los planos que aquí se protocolizan. No se permiten construcciones multifamiliares ni el englobe de dos ó más lotes. -----

17.2. ANDENES. No se permitirán pisos duros, ni cerramientos, sobre la zona de antejardín. Esta debe permanecer despejada, sin cadenas, tubos, plantas, muros, jardineras, etc., que impidan la libre circulación. Si no se cumple con la norma, la

administración podrá retirar dichos elementos y facturar al propietario que los haya puesto los costos de este retiro. -----

17.3. GARAJES. El Conjunto dispone de 18 parqueaderos comunales para el libre usufructo de todos los copropietarios. -----

17.4. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA. Dos (2) pisos. En ningún caso se permitirán construcciones con alturas mayores a las determinadas en los planos aprobados inicialmente. -----

17.5. ARBORIZACIÓN: No se permitirá sembrar árboles de la especie "FÍCUS" en ninguna parte del Conjunto. Para separar los predios, sólo se podrán sembrar setos de flores ornamentales, con altura máxima de 1.20 Mts. Los árboles de "SWINGLIA" o "LIMONCILLO", se utilizarán únicamente para cerca viva en los cerramientos perimetrales del Conjunto. -----

17.6. FACHADAS. Las fachadas de las construcciones deberán guardar la unidad arquitectónica y características propias del Conjunto y no podrán ser modificadas, ni aún parcialmente. -----

17.7. AMPLIACIONES. No está permitido efectuar ningún tipo de ampliación a las viviendas. Toda reparación que se proyecte, debe cumplir con los reglamentos aquí establecidos y con todos los trámites ante el Comité de Construcciones del Conjunto, como también ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal, anexando toda la documentación que esta requiera y solicite para tal fin. -----

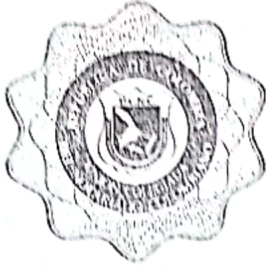
17.8. CUBIERTAS. No se permite que la cubierta sobre el último piso de la vivienda sea construida y tratada como terraza, siendo prohibida la construcción de cualquier tipo de escaleras para acceder a ella. La altura máxima de las cumbreras está determinada (con respecto al nivel de la vía), en los planos de propiedad horizontal. -----

17.9. VOLADIZOS. No se permitirán voladizos sobre el antejardín, diferentes a los contemplados en los planos de propiedad horizontal. -----

17.10. AIRE ACONDICIONADO. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que se vean ó que sobresalgan en las fachadas. -----

17.11. NICHOS PARA TANQUES DE GAS. Todos los tanques que se utilicen para el suministro de gas propano deben quedar dentro de las viviendas. Su instalación y ubicación debe ser consultada y aprobada por la entidad prestadora del servicio y debe cumplir con las normas de seguridad correspondientes. En ningún caso, los nichos donde se ubiquen los cilindros podrán ser herméticos, deberán contar con suficiente ventilación y no podrán ser instalados en cercanía a redes y/o a contadores de energía eléctrica. -----

17.12. CONEXIONES ELÉCTRICAS Y CONTADORES DE LUZ. Los contadores no se podrán instalar en zonas verdes, ni en andenes, antejardines o aislamientos. Estos deberán ser localizados e instalados al interior del paramento de



construcción, libres de obstrucciones y de fácil acceso para la lectura por parte de los funcionarios de la empresa prestadora del servicio. -----

17.13. RESTRICCIONES: No se permitirán las construcciones del tipo prefabricadas, ni construcciones en madera o con cubiertas en paja o similar. Los acabados y terminados de construcción, para todas las

viviendas, deberán ser los indicados en los planos que se protocolizan en este reglamento.-----

17.14. PROCEDIMIENTOS PARA RADICAR PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS O DE REPARACIONES LOCATIVAS PARA ESTUDIO EN EL COMITÉ DE CONSTRUCCIONES.

Todas las construcciones, remodelaciones, reparaciones locativas o mantenimientos que se realicen dentro del Conjunto, deberán estar ceñidas en un todo a los planos de propiedad horizontal. Los interesados deberán contar con la aprobación de los planos por parte de la Oficina de Planeación Municipal de Girardot y el propietario del inmueble o lote será responsable solidariamente con la persona a quien designe para ejecutar las obras, debiendo cumplir con los siguientes requisitos: a) El propietario debe acreditar que es el titular del predio, anexando el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria y además, debe aparecer registrado como tal en el Registro de Propietarios de **AQUA – CONDOMINIO**. Asimismo, deberá encontrarse a paz y salvo en los pagos por todo concepto con el Conjunto y deberá diligenciar la solicitud para el estudio de la obra que proyecte hacer, la cual deberá estar firmada por el propietario. b) El plazo para iniciar las obras de los proyectos aprobados por el Comité de Construcciones es de un (1) año. De lo contrario, el propietario deberá presentar nuevamente la documentación. C) Iniciada la obra, no se podrán dejar las fachadas o, en general, el aspecto exterior de las viviendas, como obra inconclusa. El Reglamento de Propiedad Horizontal otorga al Consejo de Administración, la facultad para sancionar económicamente al propietario del predio que no cumpla con estos requisitos, hasta que esta falta sea superada, en los términos del Capítulo de Sanciones que contempla este Reglamento. -----

ARTÍCULO 18: COMITÉ DE CONSTRUCCIONES.- El Consejo de Administración elegirá cada dos (2) años un **COMITÉ DE CONSTRUCCIONES**, sin perjuicio de que sus integrantes puedan ser reelegidos o removidos libremente; este Comité estará integrado por un número impar de tres (3) miembros, los cuales deberán ser copropietarios y encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Conjunto, para poder ejercer éste cargo. -----

PARÁGRAFO 1: Los miembros del Comité ejercerán sus cargos en los términos del Reglamento de Construcciones y no tendrán remuneración alguna. Si no son

IMPRESA "EL GORRIÓN" S.A.S. - BOGOTÁ - COLOMBIA - NIT 900.029.516-2

profesionales en Arquitectura o Ingeniería Civil, con matrícula profesional vigente, deberán asesorarse para este efecto por un profesional en alguna de estas ramas.-

PARÁGRAFO 2: Hará parte del Comité de Construcciones, por derecho propio y con voz y voto, el Administrador del Conjunto. -----

ARTÍCULO 19: REUNIONES.- En las reuniones del Comité formarán quórum, la asistencia de la mitad más uno de sus miembros. El Comité se reunirá cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador. -----

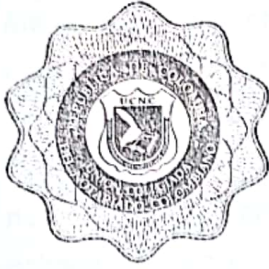
ARTÍCULO 20: ACTAS DEL COMITÉ.- De todas las reuniones del Comité de Construcciones se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un Libro de Actas. En ellas deberá dejarse constancia de los asuntos tratados y de las decisiones que se tomen y deberán estar suscritas por el Presidente y el Secretario del Comité. En todo caso, el Consejo de Administración tendrá las facultades suficientes para reglamentar el funcionamiento interno de este Comité. -----

CAPÍTULO VI

DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 21: ALCANCE Y NATURALEZA.- Como se indica en el plano que se protocoliza con este Reglamento, son bienes de propiedad común los bienes, elementos y zonas del Conjunto que permiten o facilitan, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular y pertenecen, en común y proindiviso, a los propietarios de tales bienes privados. Son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables, en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley y en este Reglamento. -----

ARTÍCULO 22: DETERMINACIÓN.- Son bienes comunes esenciales los 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. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, teléfono, gas natural, las zonas verdes o comunes aledañas, donde existan instalaciones generales de servicios públicos domiciliarios (acueducto y alcantarillado, energía, gas natural y teléfono etc.), las lámparas para iluminación, las instalaciones para el aseo, las áreas peatonales, los ingresos, la portería, las piscinas, los baños públicos, el cuarto de maquinas, las oficinas de administración y en general, todos aquellos bienes y servicios sobre los cuáles ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad particular, por razón de su naturaleza y/o por no



haberse transferido expresamente su dominio, como de propiedad individual.-----

PARÁGRAFO 1: Las Áreas Deportivas se consideran bienes comunes no esenciales. -----

PARAGRAFO 2: SERVIDUMBRE. Mediante esta escritura se establece servidumbre de paso y de uso a favor de ACUAGYR E.S.P., para que preste el servicio de

mantenimiento y limpieza y efectúe las obras que sean necesarias en el área que ocupa el canal de aguas lluvias determinado en el plano de propiedad horizontal y el Punto Tercero anterior. -----

