Maestre & Abogados Asociados

**SEÑOR(A)**
**JUEZ PRIMERO Y ÚNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA (CUNDINAMARCA).**
**E. S. D.**
**jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**PROCESO: REIVINDICATORIO (VERBAL DECLARATIVO).**

**DEMANDANTE: S4 S.A.S.**

**DEMANDADOS: CARLOS JULIO MOYA COLMENARES Y GLORIA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA.**

**RADICACIÓN: 25386-31-03-001-2021-00117-00.**

**ASUNTO: ACTO DE APODERAMIENTO.**

**CARLOS JULIO MOYA COLMENARES**, mayor de edad, ciudadano colombiano, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C. e identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.153.791 de la misma ciudad, por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctor **OSCAR ALEJANDRO MAESTRE PIÑERES**, mayor de edad, ciudadano colombiano, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.133.207 de la misma ciudad, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No.168.468 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación actúe y defienda mis derechos e intereses dentro del proceso reivindicatorio iniciado por S4 S.A.S. en mi contra y de la señora GLORÍA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA.

El apoderado cuenta con amplias facultades para el ejercicio del presente poder y, en especial, queda plena y expresamente facultado para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, interponer recursos, notificarse, contestar la demanda y proponer demanda de reconvención y, en general, para ejercer todas las facultades propias del mandato que se le otorga y para llevar a cabo todas las actuaciones y diligencias que procuren la protección de los derechos e intereses que se le

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Luis Alberto Vargas A.
NOTARIO
NOTARÍA UNICA DE ANAPOIMA CUND.



Carrera 7 No. 127-48, Oficina 702
oscarmaestre82@gmail.com
Teléfono (571) 605 8101
Bogotá, Colombia

PAGINA EN BLANCO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
LAVA
Luis Alberto
Vargas Ang
NOTARIO
NOTARÍA ÚNICA
CÍRCULO DE ANAPOIM

Maestre & Abogados Asociados

confían, así como para todo lo de ley, en especial, para todo lo señalado en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Ruego a Usted, por lo tanto, señor(a) Juez, reconocerle personería jurídica a mi apoderado en los términos y para los efectos de este poder.

Del señor(a) Juez, atentamente,

**CARLOS JULIO MOYA COLMENARES**
**C.C. No. 19.153.791 de Bogotá**
**Poderdante**

Acepto,

**OSCAR ALEJANDRO MAESTRE PIÑERES**
**C.C. No. 80.133.207 de Bogotá D.C.**
**T.P. No. 168.468 del C. S. de la J.**
**Apoderado**

REPUBLICA DE COLOMBIA
LAWA
Luis Alberto Vargas A.
NOTARIO
NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA CUND.



Carrera 7 No. 127-48, Oficina 702
oscarmaestre26@gmail.com
Teléfono (57) 605 8101
Bogotá, Colombia

PAGINA EN BLANCO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
LMA
Luis Alberto
Vargas Ange
NOTARIO
NOTARÍA ÚNICA
CÍRCULO DE ANAPOIS

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**

7427759

En la ciudad de Anapoima, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de Anapoima, compareció: CARLOS JULIO MOYA COLMENARES, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 19153791 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

pkz9gy6y7mqn
03/12/2021 - 12:07:05

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se vincula al documento de AUTENTICACION signado por el compareciente, sobre: PODER .

Notaría Única de Anapoima - Cundinamarca

*LUIS ALBERTO VARGAS ÁNGEL*

REPUBLICA DE COLOMBIA
Luis Alberto Vargas A.
NOTARIO
NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA CUND.

Notario Único del Círculo de Anapoima, Departamento de Cundinamarca

*Consulte este documento en www.notariasegura.com.co*
*Número Único de Transacción:* pkz9gy6y7mqn

Maestre & Abogados Asociados

**SEÑOR(A)**
**JUEZ PRIMERO Y ÚNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA (CUNDINAMARCA).**
**E. S. D.**
**jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**PROCESO: REIVINDICATORIO (VERBAL DECLARATIVO).**

**DEMANDANTE: S4 S.A.S.**

**DEMANDADOS: CARLOS JULIO MOYA COLMENARES Y GLORIA MARÍA GUTIÉRREZ DE MOYA.**

**RADICACIÓN: 25386-31-03-001-2021-00117-00.**

**ASUNTO: ACTO DE APODERAMIENTO.**

**GLORIA GUTIÉRREZ DE MOYA**, mayor de edad, ciudadana colombiana, domiciliada y residenciada en Bogotá D.C. e identificada con la cédula de ciudadanía No. 26.615.690 de Florencia (Caquetá), por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctor **OSCAR ALEJANDRO MAESTRE PIÑERES**, mayor de edad, ciudadano colombiano, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.133.207 de la misma ciudad, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No.168.468 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación actúe y defienda mis derechos e intereses dentro del proceso reivindicatorio iniciado por S4 S.A.S. en mi contra y del señor CARLOS JULIO MOYA COLMENARES.