PARAGRAFO 3: SE DEJA CONSTANCIA EXPRESA QUE LAS MEDIDAS, EL ÁREA INDICADA Y EL TRAZADO DEL CANAL PODRÁN SER MODIFICADOS POR MOTIVOS TÉCNICOS, DE CONSTRUCCIÓN, HIDRÁULICOS O DE SUELOS. -----

ARTÍCULO 23: PRINCIPALES BIENES COMUNES.- Los principales Bienes Comunes del Conjunto son los siguientes: -----

A- El suelo y los edificios destinados a las instalaciones de energía eléctrica, alcantarillado y acueducto. -----

B- Las Calles, que son tanto para uso peatonal como vehicular, su pavimento, los parqueaderos y demás accesorios y anexidades. -----

C- Las zonas destinadas a parques, arborización, zonas verdes y demás lugares de recreación y sus dependencias. -----

D- La portería y la administración, ubicadas en la entrada del Conjunto, destinadas a servir de control y seguridad, los baños para la piscina, la caseta de basuras, el cuarto de bombas del Conjunto con su terreno, el cerramiento, las fuentes ornamentales, tanto interiores como exteriores. -----

E- Las redes de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y telefónicas que se instalen o estén instaladas sobre las zonas comunes y/o sobre las zonas privadas de uso comunal, que permitan la conexión de dichos servicios a favor de los bienes de dominio exclusivo. -----

F- Los árboles y plantas sembrados en las zonas verdes y en las destinadas a la recreación de los propietarios de los bienes de uso privado. -----

G- Las construcciones y dependencias que se levanten posteriormente sobre los bienes de uso común, con destino a la utilización por parte de los copropietarios de la Urbanización. -----

ARTÍCULO 24: DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional a su respectivo bien privado o de dominio particular, determinado por los Coeficientes de Copropiedad asignados en este Reglamento. -----

ARTÍCULO 25: USO DE LOS BIENES COMUNES.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, de acuerdo al Reglamento de Propiedad y al Manual de Convivencia, 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 conservar el máximo de diligencia, cuidado y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar, a si mismos y/o a terceros. -----

PARÁGRAFO Cuando, por cualquier, causa un predio pertenezca a varias personas, sucesiones ilíquidas, personas jurídicas, etc., los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario del respectivo inmueble. La familia de dicho representante tendrá derecho al beneficio del grupo familiar para el uso y goce sin costo alguno de las áreas deportivas del Conjunto, en los términos de la reglamentación que para tal efecto señale el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO 26: MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES COMUNES.-

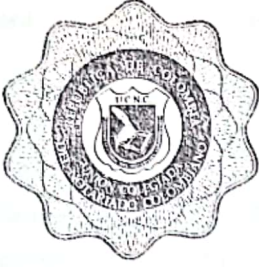
Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a) Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados, el Administrador hará los estudios previos, que deberá presentar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación, estrictamente en los términos ordenados por la Asamblea General. b) Cuando se trate de mejoras o de modificaciones físicas, de carácter urgente, no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, el Consejo de Administración podrá aprobar su ejecución. -----

ARTÍCULO 27: MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES.-

La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en su uso y goce y la asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado; éste tipo de aprobación requerirá, como mínimo, la aceptación del 70% de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTÍCULO 28: REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.- Es función de la

Asamblea General, aprobar reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que presentará el Administrador o el Consejo de Administración, para lo cual deberán obtener al menos tres (3) cotizaciones. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias: urgentes, por inminente peligro de ruina de inmuebles o grave amenaza, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano, quedando obligado a comunicarlo inmediatamente al Consejo de Administración. El Consejo de Administración, podrá determinar, de acuerdo al presupuesto anual que



presenta a la Asamblea, las mejoras a realizar dentro de las zonas comunes.-----

ARTÍCULO 29: EXPLOTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-

El Administrador podrá explotar económicamente, para el Conjunto, los bienes comunes que el Consejo de Administración le autorice, 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. La explotación autorizada no podrá impedir la circulación por las zonas comunes esenciales, ni contravenir las disposiciones urbanísticas ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas, se destinarán para el beneficio común de la copropiedad, de conformidad con la decisión que para tal efecto tome la Asamblea General. -----

PARÁGRAFO. El Consejo de Administración reglamentará la explotación de las zonas comunes por parte de los visitantes, inquilinos o de cualquier persona que no se considere propietaria o beneficiaria del bien privado. -----

ARTÍCULO 30: 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 la Urbanización, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los que pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de copropiedad. -----

PARÁGRAFO 1°: 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 el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos, el Administrador del Conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en este Reglamento. -----

ARTÍCULO 31: PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES.-

La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al Reglamento de la copropiedad, que se realizará por medio de escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensable obtener, de conformidad con el Artículo precedente. En la decisión de desafectación se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al

Conjunto. En este caso, los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Ley 675 de 2001.-----

ARTÍCULO 32: RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.- Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados cuando ello fuese solicitado a la Asamblea General de Copropietarios, siempre y cuando que por su localización puedan disfrutarlos. Los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como son las áreas sociales, de circulación, deportivas y de recreación, no podrán ser objeto de uso exclusivo.-----

ARTÍCULO 33: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS A QUIENES SE ASIGNE UN BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO.- Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el Artículo anterior, quedarán obligados a: -----

- a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien asignado;
- b) No cambiar su destinación por ningún concepto; -----
- c) Hacerse cargo de las reparaciones y mantenimiento a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado, aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo, lo cual deberá cumplir a la solicitud del Administrador del Conjunto. -----

PARÁGRAFO 1º. El derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, no se podrá ceder en venta, permuta, ni a ningún título traslativo de dominio. -----

PARÁGRAFO 2º. La Asamblea General de propietarios se reserva el derecho de eliminar el uso exclusivo de bienes comunes asignado a cualquier propietario, cuando se requiera para algún fin común ó cuando prime el interés general de los demás copropietarios. -----

PARÁGRAFO 3º. Los propietarios que hayan ocupado zonas o bienes comunes, deberán restituirlos cuando el Administrador así lo solicite y no se reconocerá indemnización de ninguna especie. Cualquier construcción, mejora u obra que se hubiere realizado sobre ellos, accederá a favor del Conjunto, sin necesidad de requerimiento alguno. -----

ARTÍCULO 34. GUÍA DE TRÁNSITO APLICADA A LOS USUARIOS DENTRO DE LA URBANIZACIÓN. La Guía de Tránsito que determina el comportamiento que deben tener todas las personas y conductores dentro del Conjunto, se basa en dos factores, el principal que será el Peatón y el secundario el Conductor, con el objeto de inducir a formar hábitos y crear conciencia para la debida aplicación de las normas que reglamente el Consejo de Administración, sin perjuicio de las normas



establecidas en el Código Nacional de Tránsito. -----

PARAGRAFO. Para todos los efectos de aplicación de estas normas: -----

A) EL PEATÓN: 1) Tiene prioridad dentro del Conjunto; 2) Debe prestar atención a los vehículos que entran o salen de lugares de estacionamiento; 3) No debe obstruir el tránsito de otros peatones; 4) No permitirá la presencia de

niños solos en las vías; 5) Para cruzar la vía, debe buscar siempre un lugar seguro; 5) No debe cruzar la calzada donde haya vehículos estacionados ni pararse detrás de ellos, cuando el motor del vehículo esté en marcha. -----

B) EL CONDUCTOR observará lo siguiente: 1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de los espacios o áreas destinadas al estacionamiento de vehículos (2 sitios en cada unidad privada); 2) Aún cuando los usuarios del Conjunto tienen derecho de transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no les faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos; 3) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, asegurados y con su respectivo sistema de alarma activado; 4) No se permite el ingreso al Conjunto de vehículos de más de cinco (5) toneladas; 5) Sólo en casos absolutamente necesarios, o de emergencia, se permitirá el ingreso de carro - tanques; 6) Cualquier daño causado por alguno de los usuarios, debidamente identificado, a cualquiera de los vehículos estacionados dentro del Conjunto, debe ser reportado inmediatamente a la Administración. El Administrador y/o el afectado, según las circunstancias, deberán avisar a las autoridades de tránsito; 7) El control de ingreso y salida de todos los vehículos al Conjunto, se hará en los términos que la Administración o el Consejo establezcan; 8) El Administrador queda facultado para acudir a las autoridades de tránsito para solucionar contravenciones que tengan que ver con vehículos automotores; 9) El Consejo de Administración está facultado para ampliar y/o reglamentar esta Guía de usuarios de las vías del Conjunto. -----

CAPÍTULO VII

DE LA EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 35: CAUSALES DE EXTINCIÓN.- La copropiedad se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