El apoderado cuenta con amplias facultades para el ejercicio del presente poder y, en especial, queda plena y expresamente facultado para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, interponer recursos, notificarse, contestar la demanda y proponer demanda de reconvención y, en general, para ejercer todas las facultades propias del mandato que se le otorga y para llevar a cabo todas las actuaciones y diligencias que procuren la protección de los derechos e intereses que se le

REPUBLICA DE COLOMBIA
Luis Alberto Vargas A.
NOTARIO
NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA CUND.



Carrera 7 No. 127-48, Oficina 702
oscarmaestre82@gmail.com
Teléfono (571) 605 8101
Bogotá, Colombia

PAGINA EN BLANCO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
LMA
Luis Alberto
Vargas Ange
NOTARIO
NOTARÍA ÚNICA
CÍRCULO DE ANAPOI

confían, así como para todo lo de ley, en especial, para todo lo señalado en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Ruego a Usted, por lo tanto, señor(a) Juez, reconocerle personería jurídica a mi apoderado en los términos y para los efectos de este poder.

Del señor(a) Juez, atentamente,

**GLORIA GUTIÉRREZ DE MOYA**
**C.C. No. 26.615.690 de Florencia (Caquetá)**
**Poderdante**

Acepto,

**OSCAR ALEJANDRO MAESTRE PIÑERES**
**C.C. No. 80.133.207 de Bogotá D.C.**
**T.P. No. 168.468 del C. S. de la J.**
**Apoderado**

REPUBLICA DE COLOMBIA
LAV
Luis Alberto Vargas A.
NOTARIO
NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA (CUND.)



Carrera 7 No. 127-48, Oficina 702
oscarmaestre82@gmail.com
Teléfono (571) 605 8101
Bogotá, Colombia

REPÚBLICA
Luis
Varg
NOTA
CÍRCULO D

REPÚBLICA DE COL
LAVA
Luis Albe
Vargas A
NOTARI
NOTARÍA ÚN
CÍRCULO DE ANA

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**

7427650

En la ciudad de Anapoima, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de Anapoima, compareció: GLORIA MARIA GUTIERREZ DE MOYA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 26615690 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

60mv9operz3n
03/12/2021 - 12:05:28

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se vincula al documento de AUTENTICACION signado por el compareciente, sobre: PODER .

Notaría Única de Anapoima - Cundinamarca

*LUIS ALBERTO VARGAS ÁNGEL*

Notario Único del Círculo de Anapoima, Departamento de Cundinamarca

*Consulte este documento en www.notariasegura.com.co*
*Número Único de Transacción:* 60mv9operz3n

# PROMESA DE COMPRAVENTA

# CONDOMINIO KUBIK AQUA

KUBIK

WWW.KUBIKLAB.COM

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA "CONDOMINIO KUBIK AQUA"**

**PARTE I.- IDENTIFICACION DE ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO.**

1. **DE LAS PARTES:**

**PROMETIENTE VENDEDORA: CARLOS ALEJANDRO ALVARADO BOSHELL**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 79.491.004, en su calidad de Representante Legal, de la sociedad **PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A.**, identificada con el NIT número 830501632-6, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá, constituida mediante la escritura pública número 4115 del 21 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaria 24 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita el 21 de enero de 2005 bajo el número 009773253 del Libro IX, con matrícula mercantil número 01418100, debidamente autorizado para el efecto por los estatutos sociales, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES): CARLOS JULIO MOYA COLMENARES,** mayor(es) de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de su firma, y **GLORIA MARIA GUTIERREZ CALDERON**, mayor(es) de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de su firma, de estado civil **CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE,** quienes obran en nombre propio.

2. **IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:** Lote No. **3** del Sector V, del **CONDOMINIO KUBIK AQUA** ubicado en la vereda Providencia García en el Municipio de Anapoima en el Departamento de Cundinamarca, el cual a la fecha tiene un área de 2.598 M2. El inmueble se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que para el efecto, le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa y su cabida y linderos aproximados, se especifican en el aparte II del presente contrato.

3. **VALOR Y FORMA DE PAGO:** El precio de la venta que se promete por este contrato, es la suma de **DOSCIENTOS VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MCTE ($221.405.582.oo)** valor que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar **AL PROMETIENTE VENDEDOR**, así:

a.- La suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.CTE ($150.000.000.oo),** recibidos el **VEINTIDOS (22)** de **OCTUBRE** de 2008.

b.- La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS M.CTE ($40.00.000.oo)** el día **DIEZ (10)** de **DICIEMBRE** de 2008.

c.- La suma de **TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M.CTE ($31.405.582.oo)** el día **DIEZ (10)** de **MARZO** de 2009.

Del valor acá estipulado la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS M.CTE ($500.000.oo)** corresponde al aporte que el PROMITENTE COMPRADOR debe entregar a favor de KUBIK AQUA CLUB.

4. **FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA**: La fecha para la firma de la escritura pública es el **día treinta (30) de abril de 2009**, en la Notaría 32 del circulo de Bogotá D.C. a las 10:00 DE LA MAÑANA.

5. **FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** El inmueble prometido en venta se entregará el Octavo Día hábil siguiente a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, pudiendo prorrogarse la fecha de entrega por 60 días calendario sin que genere incumplimiento por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, previa notificación por escrito a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y en los términos indicados en el aparte II del presente contrato.

6. **DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:**

   PROMETIENTE VENDEDORA: **CALLE 90 No. 9 A - 32**
   PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES): **CRA.22 No.101–32 APTO.301**

7. **LICENCIA DE PARCELACIÓN:** Mediante Resolución 057 del 2 de mayo de 2.007 la Secretaría para el Desarrollo Integral del Municipio de Anapoima, aprobó la Licencia de Parcelación número 00-037-07, la cual se modificó posteriormente por medio de la resolución 335 del 22 de diciembre de 2.007 de la Secretaría para el Desarrollo Integral del Municipio de Anapoima; sin perjuicio de las modificaciones que la misma pueda llegar a tener en el futuro.

8. **HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN:** Sobre los LOTES en los cuales se llevará a cabo el CONDOMINIO será constituido gravamen hipotecario que será liberado en forma gradual a medida que se escrituren las unidades privadas y en la misma escritura pública de compraventa.

## PARTE II. DESARROLLO DEL CONTRATO

Entre los suscritos, EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LOS) PROMITIENTES COMPRADOR(ES) identificados en el numeral 1 de aparte de la presente promesa de compraventa acordamos las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes

## CONSIDERACIONES

Las consideraciones y antecedentes que rodean la celebración del presente contrato, son las que a continuación se detallan; ellas revelan de manera expresa los móviles o motivos determinantes que han inducido a las partes a contratar y su manifestación explícita tiene como finalidad, la de que sean tenidas en cuenta, siempre que se trate de aplicar o interpretar alguna cláusula, regla o estipulación de este contrato o de solucionar alguna diferencia entre las partes o de fijar o determinar derechos u obligaciones por razón de las relaciones que el presente documento regula entre ellas:

**PRIMERA.** Que el proyecto de construcción y de asociación denominado CONDOMINIO KUBIK AQUA, en sus diferentes sectores se someterá al sistema de Agrupación de Lote según lo establecido en el Articulo 85 de la ley 675 de 2001, para lo cual contará con un reglamento de propiedad horizontal en la modalidad de agrupación de lotes.

**SEGUNDA.** Que el proyecto CONDOMINO KUBIK AQUA no es exclusivamente el sometimiento de la propiedad al régimen de propiedad horizontal sino la permanencia como propietarios y usuarios de las zonas comunes de las personas que reúnan las calidades que para los socios ha sido el móvil determinante para contratar, en consecuencia, las partes aceptan expresamente las siguientes dos condiciones:

1. Que el proyecto inmobiliario implica el sometimiento al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN DE LOTES CONDOMINO KUBIK AQUA Y AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LOS SECTORES KUBIK AQUA definidos más adelante y que regularán los derechos y obligaciones de los propietarios respecto de los bienes que componen la agrupación de lotes y los bienes de cada sector.
2. Que los propietarios de unidades privadas del CONODOMINIO conformarán una corporación sin animo de lucro, con el objeto de que administre el uso, goce y disfrute del área de equipamiento comunal y de las instalaciones sociales, deportivas y demás que sean afines y determine las condiciones para el ingreso de nuevos propietarios que reúnan las cualidades determinantes para hacer parte del CONDOMINO KUBIK AQUA, corporación que tendrá entre otras las siguientes características: (i) las cualidades personales de los asociados tienen una especial validez e importancia; (ii) el factor personal supera al factor capital; (iii) los asociados no valen sólo por el aporte en dinero que hacen a la corporación sino que sobre todo porque reúnen ciertas características personales que son más importantes que el propio aporte que realizan.
3. Que la construcción de las unidades privadas sobre los lotes objeto de la presente promesa, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá contratarse con la sociedad PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A., o un constructor a su elección, pero en ambos casos las obras deben iniciarse en un término de tres años y construirse en un término de cuatro años contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y en todo caso dejando las mismas en condiciones de habitabilidad, sujetándose al REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LOTES INDIVIDUALES, el cual se anexa al presente contrato y se entiende ser parte integral del mismo (Ver anexo No.4).

**TERCERA.** Que mediante resolución No. 2563 de diciembre 28 de 2.007 las sociedades INVERSIONES LAB LTDA y PROMOTORA LAB COLOMBIA – PROLABCO S.A. obtuvieron permiso de ventas el cual se registro en el libro de enajenadores que para el efecto se lleva en la Secretaría para el Desarrollo Integral del Municipio de Anapoima – cundinamarca, como personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y para el desarrollo del proyecto "FINCA TIBANA" hoy CONDOMINIO KUBIK AQUA.