- 1) La destrucción o el deterioro total del Conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, salvo cuando se decida su reconstrucción en los términos de las reglamentaciones que para tal 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 encontraban las zonas comunes, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaren sobre los bienes comunes.-----

ARTÍCULO 36: PROCEDIMIENTO.- La copropiedad se extingue total o parcialmente por las causas legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y ésta sea inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

ARTÍCULO 37: DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.- Registrada la escritura de extinción de la copropiedad, el dominio común sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división, dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos, cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones, sin que se deprecien por su fraccionamiento y siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. En caso contrario, se optará por la venta. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.-

PARÁGRAFO: En concordancia con la Ley y este Reglamento, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica y al registro del Acta de Liquidación Final ante la entidad pertinente. -----

CAPÍTULO VIII

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO

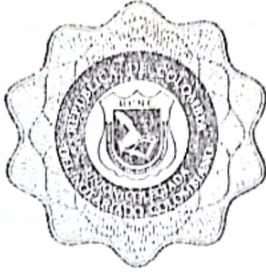
ARTÍCULO 38: RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.- Se procederá a la reconstrucción del Conjunto, en los siguientes eventos: -----

1) Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto fuere inferior al Setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial; -----

2) Si la destrucción o deterioro del Conjunto fuera igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) y la Asamblea General decide reconstruirlo, deberá contar el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el Setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

PARÁGRAFO 1º. Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

PARÁGRAFO 2º. Reconstruido el Conjunto, subsistirán las hipotecas y



gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. 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. -----

PARÁGRAFO 3°. En todo caso, habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la copropiedad, en los términos del Artículo 11° de la Ley 675 de 2001 y del presente Reglamento. -----

PARÁGRAFO 4°. 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 39: SEGUROS.- Los bienes comunes deberán estar asegurados contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente el Consejo de Administración. El Administrador cuidará siempre de renovar oportunamente el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente. Al pago de las primas anuales de estos seguros deberán contribuir todos los copropietarios, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

PARÁGRAFO: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas, en primer término, a la reconstrucción de los bienes asegurados, en los casos que ésta sea procedente. Si los bienes no son reconstruidos, 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, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. -----

CAPÍTULO IX

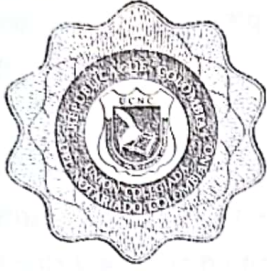
DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 40: COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.- Para efectos del Artículo 25 de la Ley 675 de 2001, se ha asignado a la totalidad del Conjunto un valor convencional equivalente a cien (100,00). Con base en lo anterior se asignan a las unidades privadas los siguientes valores o coeficientes: -----

MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN

	Num.	Ref.	Área	Coefficiente
		Lote		Copropiedad
Lote	1	01-01	81.25	2.502%
Lote	2	01-02	81.25	2.502%

	Num.	Ref.	Área	Coefficiente
		Lote		Copropiedad
Lote	3	01-03	81.25	2.502%
Lote	4	01-04	81.25	2.502%
Lote	5	01-05	81.25	2.502%
Lote	6	01-06	81.25	2.502%
Lote	7	01-07	81.25	2.502%
Lote	8	01-08	81.25	2.502%
Lote	9	01-09	81.25	2.502%
Lote	10	01-10	81.25	2.502%
Lote	11	01-11	81.25	2.502%
Lote	12	01-12	81.25	2.502%
Lote	13	01-13	81.25	2.502%
Lote	14	01-14	79.17	2.422%
Lote	15	01-15	81.25	2.502%
Lote	16	01-16	81.25	2.502%
Lote	17	01-17	81.25	2.502%
Lote	18	01-18	81.25	2.502%
Lote	19	01-19	81.25	2.502%
Lote	20	01-20	81.25	2.502%
Lote	21	01-21	81.25	2.502%
Lote	22	01-22	81.25	2.502%
Lote	23	01-23	81.25	2.502%
Lote	24	01-24	81.25	2.502%
Lote	25	01-25	81.25	2.502%
Lote	1	02-01	81.25	2.502%
Lote	2	02-02	81.25	2.502%
Lote	3	02-03	81.25	2.502%
Lote	4	02-04	81.25	2.502%
Lote	5	02-05	81.25	2.502%
Lote	6	02-06	81.25	2.502%
Lote	7	02-07	81.25	2.502%
Lote	8	02-08	81.25	2.502%
Lote	9	02-09	81.25	2.502%
Lote	10	02-10	81.25	2.502%
Lote	11	02-11	81.25	2.502%
Lote	12	02-12	81.25	2.502%
Lote	13	02-13	81.25	2.502%
Lote	14	02-14	81.25	2.502%
Lote	15	02-15	81.25	2.502%
			3,247.92	100.0%



Estos coeficientes serán el índice o medida de derecho que establece la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto; definen además el porcentaje de participación en la Asamblea de propietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes

del Conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, a las expensas de reconstrucción del Conjunto, en la distribución de indemnizaciones provenientes de seguros por destrucción del Conjunto y así mismo, de acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías requeridas para lograr el quórum en las asambleas, para solicitar la convocatoria con carácter extraordinario y para tomar las decisiones legales y reglamentarias. -----

ARTÍCULO 41: MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES.- La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el Setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá autorizar reformas al Reglamento de la copropiedad, relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

- 1) Cuando en su cálculo no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; -----
- 2) Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo; -----
- 3) Cuando se extinga la copropiedad, en relación con una parte del Conjunto. -----

**CAPÍTULO X
PROPIETARIOS**

ARTÍCULO 42: TITULARES DE DOMINIO.- Los bienes privados o de dominio particular que conforman el Conjunto Residencial **AQUA – CONDOMINIO**, serán de propiedad de cada uno de los titulares de las unidades privadas como constará en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, que deberá inscribirse en el Libro de Registro de Propietarios y Residentes, a cargo del Administrador. -----

PARÁGRAFO. Para dar cumplimiento a lo ordenado en el Numeral 2° del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, en cuanto a la creación del Libro de Registro de Propietarios y Residentes, para la inscripción del titular de dominio correspondiente, será obligatoria la presentación en la Oficina de la Administración, del Folio de Matrícula Inmobiliaria de cada unidad privada, con una vigencia no mayor de tres (3) meses y, cuando se trate de tenedor a cualquier título, deberá inscribirse en el Libro de Registro de Propietarios y Residentes el documento que lo acredite como

tal, en un plazo máximo de 30 días. Si el propietario no presenta el Folio de Matrícula Inmobiliaria, el Administrador lo solicitará y su valor se le cobrará al propietario en la siguiente factura de administración -----

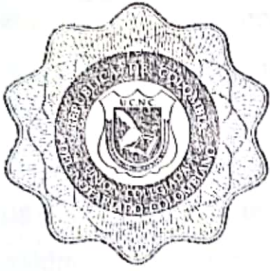
ARTÍCULO 43: TÍTULOS.- Actualmente los derechos de dominio sobre los bienes privados que conforman el Conjunto Residencial AQQUA - CONDOMINIO son propiedad conjunta de **LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO**, en un setenta y cinco por ciento (75%), y de **ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA**, en un veinticinco por ciento (25%).-----

CAPÍTULO XI

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 44: DERECHOS.- Son derechos de los propietarios: -----

- 1) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio particular reglado por las normas generales del Código Civil y de las leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001 y los decretos que la reglamenten. -----
- 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar y/o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado, a cualquier título, con las limitaciones establecidas en la Ley y en este Reglamento. -----
- 3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios; -----
- 4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General, con la regulación que establezca para tal fin el Consejo de Administración; -----
- 5) Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento; -----
- 6) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General, con derecho a voz y voto; -----
- 7) Solicitar a la Administración, la ejecución de obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del Conjunto; -----
- 8) Pedir a la Asamblea General o al Consejo de Administración, la sanción para aquellas personas que incumplan las normas de este Reglamento ó del Manual de Convivencia; -----
- 9) Solicitar al Comité de Convivencia, su intervención, en los términos de este Reglamento, para solucionar conflictos; -----
- 10) Solicitar colectivamente al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. -----
- 11) Realizar obras en su bien privado, solamente de acuerdo a la reglamentación del Conjunto y a las normas urbanísticas vigentes. -----



ARTÍCULO 45: OBLIGACIONES.- En relación con los bienes de dominio particular, sus propietarios y los tenedores de unidades privadas, a cualquier título, tienen las siguientes obligaciones: -----