**CUARTA.** Que mediante documento privado la sociedad INVERSIONES LAB S.A. y la fiduciaria BOGOTÁ S.A. el 4 de enero de 2.008, suscribieron encargo fiduciario de administración de preventas, sobre el proyecto inmobiliario a desarrollarse en dos etapas, estableciendo como punto de equilibrio la separación de 13 unidades inmobiliarias para la Etapa Uno y de 8 unidades inmobiliarias para la Etapa Dos, condición que a la fecha de la firma del presente contrato respecto de la Etapa Uno se encuentra cumplida.

**QUINTA.** Que el EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) conoce y acepta que los recursos entregados en virtud del contrato de encargo fiduciario de que trata la consideración anterior, fueron entregados por parte de la fiduciaria al PROMITENTE VENDEDOR, en vista que se alcanzaron los puntos de equilibrio respectivos y se han

cumplido con los condicionamientos establecidos en dicho contrato, con el fin de que éste adelante del desarrollo del proyecto CONDOMINIO KUBIK AQUA.

**SEXTA.** Que habiéndose logrado un pleno acuerdo entre las partes, la PROMETIENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) proceden a celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: DEFINICIONES:** Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

**1. CONDOMINIO KUBIK AQUA:** Es el nombre del proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre los lotes denominados ESPERANZA LOTE 1, ESPERANZA LOTE 2 y TIBANA identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 16677968, 16777969 y 1663141 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de La Mesa, respectivamente, los cuales fueron englobados mediante escritura pública número 1706 del 12 de agosto de 2.008, otorgada en la Notaría 32 del círculo de Bogotá D.C. al que le corresponderá el folio de matrícula que para el efecto le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, bajo la modalidad de agrupación de lotes que corresponde a la modalidad de propiedad horizontal, de acuerdo con la cual sobre un inmueble de área útil se generan lotes o predios desarrollables, y zonas comunes generales, cuenta con un Reglamento de Propiedad Horizontal mediante el cual se establecen los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de la agrupación, se fijan los coeficientes y se establecen el régimen de expensas, entre otras disposiciones.

**2. SECTOR V:** Es la porción del terreno sobre el cual se desarrollará parte del proyecto inmobiliario, en el cual se encuentra el inmueble prometido en venta, esto es, sobre uno de los lotes de la agrupación, entendiendo por tal, los lotes o predios, susceptibles de desarrollo por construcción y propiedad horizontal, los cuales se generan en virtud del Reglamento de Agrupación de Lotes y un reglamento de propiedad horizontal para cada uno de los sectores.

**3. PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN DE LOTES DEL CONDOMINO KUBIK AQUA:** Es el sometimiento a propiedad horizontal de la agrupación, conforme al reglamento o estatuto que regule los derechos y obligaciones específicas de cada uno de los lotes o predios desarrollables, en los bienes comunes de la agrupación y que define además, el índice de participación de los lotes en la Multijunta y la proporción con que cada uno ha de contribuir a las expensas comunes generales de la **AGRUPACIÓN,** mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.
En atención a que se trata de un desarrollo progresivo de la Agrupación, el coeficiente de copropiedad de cada sector será provisional y se modificará a medida que se vayan desarrollando los otros sectores que compongan la agrupación.

**4. PROPIEDAD HORIZONTAL DEL SECTOR V DEL CONDOMINIO KUBIK AQUA:** Es el sometimiento independiente y autónomo a propiedad horizontal del **SECTOR V,** conforme al reglamento o estatuto que regule los derechos y obligaciones específicas de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular, de la respectiva etapa y que define además, el coeficiente particular que determina su participación en la Asamblea General de Copropietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes de la respectiva etapa y que son independientes a las definidas conforme al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN DE LOTES DEL CONDOMINO KUBIK AQUA.

**5. KUBIK AQUA CLUB:** Hace referencia a la Corporación sin ánimo de lucro que denominará KUBIK AQUA CLUB, cuyas características generales, se anexarán al presente contrato (Anexo No.3) y harán parte integral del mismo, la cual será constituida como una persona jurídica, autónoma e independiente, con personería jurídica de conformidad con las leyes de la República de Colombia, contendidas en las disposiciones del Título 36 del Libro I del Código Civil y las demás normas que las reglamentan, con el objeto de que administre el uso, goce y disfrute del área de equipamiento comunal y de las instalaciones sociales, deportivas y demás que sean afines y determine las condiciones para el ingreso de nuevos propietarios que reúnan las cualidades determinantes para hacer parte del CONDOMINO KUBIK AQUA, corporación que tendrá entre otras las siguientes características: (i) las cualidades personales de los asociados tienen una especial validez e importancia; (ii) el factor personal supera al factor capital; (iii) los asociados no valen sólo por el aporte en dinero que hacen a la corporación sino que sobre todo porque reúnen ciertas características personales que son más importantes que el propio aporte que realizan (iv) Será propietaria de una unidad de carácter privado denominada "SEDE" y en consecuencia tendrá los mismos derechos y obligaciones que una unidad inmobiliaria y le será asignada el derecho exclusivo de algunos bienes comunes con el fin de que los administre y destine en conjunto con la sede al uso exclusivo de los asociados.

**6. ASOCIADOS:** Se refiere a las personas naturales o jurídicas que adquieran una unidad inmobiliaria en el proyecto CONDOMINIO KUBIK AQUA y que mediante el aporte que efectúan, ostentan la calidad de miembro activo de KUBIK AQUA CLUB.

**7. REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LOTES INDIVIDUALES:** Es el compendio de las reglamentaciones sobre las características urbanísticas y de construcción que se obligan a observar y respetar los propietarios de las unidades privadas de la AGRUPACIÓN en la construcción de sus viviendas, con miras a mantener un desarrollo armónico y ordenado, así como respetar y fomentar el modelo de arquitectura sostenible que intenta reducir al mínimo las consecuencias negativas para el medio ambiente de las edificaciones; enfatizando la eficacia y la moderación en el uso de materiales de construcción, el consumo de energía, el uso y tratamiento de los residuos y el uso adecuado del agua de riego y agua potable evitando que esta ultima se utilice para fines diferentes; lo anterior como parámetros para minimizar el impacto ambiental.

**SEGUNDA. OBJETO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir al PROMETIENTE COMPRADOR y éste se obliga a adquirir de aquel, el derecho de dominio y posesión junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas, bienes comunes del inmueble mencionado en el numeral 2 del aparte I del presente contrato de promesa de compraventa y en el plano preliminar identificado como Anexo No.1, el cual hace parte integral del presente contrato.

**2.1.** El inmueble que conforma la AGRUPACIÓN DE LOTES CONDOMINIO KUBIK AQUA estará identificado con el folio de matrícula que le asigne la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, una vez registrada la escritura pública número 1706 del 12 de agosto de 2.008 otorgada en la notaría 32 del círculo de Bogotá D.C., y cuya cabida y linderos de mayor extensión son los que se encuentran indicados a continuación:
Con un área aproximada de Ciento Treinta y cuatro mil setecientos ochenta y siete punto trece metros cuadrados **(134.787,13 M2)** se encuentra comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS:** Partiendo del punto seiscientos doce (612) al punto seiscientos trece (613) en línea recta y distancia aproximada de dieciocho metros ochenta y nueve centímetros (18,89 mts), lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos trece (613) al punto seiscientos catorce (614) en línea recta y distancia aproximada de diecisiete metros ochenta y seis centímetros (17,86 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos catorce (614) al punto quince prima (15´) en línea recta y distancia aproximada de once metros doce centímetros (11,12 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto quince prima (15´) al punto quince (15) en línea recta y distancia aproximada de cuatro metros veintiséis centímetros (4,26 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto quince (15) al punto diecisiete (17) en línea recta y distancia aproximada de veinticuatro metros seis centímetros (24,06 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto diecisiete (17) al punto cincuenta y seis (56) en línea ligeramente curva y distancia aproximada de veintiocho metros setenta y un centímetros (28,71 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto cincuenta y seis (56) al punto sesenta (60) en línea recta y distancia aproximada de treinta y tres metros noventa y seis centímetros (33,96 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto sesenta (60) al punto sesenta y dos (62) en línea recta y distancia aproximada de seis metros treinta y cinco centímetros (6,35 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto sesenta y dos (62) al punto sesenta y seis (66) en línea recta y distancia aproximada de dieciocho metros cuarenta y cuatro centímetros (18,44 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto sesenta y seis (66) al punto sesenta y ocho (68) en línea recta y distancia aproximada de catorce metros veintiún centímetros (14,21 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto sesenta y ocho (68) al punto ciento veintiuno (121) en línea recta y distancia aproximada de veintiséis metros ochenta y un centímetros (26,81 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto ciento veintiuno (121) al punto ciento setenta (170) en línea recta y distancia aproximada de cuarenta y tres metros noventa y seis centímetros (43,96 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto ciento setenta (170) al punto quinientos cincuenta y siete (557) en línea recta y distancia aproximada de dieciséis metros veintitrés centímetros (16,23 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto quinientos cincuenta y siete (557) al punto ciento veintitrés (123) en línea recta y distancia aproximada de treinta y cuatro metros cincuenta y seis centímetros (34,56 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto ciento veintitrés (123) al punto quinientos ochenta y cuatro (584) en línea recta y distancia aproximada de siete metros ochenta y tres centímetros (7,83 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto quinientos ochenta y cuatro (584) al punto quinientos ochenta y seis (586) en línea recta y distancia aproximada de ocho metros treinta y nueve centímetros (8,39 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto quinientos ochenta y seis (586) al punto ciento veinticuatro (124) en línea recta y distancia aproximada de diez metros noventa y cinco centímetros (10,95 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto ciento veinticuatro (124) al punto ciento veinticinco (125) en línea recta y distancia aproximada de ocho metros setenta y cuatro centímetros (8,74 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto ciento veinticinco (125) al punto quinientos noventa y cuatro (594) en línea recta y distancia aproximada de dieciséis metros noventa y cinco centímetros (16,95 mts) lindando con la vía que conduce a