- 1) Utilizarlos siempre, de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de la copropiedad, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, que produzca ruidos o molestias que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o que afecte la salud pública. -----
- 2) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, reposición, existencia y seguridad de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento. Ningún propietario de bien privado podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada ó construida su unidad de dominio privado. -----
- 3) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos domiciliarios 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. -----
- 4) Permitir la entrada en la unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. -----
- 5) Notificar por escrito al Administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien privado, su nombre, apellido y domicilio, inscribiendo para ello el Folio de Matrícula Inmobiliaria del bien privado en el Libro de Registro de Propietarios. -----
- 6) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien privado, conforme a las exigencias de las autoridades municipales, departamentales y nacionales de salud. -----
- 7) Solicitar al Administrador autorización escrita y paz y salvo por todo concepto del inmueble de su propiedad, cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. -----
- 8) Velar por el buen funcionamiento de aparatos, equipos é instalaciones de su bien privado. -----
- 9) Acatar el programa de manejo de basuras que la Administración proponga a la comunidad. -----

[Handwritten signature]

10) Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondientes a los bienes comunes, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General. -----

11) Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción. -----

12) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente con ellos que también se obligan a respetar y a cumplir este Reglamento, en los términos que para tal efecto establezca el Consejo de Administración. -----

13) Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General de Propietarios oficialmente convocadas o delegar la representación en otro copropietario. -----

14) Dar cumplimiento a las normas que sobre tenencia de animales previene la ley y este reglamento. -----

15) El Consejo de Administración está facultado para ampliar y/o reglamentar estas obligaciones. -----

PARÁGRAFO: En todo caso, cada propietario de unidad privada será responsable por lo que a sus empleados particulares pueda ocurrir en el cumplimiento de sus oficios dentro del Conjunto. -----

ARTÍCULO 46: PROHIBICIONES.- Los copropietarios, y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la solidez o seguridad del Conjunto. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales conllevan obligaciones de no hacer: -----

A) En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: -----

1) Enajenar o conceder el uso de su bien privado para usos o fines distintos de los autorizados por este Reglamento y/o celebrar éstos contratos con personas de mala conducta. -----

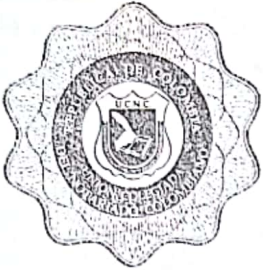
2) Destinar su bien privado a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. -----

3) Ejecutar cualquier obra que atente contra el Reglamento de Construcciones del Conjunto o contra los derechos de los demás propietarios u ocupantes. -----

4) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias inflamables, explosivas o antihigiénicas y que representen peligro para la salud o seguridad de sus habitantes. -----

5) Arrojar materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías comunes. -----

6) Tener en su unidad privada, animales que causen molestias o perjuicios a los demás copropietarios y que no cumplan los requisitos previstos por la Ley y el



presente Reglamento. -----

7) Destinar los bienes privados para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.

8) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicio o escándalos, operar en alto volumen aparatos de sonido, radios o televisores que excedan los límites permitidos por la Ley, siendo más terminante la

prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. -----

8) Dejar en abandono cualquier tipo de bienes muebles, enseres o elementos de propiedad particular en las zonas comunes. -----

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, las vías peatonales y/o vehiculares y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás usuarios. -----

2) Utilizar los bienes comunes de circulación y de acceso a los bienes privados, como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio, o que perturbe su uso o destinación. Para tal efecto, el Consejo de Administración queda facultado para establecer horarios para la permanencia de menores de edad en las zonas comunes en horas de la noche y restringir el consumo de bebidas embriagantes en dichas zonas. -----

3) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. -----

4) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes comunes, en las vías públicas o en otros bienes privados. -----

5) Usar los bienes comunes para el estacionamiento de vehículos, motocicletas, bicicletas, triciclos ó cualquier otro elemento, cuando no sea esta su destinación específica. -----

6) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos o actividades similares. -----

7) Instalar cualquier tipo de antena de radio, radio-aficionado televisión o radar que interfiera con las comunicaciones de los bienes privados. -----

8) Todas las demás que la Asamblea General y el Consejo de Administración aprueben. -----

PARÁGRAFO. Las unidades privadas no se podrán extinguir por ninguna razón, por lo que siempre conservarán tal calidad y su correspondiente coeficiente de copropiedad. -----

ARTÍCULO 47: EXTENSIÓN DE NORMAS.- Todo lo expresado en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de los bienes privados como de los bienes comunes, regirá igualmente con

respecto a los tenedores a cualquier título, a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular. El Consejo de Administración queda con la facultad de ampliar estas normas, para lo cual podrá elaborar un reglamento específico.-----

CAPÍTULO XII

DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

ARTÍCULO 48: OBJETO.- El presente capítulo tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos, felinos ó de otras especies silvestres, salvajes o domésticas y/o potencialmente peligrosas en las zonas comunes de la Urbanización, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas. -----

ARTÍCULO 49: TRÁNSITO DE MASCOTAS.- En las zonas comunes del Conjunto, todos los ejemplares caninos deberán ser conducidos por un adulto con su correspondiente trailla o correa. -----

ARTÍCULO 50: EXCRETAS.- Queda totalmente prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos, felinos y de cualquier otro tipo de animales en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de éstos ejemplares son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria en el sitio indicado por la Administración. -----

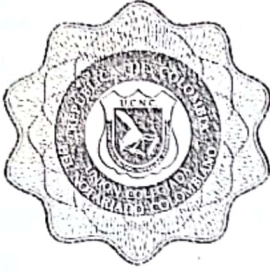
ARTÍCULO 51: PROHIBICIÓN.- El Consejo de Administración regulará o prohibirá el ingreso de mascotas a las futuras áreas de juegos Infantiles y campos deportivos ubicados en el Conjunto. -----

PARÁGRAFO. El Consejo de Administración restringirá el ingreso de mascotas de los tenedores, a cualquier título, y de visitantes que no cumplan las normas contenidas en este Reglamento. -----

ARTÍCULO 52: PERROS PELIGROSOS.- Dado su alto nivel de peligrosidad, queda prohibida la tenencia de ejemplares caninos de las razas Staffordshire Terrier, American Staffordshire, Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, de Presa Canario, Rottweiler, Tosa Japonés o de caninos producto de cruces o híbridos de éstas. -----

ARTÍCULO 53: RESPONSABILIDAD.- El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasione con la sola tenencia de estos animales y por las molestias que ocasionen a las personas, a las cosas, a las zonas comunes y al medio natural en general del Conjunto. -----

ARTÍCULO 54: LIBRO DE CENSO.- Todos los ejemplares caninos que permanezcan o que se pretenda su permanencia en el Conjunto, deberán ser registrados en el Libro de Censo de Mascotas, que se llevará en la Administración, a más tardar dentro de los quince (15) días calendarios siguientes, contados a partir



del día en que ingresen al Conjunto. En este registro debe constar necesariamente: -----

- 1) Nombre del ejemplar canino; -----
- 2) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor; -----
- 3) Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación; -----

4) Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia. Para estos efectos, es necesario aportar una fotografía de la mascota y fotocopia del carné de vacunación vigente, en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del laboratorio que las produce. -----

PARÁGRAFO 1: Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. -----

PARÁGRAFO 2. El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo, podrá ser sancionado, así: -----

- 1) Sanciones pecuniarias en los términos del capítulo correspondiente de este Reglamento. -----
- 2) Denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales (eutanasia). -----

CAPÍTULO XIII

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS

ARTÍCULO 55: PARTICIPACIÓN.- Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia, ejecución de obras nuevas y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de los seguros de incendio y terremoto para los mismos, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en este Reglamento. -----

PARÁGRAFO 1º. Será también obligación de los propietarios, contribuir con el pago de los derechos de construcción y el aporte para las zonas deportivas y de juegos infantiles que se vayan a construir en las zonas comunes. Para efecto de las expensas comunes ordinarias necesarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la

IMPRESO EN JUNIO 1º DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - MIT 829028 856-5

violación de las leyes o de este Reglamento, puesto que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que en su nombre ocupan la respectiva unidad privada. -----

PARÁGRAFO 2°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de 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 3°. 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 4°. Las expensas comunes necesarias se cancelarán al Administrador dentro de los doce (12) primeros días calendarios de cada mes.-----

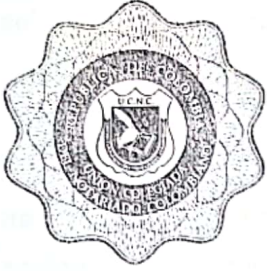
PARÁGRAFO 5°. El Consejo de Administración tendrá la facultad de crear incentivos y de reglamentarlos (como el descuento por pronto pago y otros).-----

ARTÍCULO 56: CARÁCTER DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.- Las expensas comunes necesarias con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, aún cuando la titularidad del inmueble haya pasado a otra persona y sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. -----