Anapoima. Del punto quinientos noventa y cuatro (594) al punto seiscientos ocho (608) en línea recta y distancia aproximada de seis metros noventa y siete centímetros (6,97 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos ocho (608) al punto seiscientos diez (610) en línea recta y distancia aproximada de cuatro metros noventa y siete centímetros (4,97 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos diez (610) al punto seiscientos catorce (614) en línea ligeramente curva y distancia aproximada de nueve metros cincuenta y ocho centímetros (9,58 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos catorce (614) al punto seiscientos veinticuatro (624), pasando por los puntos ciento veintiséis (126), ciento veintisiete (127), ciento veintiocho (128) y ciento cuarenta y cinco (145) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de diez metros seis centímetros (10,06 mts), trece metros sesenta y dos centímetros (13,62 mts), veintitrés metros ochenta y siete centímetros (23,87 mts), ocho metros veintiocho centímetros (8,28 mts) y diecisiete metros cincuenta y un centímetros (17,51 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos veinticuatro (624) al punto seiscientos cincuenta y cinco (655) pasando por los puntos ciento cuarenta y cuatro (144), ciento cuarenta y tres (143), ciento cuarenta y dos (142) y ciento cuarenta y uno (141), en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de diecisiete metros noventa y tres centímetros (17,93 mts), diecisiete metros cincuenta y cinco centímetros (17,55 mts), diecisiete metros ochenta centímetros (17,80 mts), diez metros cincuenta y ocho centímetros (10,58 mts) y doce metros sesenta y siete centímetros (12,67 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos cincuenta y cinco (655) al punto seiscientos sesenta y uno (661), pasando por los puntos ciento cuarenta (140) y ciento treinta y nueve (139), en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de diez metros sesenta y ocho centímetros (10,68 mts), dieciséis metros diez centímetros (16,10 mts) y ocho metros cincuenta y ocho centímetros (8,58 mts) lindando con la vía que conduce a Anapoima. Del punto seiscientos sesenta y uno (661) al punto doscientos cuarenta y dos (242) en línea recta y distancia aproximada de diecinueve metros ochenta y ocho centímetros (19,88 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto doscientos cuarenta y dos (242) al punto doscientos cuarenta y uno (241) en línea recta y distancia aproximada de diecinueve metros treinta y ocho centímetros (19,38 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto doscientos cuarenta y uno (241) al punto doscientos treinta y nueve (239) pasando por el punto ciento treinta y ocho (138) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de seis metros veintisiete centímetros (6,27 mts) y dieciséis metros noventa y cinco centímetros (16,95 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto doscientos treinta y nueve (239) al punto doscientos diecinueve (219) línea recta y distancia aproximada de trece metros quince centímetros (13,15 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto doscientos diecinueve (219) al punto doscientos cincuenta y ocho (258) en línea recta y distancia aproximada de siete metros cinco centímetros (7,05 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto doscientos cincuenta y ocho (258) al punto doscientos sesenta y tres (263), pasando por los puntos ciento once (111) y ciento diez (110) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de veintitrés metros cuarenta y un centímetros (23,41 mts), diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros (17,45 mts) y nueve metros cincuenta y seis centímetros (9,56 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto doscientos sesenta y tres (263) al punto doscientos sesenta y cinco (265) en línea ligeramente curva y distancia aproximada de veintisiete metros treinta y tres centímetros (27,33 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto doscientos sesenta y cinco (265) al punto trescientos cuarenta (340) pasando por los puntos noventa y ocho (98), noventa y nueve (99) y cien (100) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de sesenta metros noventa y cinco centímetros (60,95 mts), quince metros noventa centímetros (15,90 mts), veintiocho metros ochenta y nueve centímetros (28,89 mts) y cincuenta y ocho metros ochenta y ocho centímetros (58,88 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto trescientos cuarenta (340) al punto trescientos cuarenta y uno (341) en línea recta y distancia aproximada de ocho metros noventa y seis centímetros (8,96 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto trescientos cuarenta y uno (341) al punto trescientos ochenta (380) en línea ligeramente curva y distancia aproximada de treinta y un metros sesenta y nueve centímetros (31,69 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto trescientos ochenta (380) al punto cuatrocientos veintitrés (423) en línea recta y distancia aproximada de sesenta y nueve metros diecinueve centímetros (69,19 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto cuatrocientos veintitrés (423) al punto cuatrocientos veinticinco (425) en línea recta y distancia aproximada de cuarenta metros treinta y siete centímetros (40,37 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto cuatrocientos veinticinco (425) al punto cuatrocientos veintisiete (427) en línea recta y distancia aproximada de veintinueve metros dieciocho centímetros (29,18 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto cuatrocientos veintisiete (427) al punto cuatrocientos veintiocho (428) en línea recta y distancia aproximada de cuatro metros once centímetros (4,11 mts) lindando con terrenos del Condominio Mesa de Yeguas. Del punto cuatrocientos veintiocho (428) al punto cuatrocientos treinta y dos (432) en línea recta y distancia aproximada de cincuenta y ocho metros veintidós centímetros (58,22 mts) lindando con terrenos de Eliécer Pataquiva. Del punto cuatrocientos treinta y dos (432) al punto cuatrocientos treinta y tres (433) en línea recta y distancia aproximada de cuarenta metros trece centímetros (40,13 mts) lindando con terrenos de Eliécer Pataquiva. Del punto cuatrocientos treinta y tres (433) al punto cuatrocientos sesenta y cinco (465) en línea recta y distancia aproximada de dieciocho metros con cincuenta y cuatro centímetros (18,54 mts) lindando con terrenos de Eliécer Pataquiva. Del punto cuatrocientos sesenta y cinco (465) al punto cuatrocientos setenta y cinco (475) en línea recta y distancia aproximada de dieciocho metros con setenta y un