ARTÍCULO 57: INTERESES DE MORA.- El retardo en el cumplimiento del pago de expensas y demás obligaciones, causará interés de mora, liquidados al interés corriente bancario más la mitad, que esté rigiendo al primer día del período siguiente de cada mes vencido, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el Reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés diferente. -----

ARTÍCULO 58: PUBLICACIÓN DE LISTA DE DEUDORES MOROSOS.- Mientras subsista el incumplimiento, el Administrador deberá publicar la lista de deudores morosos en el sector administrativo u en las oficinas de la Administración, garantizando su debido conocimiento, aún con circular pertinente, a todos los copropietarios del Conjunto. -----

ARTÍCULO 59: MÉRITO EJECUTIVO.- Las contribuciones a cargo de los propietarios de bienes privados, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General, con las formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por el Certificado expedido por el Administrador que contenga la obligación o la contribución decretada para las expensas comunes necesarias y extraordinarias, intereses, sanciones y recargo para el Fondo de Imprevistos, a cargo de cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación. Cuando sea del caso adelantar procesos



ejecutivos por atraso en los pagos de las contribuciones y cargas señaladas en el inciso anterior, el Administrador deberá proceder sin necesidad de autorización alguna. --

ARTÍCULO 60: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.- La administración y dirección de la persona jurídica corresponde a: -----

- 1) La Asamblea General de Propietarios, que es el órgano de mayor jerarquía dentro del Conjunto, -----
- 2) El Consejo de Administración y -----
- 3) El Administrador. -----

CAPÍTULO XIV

DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 61: INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.-

La Asamblea General la constituirán todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se encuentren inscritos en el Libro de Registro de Propietarios. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto, tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas, de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador, para el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal y demás órganos y para los usuarios y ocupantes del Conjunto, en lo que les sea pertinente. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea General directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador. -----

PARÁGRAFO 1º: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, mediante poder otorgado en debida forma. El representante o mandatario de un copropietario del Conjunto, no puede fraccionar el voto de su representado o mandante, y mucho menos, cuando ese representante o mandatario, lo es de dos (2) o más copropietarios. -----

PARÁGRAFO 2º: Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona para 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 lo dispuesto en la Ley 95 de 1890. -----

PARÁGRAFO 3º: Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, el Revisor Fiscal y los empleados del Conjunto, no podrán -----

representar en las reuniones de la Asamblea General, derechos distintos de los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. -----

PARÁGRAFO 4°: Una persona no podrá representar más del quince por ciento (15%) del total de los coeficientes de copropiedad que conforman el Conjunto. -----

PARÁGRAFO 5°: Los propietarios de bienes privados que aparezcan señalados en la relación de deudores en mora, para el momento de la reunión de Asamblea General citada oficialmente, quedarán impedidos para ejercer el derecho al voto en la toma de decisiones. -----

ARTÍCULO 62: NATURALEZA Y FUNCIONES.- La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley pertinente, 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 Administrador y el Consejo de Administración. -----

2.) 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. -----

3.) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que en su defecto, será de un año. -----

4.) Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

5.) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----

6.) Decidir la reconstrucción del Conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley y el Reglamento. -----

7.) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este Reglamento. ---

8.) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----

9.) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata el presente reglamento. -----

10) Las demás funciones fijadas por la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en éste reglamento. -----

PARÁGRAFO. En los términos del Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el Administrador y su Suplente serán nombrados por el Consejo de Administración. ---

ARTÍCULO 63: REUNIONES.- Las reuniones de Asamblea General de Propietarios tanto ordinarias como Extraordinarias se celebrarán en la ciudad de Girardot. -----



PARÁGRAFO: Cuando las circunstancias lo ameriten, el Consejo de Administración podrá modificar el sitio de la reunión. -----

ARTÍCULO 64: CONVOCATORIA.- Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos y por cartel fijado en

lugar visible en la entrada del Conjunto. Esta convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario; para este efecto no se tendrán en cuenta el día de la convocatoria ni el día de la realización de la reunión. -----

PARÁGRAFO. Todas las convocatorias a Asamblea General Ordinaria y extraordinaria deberán contener en su texto una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, la hora y el lugar de la reunión; el orden del día propuesto y la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la Administración, durante 6 horas hábiles cada día. -----

ARTÍCULO 65: REUNIONES POR DERECHO PROPIO.- Si no fuere convocada la Asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril, en el Conjunto, a las 2:00 p.m. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la Ley y en el Reglamento, para efectos de mayorías calificadas. -----

ARTÍCULO 66: REUNIONES EXTRAORDINARIAS.- La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente, en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos, el 20% del total de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto, siguiendo el mismo procedimiento y términos que para las convocatorias a reuniones ordinarias, es decir, las contempladas en el Artículo 64 de este Reglamento; expresando además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tomar por ninguna razón, decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de convocatoria. -----

ARTÍCULO 67: REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.- Si convocada la Asamblea General de Propietarios, ésta 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, en el sitio y hora que se determine en la convocatoria, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados. -----

PARÁGRAFO: En todas las citaciones a reunión de Asamblea General, deberá dejarse constancia de la reunión de Segunda Convocatoria, fijando claramente día y hora. -----

ARTÍCULO 68: REUNIONES NO PRESENCIALES.- Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando, por cualquier medio, todos 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 69: 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 emita la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. -

PARÁGRAFO: En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.----

ARTÍCULO 70: DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.-

La celebración de reuniones no presenciales requiere de la participación del cien por ciento (100%) de los copropietarios y las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el Presidente de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

ARTÍCULO 71: QUÓRUM Y MAYORÍAS.- Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda



convocatoria, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, representados en la respectiva reunión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Conjunto. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en la ley y en este Reglamento, serán nulas.-----

ARTÍCULO 72: DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.- Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del Setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto: 1.) Imposición de expensas extraordinarias, cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 2.) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. 3.) Reforma al Reglamento de la copropiedad. 4.) Desafectación de un bien común no esencial. 5.) Reconstrucción del Conjunto, destruido en proporción que represente por lo menos el 75%. 6.) Adquisición de inmuebles para la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este Artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley. -----

ARTÍCULO 73: VOTO.- Cada propietario tendrá en las decisiones de la Asamblea, tantos votos cuantos correspondan a sus respectivos coeficientes de copropiedad. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de los votos concurrentes a la sesión, a excepción de los votos calificados descritos en el Artículo 71. Las decisiones adoptadas, de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para todos los ausentes y disidentes, para el Administrador y demás órganos y, en lo pertinente, a los usuarios del Conjunto. -----

PARÁGRAFO: REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, mediante poder otorgado en debida forma, representación, que solo puede hacerse por conducto o en la persona de otro copropietario en la comunidad y, en ningún caso, en otra u otras personas que no sean copropietarios en el Conjunto. El representante o mandatario de un copropietario en el Conjunto, no puede fraccionar el voto de su representado o mandante y, mucho menos, cuando ese

representante o mandatario, lo es de dos o más copropietarios en el Conjunto. Cuando se trate de votaciones, se tendrá en cuenta que el representante o mandatario de uno o más propietarios no podrá emitir votos por más del 15% del total de los coeficientes.-----

ARTÍCULO 74: ACTAS DE ASAMBLEAS.- De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea, se dejará constancia en un acta. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora, y el lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, los votos emitidos en cada caso y la indicación si es ordinaria o extraordinaria y, en general, toda la información que sea relevante. Una vez firmada el acta, deberá ser insertada en el Libro de Actas, en orden estrictamente cronológico. Las actas deberán ser puestas en conocimiento de los copropietarios en un lapso no superior a veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha de la reunión, mediante envío de la copia completa del texto a cada propietario o fijándola en el lugar determinado como sede de la Administración. ----

PARÁGRAFO 1°: En el Libro de Actas se dejará constancia sobre la fecha y el lugar de la publicación. -----

PARÁGRAFO 2°: El Administrador deberá entregar copia del acta al copropietario que la solicite.-----

ARTÍCULO 75: PROCEDIMIENTO DESARROLLO DE ASAMBLEAS.- Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias estarán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o por la persona a quién este órgano delegue la función. El Secretario del Consejo de Administración lo será de la Asamblea de copropietarios. Los asambleístas deberán estar con una (1) hora de anticipación en el lugar donde se llevará a cabo la reunión para efectos de entregar las identificaciones, documentos y papeletas de votación. Los propietarios que se hagan representar deberán hacer llegar el poder con dos (2) días hábiles de anticipación para registrarlos en el sistema. El desarrollo de la Asamblea se hará en el mismo orden estipulado en la convocatoria y no se aceptará cambio de este, después de sometido a votación. Después de la presentación y desarrollo de cada tema a tratar se le concederá el uso de la palabra al asambleísta que lo solicite hasta por el término de tres (3) minutos durante los cuales podrá objetar y/o exponer sus puntos de vista sobre el tema tratado. Las decisiones se tomarán con el quórum estipulado en el Reglamento de Propiedad, de las cuales se levantará un acta de escrutinio en cada votación, que deberá estar firmada por las personas elegidas en la misma reunión.-----



CAPÍTULO XV

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 76: COMPOSICIÓN.- La Asamblea General de propietarios elegirá un Consejo de Administración para periodos de dos años, sin perjuicio de que sus integrantes puedan ser reelegidos o removidos libremente por la Asamblea General. Este Consejo estará integrado por un

número impar de siete (7) miembros principales con sus respectivos suplentes numéricos. El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros los presentes cargos: Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Intendente y Secretario, por el mismo período del Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO 77: FUNCIONES GENERALES Y ATRIBUCIONES.- El Conjunto Residencial AQQUA – CONDOMINIO tendrá un Consejo de Administración compuesto por siete (7) miembros principales y sus respectivos suplentes numéricos, elegidos para periodos de dos (2) años, a quienes corresponde: -----

1) Tomar las determinaciones que le señala este Reglamento y la Asamblea General, inspiradas en el respeto a la dignidad humana y consultando el debido proceso; -----

2) Someter a consideración de la Asamblea General los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos; -----

3) Nombrar los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año, cuando la Asamblea General le delegue esa facultad; -----

4) Establecer las normas y políticas internas que sean necesarias para garantizar la sana convivencia en el Conjunto, las cuales serán de obligatorio cumplimiento por parte de todos los copropietarios, residentes o tenedores a cualquier título; -----

5) Dictar su propio reglamento; -----

6) Reunirse, por derecho propio, cuando lo considere conveniente o cuando fuere convocada por el Presidente del Consejo de Administración o por el Revisor Fiscal del Conjunto; -----

7) Asesorar al Administrador del Conjunto cuando quiera que lo considerare conveniente o cuando así se lo solicitare el Administrador; -----

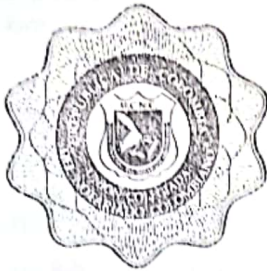
8) Autorizar al Administrador para efectuar y firmar los actos o contratos que superen los 10 salarios mínimos legales mensuales vigentes; -----

9) Ejercer las funciones que le fueren delegadas por la Asamblea General del Conjunto; -----

10) Convocar a la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto, cuando lo estimare conveniente; -----

11) Rendir anualmente informe de los asuntos de su conocimiento a la Asamblea General del Conjunto, incluyendo los estados financieros y de resultados y demás

- que consideren necesarios; -----
- 12) Exigir informes al Revisor Fiscal; -----
 - 13) Presentar programas y planes de trabajo a la Asamblea General del Conjunto, en relación con obras y trabajos que deban realizarse en los bienes comunes; -----
 - 14) Nombrar al Administrador y a su suplente, fijarles sus funciones y remuneraciones y removerlos por justa causa;-----
 - 15) Dar posesión al Administrador y al Revisor Fiscal; -----
 - 16) Velar por que el Administrador cumpla las funciones a su cargo; -----
 - 17) Resolver cualquier consulta que le hiciere el Administrador, en relación con las funciones propias de su cargo; -----
 - 18) En caso de dudas en la interpretación o aplicación del Reglamento de Copropiedad, resolverlos provisionalmente mientras, en definitiva, lo hace la Asamblea General de Copropietarios; -----
 - 19) Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad del Conjunto, por razón del régimen de copropiedad; -----
 - 20) Adoptar el sistema de cuentas, comprobantes y demás anexos que se requieran en el manejo de los fondos del Conjunto; -----
 - 21) Velar porque el Administrador dé estricto cumplimiento a las leyes laborales, a las cuales quedan sometidos todos los trabajadores del Conjunto; -----
 - 22) Determinar los Bancos, Corporaciones y demás entidades bancarias en donde puedan abrirse las respectivas cuentas del Conjunto; -----
 - 23) Ejecutar el presupuesto de operaciones y de Inversión que se aprueben anualmente por la Asamblea, sometiendo en estos casos su facultad de contratación a los límites establecidos en los estatutos o en las políticas internas;---
 - 24) Y, en general, desempeñar en nombre de la Asamblea General de Copropietarios, aquellas funciones cuya delegación no esté prohibida por la Ley, mientras se convoca y reúne a la Asamblea General de Copropietarios; -----
 - 25) Reglamentar las funciones del Comité de Construcciones y los demás que se designen para el desarrollo de otras actividades (deportivas, recreativas, ecológicas, ambientales, etc.); -----
 - 26) Imponer multas y sanciones a los infractores por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, dentro de los límites establecidos en la ley y en el presente Reglamento, o que contravengan el Manual de Convivencia y las políticas establecidas para regular las áreas deportivas y demás en el Conjunto; -----
 - 27) Adoptar el sistema de cuentas, comprobantes y demás anexos que se requieran en el manejo de los fondos del Conjunto, aclarando que siempre existirá unidad de caja por todo concepto; -----
 - 28) El Consejo podrá autorizar al Administrador para la consecución de créditos ante entidades financieras, personas jurídicas o particulares, siempre y cuando un



crédito no supere el treinta por ciento (30%) del presupuesto anual del Conjunto. Para garantizar el pago de la obligación, se podrá autorizar la constitución de un gravamen hipotecario sobre uno de los bienes inmuebles que sean del patrimonio del Conjunto; -----

29) Decidirá el Consejo sobre las soluciones para el evento de las obras inconclusas, inclusive causando

gastos para evitar las desmejoras del Conjunto, que en su oportunidad serán cargadas a la cuenta de la Unidad Privada, y se constituirán como valores de expensas comunes; -----

30) Expedir las normas, reglamentos y políticas que deben acatar los propietarios, invitados, inquilinos, visitantes, empleados, contratistas que sean necesarias para el buen funcionamiento y habitabilidad del Conjunto; -----

31) Autorizar al Administrador para recibir daciones en pago por concepto de deudas en el pago de las cuotas de administración o expensas adeudadas al Conjunto, por cualquier concepto. -----

PARÁGRAFO. El Conjunto se hará cargo de los costos de las demandas que los copropietarios o terceros impongan a los miembros del Consejo o al Administrador, por hechos y/o actuaciones ocurridos en el ejercicio de sus cargos, siempre y cuando no se demuestre una conducta irregular, como causa de las acciones judiciales. -----

ARTÍCULO 78: QUÓRUM Y DECISIONES.- En las sesiones del Consejo de Administración habrá quórum cuando concurren por los menos cuatro (4) de sus miembros, con derecho a voz y voto. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos. En caso de empate, la decisión que se trate se considerará negada. De las reuniones del Consejo de Administración deberá dejarse constancia en el Libro de Actas debidamente foliado y registrado en la Oficina de Entidades Jurídicas de la DIAN de la ciudad de Girardot por parte del Presidente y el Secretario. -----

ARTÍCULO 79: CALIDADES.- El perfil de los candidatos al Consejo de Administración estará basado en la idoneidad moral y que preferencialmente tengan conocimientos en el régimen de propiedad horizontal, observando las siguientes calidades: 1) Ser propietario pleno o principal de una unidad privada dentro AQQUA – CONDOMINIO; 2) No haber sido sentenciado por delitos penales; 3) Gozar de prestigio dentro de la Copropiedad; 4) No tener deudas con la Administración de AQQUA – CONDOMINIO, superiores a 30 días de vencidas.

PARÁGRAFO. Si la Asamblea General lo considera conveniente, podrá, por mayoría de los asistentes en la reunión, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso sólo podrá ser decidido antes de su integración anual. -----

ARTÍCULO 80: FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES.- Cuando se presente una falta absoluta o la renuncia de un miembro principal del Consejo de Administración, éste será reemplazado por su suplente. Si el miembro principal ostentaba uno de los cargos creados en el Artículo 75, el cargo deberá ser asignado nuevamente por el Consejo de Administración. Los suplentes actuarán con voz y voto, solamente en los casos de ausencia temporal o definitiva de su principal. Igualmente, podrán participar en todas las deliberaciones del Consejo, si este así lo determina. -----

PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad honorem, puesto que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones; sin embargo, el mismo Consejo podrá crear incentivos para aquellos miembros que cumplan con sus deberes inherentes al cargo y asistan a todas las reuniones oficialmente programadas. -----

ARTÍCULO 81: INHABILIDADES Y CAUSALES DE NULIDAD DE LA ELECCIÓN.- Cuando un copropietario sea elegido miembro del Consejo de Administración y en el transcurso de su ejercicio como tal, incurriere en cualquiera de las siguientes inhabilidades o causales, cesará en forma definitiva e inmediata su calidad de Consejero: -----

- 1) Cuando incurra en mora de más de treinta días vencidos en el pago de las obligaciones pecuniarias y demás a cargo de todas las unidades privadas del Conjunto, previa certificación expedida por el Administrador y entrará a ejercer su suplente; -----
- 2) Cuando sea sancionado por la Asamblea General o por el mismo Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en este Reglamento. Así mismo, cuando la Asamblea General así lo decida; -----
- 3) Cuando haya ejercido como miembro del Consejo de Administración por tres periodos consecutivos; -----
- 4) Cuando deje de asistir a por lo menos a tres sesiones consecutivas del Consejo de Administración, sin justa causa; -----
- 5) Cuando haya sido sentenciado por delitos penales; -----
- 6) Cuando se beneficie de contratos firmados con el Conjunto de manera directa o indirecta; -----
- 7) Cuando sobre alguna de las unidades privadas de su propiedad recaiga un embargo, registro de demanda o extinción de dominio. -----

PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo de Administración no podrán ejercer sus cargos por más de tres periodos consecutivos. Una vez transcurrido un periodo, sin ejercer como tal, podrá postularse y ser elegido nuevamente. -----

ARTÍCULO 82: SESIONES.- 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 Administrador, por iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo o por el Revisor Fiscal. Las sesiones serán presididas por el Presidente designado por el mismo Consejo y actuará como secretario el designado para tal fin, quien también se ocupará de las citaciones respectivas. -----

ARTÍCULO 83: ACTAS DEL CONSEJO.- De todas las reuniones del consejo 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 de los acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y la lista de los asistentes. Dichas actas, para ser válidas, deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo. -----

ARTÍCULO 84: FUNCIONES DEL PRESIDENTE.- Éstas son: -----

- a) Ejercer la suprema inspección de todos los asuntos del Conjunto; -----
- b) Velar porque se cumplan las decisiones de la Asamblea General de propietarios y del Consejo de Administración; -----
- c) Convocar al Consejo de Administración y presidir las reuniones de la Asamblea General de Propietarios y del mismo Consejo; -----
- d) Participar y asesorar por derecho propio a cualquier comité o comisión creado o designado por el Consejo de Administración; -----
- e) Presentar a la Asamblea General de Propietarios, en sus reuniones ordinarias, un informe pormenorizado sobre la gestión y aplicación del presupuesto del Conjunto; -----
- f) Coordinar con el Administrador todas las actividades necesarias para el cabal cumplimiento de sus funciones; -----
- g) Firmar las actas de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración; -----
- h) Las demás funciones que le confieran las leyes, los presentes estatutos, el Consejo de Administración y las que le correspondan por la naturaleza del cargo. --

ARTÍCULO 85: FUNCIONES DEL VICEPRESIDENTE.- Éstas son: a) Reemplazar al Presidente en sus faltas absolutas, mientras el Consejo de Administración designe el nuevo Presidente y en las faltas temporales o accidentales, hasta cuando el Presidente retome el cargo; b) Cumplir las comisiones que le designe el Consejo de Administración; c) Las mismas funciones atribuidas al Presidente en ejercicio de su cargo. -----

ARTÍCULO 86: FUNCIONES DEL INTENDENTE.- Éstas son: -----

- a) Supervisar las funciones de los Comités que designe el Consejo de Administración; -----

- b) Inspeccionar la ejecución de obras cuyas cuantías hayan sido aprobadas por el Consejo de Administración; -----
- c) Ejercer la veeduría sobre la aplicación del presupuesto, tanto de operación como de inversión; -----
- d) Coordinar con el departamento jurídico lo concerniente a la recuperación de cartera; -----
- e) Servir de mediador ante el Comité de Convivencia, en representación de los copropietarios; -----
- f) Velar por el cumplimiento de las políticas y normas aprobadas por el Consejo de Administración; -----
- g) Coordinar el departamento de seguridad del Conjunto; -----
- h) Las demás funciones que le designe el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO 87: FUNCIONES DEL TESORERO.- Estas son: -----

- a) Participar en la elaboración de los presupuestos de inversión y operación del Conjunto; -----
- b) Hacer cumplir las políticas de recaudo de cartera presupuestales y financieras, aprobadas por el Consejo de Administración; -----
- c) Evaluar mensualmente la gestión financiera del Conjunto, a través de los informes presentados por el Administrador; -----
- d) Mantener informado al Consejo de Administración sobre el estado financiero del Conjunto; -----
- e) Firmar los cheques que le correspondan, según los niveles de autorización vigentes; -----
- f) Velar porque los gastos del Conjunto estén debidamente aprobados por la Asamblea General de Propietarios, por el Consejo de Administración o por el Administrador, según el caso; -----
- g) Las demás funciones que le asigne el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO 88: FUNCIONES DEL SECRETARIO.- Estas son: -----

- a) Realizar las actas tanto de la Asamblea General como del Consejo de Administración, en los términos señalados por la ley y los presentes estatutos, así como firmarlas junto con el Presidente; -----
- b) Coordinar con el Administrador la correspondencia y peticiones que los copropietarios eleven ante el Consejo de Administración; -----
- c) Expedir las certificaciones que soliciten los Propietarios, el Revisor Fiscal o los miembros del Consejo de Administración, relacionadas con las actas; -----
- d) Coordinar con el Presidente, el desarrollo tanto de las Asambleas Generales como las del Consejo de Administración; -----
- e) Las demás funciones que le asignen la Ley, el Presidente y el Consejo de Administración. -----



CAPÍTULO XVI

DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 89: NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.-

La administración inmediata de todos los bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador. El Administrador es el mandatario de todos los copropietarios y es el único

representante legal de la persona jurídica denominada Conjunto Residencial **AQUA - CONDOMINIO**. Al efecto, tiene por sí solo, facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que, con sujeción a las leyes civiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero de ejercicio personal único no delegable, salvo en aquellos casos en que el Consejo de Administración pueda hacerlo. -----

PARÁGRAFO 1°. El Administrador será elegido por el Consejo de Administración para un período presupuestal de un (1) año y podrá ser reelegido sucesivamente, según lo determine el mismo Consejo. -----

PARÁGRAFO 2°. El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador, en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal. El Administrador deberá garantizar el manejo del patrimonio de la persona jurídica, constituyendo pólizas en el monto que señale el Consejo de Administración, canceladas con los fondos del Conjunto. -----

PARÁGRAFO 3°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación del Conjunto con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica, el Presidente del Consejo que lo elija. -----

PARÁGRAFO 4°. Quien ejerza directamente la administración del Conjunto o por encargo de persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, en los términos de estos estatutos, sin contrariar lo ordenado por el Gobierno Nacional. -----

ARTÍCULO 90: FUNCIONES.- Son funciones del Administrador las siguientes: -----

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter para 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, de vehículos, de residentes y de mascotas. Atender la correspondencia relativa al Conjunto; -----
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, las actas de

- la Asamblea General; -----
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración, 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; --
 5. Llevar, bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Conjunto. No obstante lo anterior, el Consejo de Administración podrá nombrar un profesional de la contaduría, que se encargue de esta labor; -----
 6. 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 el Reglamento de la copropiedad; -----
 7. Cobrar y recaudar, directamente o a través de un apoderado, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario, a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna; -----
 8. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente, todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica;-----
 9. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija; -----
 10. Notificar a los propietarios de bienes privados y/o tenedores a cualquier título, por los medios que señale el respectivo Reglamento de la copropiedad, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de las obligaciones; -----
 11. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de la Copropiedad y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas; ---
 12. Expedir 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; -----
 13. Proveer todos los elementos que el Comité de Convivencia requiera para el normal cumplimiento de sus funciones; -----
 14. Las demás funciones previstas en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios.-----
- ARTÍCULO 91: REMUNERACIÓN.-** El ejercicio de las funciones del administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por el Consejo



se podrá modificar o reformar este Reglamento, exceptuando lo contemplado para las respectivas adiciones de las futuras etapas.-----

QUINTO: Mediante la presente escritura, los propietarios de los lotes antes determinados han procedido a constituir en Propiedad Horizontal, al tenor de la Ley 675 del año 2001, en el Lote No.1, determinado en el Punto Tercero

anterior, el Conjunto Residencial denominado **AQUA - CONDOMINIO**, con los inmuebles que fueron determinados en el Capítulo Cuarto (IV) anterior. En consecuencia, solicitan a la Oficina de Catastro de Cundinamarca, al igual que a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, se sirvan expedir las Cédulas Catastrales y los Folios de Matrícula Inmobiliaria correspondientes a los inmuebles antes referidos, con la anotación respectiva a este Reglamento. -----

SEXTO: CONDICIONES DE HIGIENE Y SANEAMIENTO.- La Urbanización AQUA, cumple con todas las normas de higiene y saneamiento, establecidas para este efecto por la **Secretaría de Salud**-----

***** HASTA AQUI LA MINUTA *****

COMPROBANTES FISCALES: Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento:-----

SECRETARIA DE HACIENDA

PAZ Y SALVO

No. 201021370

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL

DE GIRARDOT

CERTIFICA:

Que en el catastro vigente aparece inscrito, **HOYOS BOTERO LUIS-EDUARDO**, como propietario del predio identificado bajo el Número Catastral **01-02-0594-0001-000**, denominado **VIA A NARIÑO Lo B PARTE**, ubicado en **VÍA A NARIÑO Lo B PARTE**, con una cabida superficial de 0 Hectáreas, **8864 M²** con **0 M²** de Construcción y un Avalúo de: **\$51.844.000 (CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M.C.)** para la vigencia del **2010**-----

Que este predio se encuentra a **PAZ Y SALVO** con la Tesorería Municipal de Girardot por concepto de **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**, Según recibo No. **2010179462 BANCO OCCIDENTE 09/07/2010**-----

VIGENTE HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2010-----

Dado en la Tesorería Municipal de Girardot, a los **30 días** del mes de **Julio** del año **DOS MIL DIEZ (2010)**-----

Con destino a: FINES DEL INTERESADO.-----
 FIRMADO: MARIA CRISTINA CONDE PERILLA.- PROFESIONAL ESPECIALIZADO
 FIRMADO: LUIS ALBERTO CASTILLO FIGUEROA.- TESORERO MUNICIPAL -----
 Elaboró: ROCIO a los 3 días del mes de julio de DOS MIL DIEZ (2.010) -----

CONSTANCIA DE IDENTIFICACION DE LOS OTORGANTES

Se hace constar que los otorgantes fueron identificados con los documentos que se citan al pie de sus firmas, en los cuales sus nombres y apellidos aparecen escritos así: ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA y LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO ----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

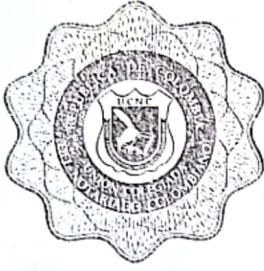
Se advirtió a los otorgantes: -----

- 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad.-----
- 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.-----
- 3.- Que el Notario se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. -----
- 4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo. -----
- 5.- Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1.970, los otorgantes insistieron en firmaron este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por el Notario.-----

Los otorgantes que actúan como apoderados o representantes de algunos de los contratantes declaró que obra dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hace expresamente responsable de la vigencia y amplitud de tales poderes o calidades, y que a la fecha no han sido notificados de revocatoria o modificación alguna de los términos y condiciones de su mandato o encargo. -----

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, su estado civil, el número de sus documentos de identidad y



declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asume la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. -----

LEIDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman. -----

De igual manera, los otorgantes leyeron y aprobaron el formulario de calificación o "formato de registro" que aparece en la primera hoja del presente instrumento público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptaron en la forma como está redactado y en constancia de ello firman este instrumento público. -----

DERECHOS NOTARIALES (RESOLUCION 10.301 DE 2.009) \$85.720 -----

IVA (ART. 4º. DECRETO 397 DE 1.984) \$73.810 -----

SUPERINTENDENCIA \$3.570.00 -----

RETENCION EN LA FUENTE (LEY 55 DE 1.985): \$ -0- -----

FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO \$3.570.00 -----

IMPUESTO DE TIMBRE \$ -0- -----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial con código de barras números: -----

7700054761645	7700054761652	7700054762055	7700054762048
7700054760433	7700054762024	7700054762017	7700054762000
7700054761997	7700054761980	7700054761973	7700054761966
7700054761959	7700054761942	7700054761935	7700054761928
7700054761911	7700054761904	7700054761898	7700054761881
7700054761874	7700054761867	7700054761850	7700054761843
7700054761836	7700054761829	7700054761812	7700054761805
7700054761799	7700054761782	7700054761775	7700054761768
7700054761751	7700054761744	7700054761737	7700054761720
7700054761720	7700054761713	7700054761706	7700054761690
7700054761683	7700054761676	7700054761669	

Enmendados: decímetros, Secretaría de Salud, 7700054762946, 7700054761676

SI VALE.

Adelaida Borrero de Valencia
ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA

C.C. # 35'457.488

DIRECCIÓN: Cra 5#131-74

TELEFONO: 6264851

ACTIVIDAD ECONOMICA *Hogar*

(RES. 044 DE 2007 UIAF)

ESTADO CIVIL: *Casada con sociedad conyugal vigente*



Luis Eduardo Hoyos Botero

LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO

C.C. # 17148348 BOGOTÁ

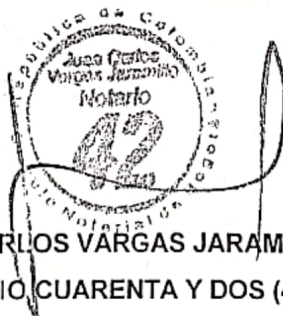
DIRECCIÓN: Cra. 10 # 65-98

TELEFONO: 2359797

ACTIVIDAD ECONOMICA *ARQUITECTO*

(RES. 044 DE 2007 UIAF)

ESTADO CIVIL: *CASADO, CON SOCIEDAD CONYUGAL LIQUIDADA Y DISUELTA*



JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO
NOTARIO CUARENTA Y DOS (42)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
Oficina Asesora Jurídica del Despacho Alcaldía

EL ALCALDE MUNICIPAL DE GIRARDOT

CERTIFICA

Que la Señora. ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA, LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO, identificados con la Cédula de Ciudadanía No. 35.457.488 de Usaquen y 17.148.348 de Bogotá, radicaron ante esta Alcaldía Municipal de Girardot, los siguientes documentos a fin de ejercer la actividad de Anunciar y Enajenar inmuebles del plan de Vivienda denominado AQQUA CONDOMINIO, consistentes en Cuarenta (40) Lotes ubicados en la Carrera 24 No. 37B-30 de esta Ciudad.

Que de conformidad con lo establecido en los Artículos de la Ley 388 de 1.997, en concordancia en lo establecido en los literales a), b), c), f) y g) del Artículo 2º del Decreto 78 de 1.987, se encuentran radicados los siguientes documentos.

- Solicitud presentada por la Señora. ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA y LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO, donde solicitan el Permiso de enajenación de Inmuebles del AQQUA CONDOMINIO,
- Formularios Expedidos por la Alcaldía Municipal de Girardot.
- Certificado de Inspección y Vigilancia expedido por la oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot, del Proyecto denominado AQQUA CONDOMINIO.
- Fotocopia de la Escritura Publica No.3628 del 10 de Octubre de 2008, de la Notaría Segunda del Circulo de Bogotá D.C, Clase de Contrato 0125: COMPRAVENTA Vendedor: SERGIO SANCHEZ, Compradores: ADELAIDA BORRERO DE VALENCIA y LUIS EDUARDO HOYOS BOTERO.
- Fotocopia de la Escritura Publica No. 0773 de fecha Marzo 16 de 2009 de la Notaría 18 del Circulo de Bogotá D.C. Único Acto ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS
- Minuta de Compraventa.
- Promesa de Compraventa.
- Fotocopia de la Licencia Urbanística No. 25307-0-09-0001 de fecha Marzo 20 de 2009, expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot.
- Certificado Técnico donde se acredita que el proyecto denominado AQQUA CONDOMINIO se ciñe a las Licencias aprobadas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot; por parte del señor EDUARDO VALENCIA ECHEVERRI, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. No. 17.170.893. de Bogotá, Matricula No. 11283 C.S.I.A.C.

31 AGO 2009
ENTRÓ DOCUMENTO
Escripción del Original
de los Documentos para los
Financiamientos de Planeación

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
Oficina Asesora Jurídica del Despacho Alcaldía

- 2 -

- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AQUA CONDOMINIO.
- Certificado de avance de Obra expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot.
- Planos debidamente aprobados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot.

Esta Certificación se expide a solicitud del interesado para los fines pertinentes.

Dada en Girardot, a los Veinticuatro (24) días del mes de Abril del Dos Mil Nueve (2009).

ING. RODOLFO SERRANO MONROY
Alcalde Municipal de Girardot

Proyecto. LUIS EMANCILLA BARCO
Auxiliar Administrativo
Código 407 Grado 05