centímetros (18.71 mts) lindando con terrenos de Eliécer Pataquiva. Del punto cuatrocientos setenta y cinco (475) al punto cuatrocientos setenta y ocho (478) en línea recta y distancia aproximada de
Cuarenta y un metros con ochenta y cinco centímetros (41,85 mts) lindando con terrenos de herederos de Jacinto Cano. Del punto cuatrocientos setenta y ocho (478) al punto seiscientos uno (601) en línea recta y distancia aproximada de ciento ochenta y un metros con cuarenta y cinco centímetros (181,45 mts) lindando con terrenos de herederos de Jacinto Cano. Del punto seiscientos uno (601) al punto seiscientos dos (602) en línea recta y distancia aproximada de setenta y un metros cuatro centímetros (71,04 mts) lindando con terrenos de herederos de Jacinto Cano. Del punto seiscientos dos (602) al punto seiscientos tres (603) en línea recta y distancia aproximada de dieciséis metros con cincuenta y tres centímetros (16,53 mts) lindando con terrenos de herederos de Jacinto Cano. Del punto seiscientos tres (603) al punto seiscientos cuatro (604) en línea recta y distancia aproximada de doce metros con setenta y cinco centímetros (12,75 mts) lindando con terrenos de Joaquín Reyes. Del punto seiscientos cuatro (604) al punto seiscientos cinco (605), pasando por el punto cuarenta y uno (41) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de doce metros setenta y cinco centímetros (12,75 mts y ciento tres metros diecisiete centímetros (103,17) lindando con terrenos de Joaquín Reyes. Del punto seiscientos cinco (605) al punto seiscientos seis (606) en línea recta y distancia aproximada de ochenta y cuatro metros seis centímetros (84,06 mts) lindando con terrenos de Joaquín Reyes. Del punto seiscientos seis (606) al punto A en línea recta y distancia aproximada de treinta y cinco metros cincuenta y dos centímetros (35,52 mts) lindando con terrenos de Joaquín Reyes. Del punto A al punto B, pasando por el punto dieciocho (18) en línea recta y distancia aproximada de setenta y dos metros con sesenta y dos centímetros (72,62 mts) lindando con terrenos de Jorge Hernando Riveros Fuertes. Del punto B al punto de partida seiscientos doce (612) en línea ligeramente quebrada y distancia aproximada de noventa y dos metros quince centímetros (92,15 mts) lindando con terrenos de Jorge Hernando Riveros Fuertes.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** acepta que la propiedad de las unidades esta atada a la participación de los propietarios en el **KUBIK AQUA CLUB** que implica aceptación de sus estatutos y reglamentos y que el inmueble objeto de la promesa de compraventa se encontrará sometido AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL SECTOR V DEL CONDOMINIO KUBIK AQUA y el sector en el cual se encuentra ubicado se encuentra a su vez sometido al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN DE LOTES CONDOMINO KUBIK AQUA, que se encuentran en el momento en trámite y EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a elevarlos a escritura pública en una Notaría y a registrarlos ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de La Mesa. El derecho de dominio de las unidades privadas sobre los bienes comunes del sector y de éste ultimo sobre los bienes comunes de la AGRUPACION CONDOMINO RESIDENCIAL KUBIK AQUA, se predica y recae sobre cada una de las unidades y los sectores en las porcentualidades definidas en cada adición que se le efectúe a los Reglamentos de propiedad horizontal, sin perjuicio del derecho de uso y goce que sobre los bienes comunes tienen los adquirentes de la totalidad de las unidades privadas. En consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) adquirirá(n) un derecho en común y proindiviso sobre el terreno y los demás bienes comunes del sector y de la AGRUPACION en las proporciones señaladas en los REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de cabida y linderos, el inmueble prometido se transferirá como cuerpo cierto. La localización, linderos y áreas referidas coinciden con los planos que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara conocer y aceptar a conformidad y el cual podrá sufrir modificaciones según los requerimientos de la Secretaría para el Desarrollo Integral del Municipio de Anapoima.
**PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta que conoce la conformación de las zonas privadas y comunes y el plano preliminar que se adjuntan al presente contrato, no obstante aceptan clara e inequívocamente que las especificaciones, localización, sectores distintos al **SECTOR V** descritos en la presente cláusula, pueden sufrir variaciones por conveniencia del proyecto, motivo por el cual, igualmente se podrán presentar modificaciones en la Licencia de Urbanismo actualmente aprobada.
**PARÁGRAFO CUARTO. EL PROMETIENTE COMPRADOR** acepta expresamente que el inmueble que prometen comprar esta localizado en el sector V del Condominio Kubik Aqua, pero que la agrupación podrá ampliarse en la medida en que se adicionen de manera progresiva nuevas etapas en el futuro. Igualmente aceptan que en caso de adicionarse nuevas etapas, no requerirán de su autorización ni aprobación, por estar así previsto en los reglamentos de propiedad horizontal y en la licencia de parcelación aprobada por el Municipio de Anapoima.
**PARÁGRAFO QUNTO. TRADICIÓN: El PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que cada uno de los inmuebles que sobre los cuales se desarrollará el proyecto, los cuales fueron englobados mediante escritura pública número 1706 del 12 de agosto de 2008, son de la exclusiva y plena propiedad y posesión de la sociedad PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A. o de PROMOTORA LAB LTDA., que no los han enajenado por acto anterior, que han ejercido sobre ellos la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que los adquirieron, así:

1.1. El Lote denominado "Tibana" e identificado con la matrícula inmobiliaria número 1663141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, fue adquirido mediante Escritura Pública número 4064 del 25 de mayo de 2.006 otorgada en la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, por transferencia del derecho de dominio que le hizo LEASING BANCOLDEX S.A. a favor de la sociedad

1.2. El lote con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-77968 de la oficina de registro e instrumentos públicos de La Mesa denominado La Esperanza Lote No. 1 fue adquirido por la Sociedad PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A. por compra que le hizo a la sociedad INVERSIONES LAB LTDA, mediante escritura pública No. 1706 del 12 de agosto de 2.008 otorgada en la Notaría 32 del círculo de Bogotá D.C.

1.3. El lote con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-77969 de la Oficina de Registro de Instrumentos de La Mesa denominado La Esperanza Lote No. 2 fue adquirido por la Sociedad PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A. por compra que le hizo a la sociedad INVERSIONES LAB LTDA, mediante escritura pública No. 1706 del 12 de agosto de 2.008 otorgada en la Notaría 32 del círculo de Bogotá D.C.

**TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio y la forma de pago del inmueble prometido en venta es el indicado en el numeral 3 de del aparte "I" de este contrato de promesa de compraventa, obligándose EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), a pagar dicho valor en la manera señalada en dicho numeral y en el presente artículo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el caso de mora de alguno de los pagos del capital del que trata numeral 3 del aparte I de este contrato, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la máxima tasa permitida por la ley debidamente certificada por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de EL PROMETIENTE VENDEDOR. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a sesenta (60) días, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá declarar resuelto este contrato por incumplimiento, para lo cual EL PROMETIENTE VENDEDOR le devolverá a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) lo que hubiese abonado, sin intereses, deduciendo el valor de las arras pactadas. De causarse los intereses antes mencionados, estos deberán ser cancelados con diez (10) días hábiles de anticipación a la firma de la escritura que protocolice la compraventa.
**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Los pagos que haga(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio de(los) inmueble(s).

**CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMETIENTE VENDEDOR.** En desarrollo y ejecución del presente contrato constituyen además especiales obligaciones a cargo del PROMETIENTE VENDEDOR las siguientes:
**4.1. Escritura Pública:** Concurrir el o un tercero asignado para el efecto, al otorgamiento de la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa en la fecha, hora y lugar señalado en numeral 4 de aparte I de este contrato.
**4.2. Pago de contado y/o con crédito de terceros:** En caso de que el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) pague(n) de contado la totalidad del precio del inmueble aquí prometido en compraventa sin que medie crédito hipotecario, y/o con crédito de un tercero diferente a la entidad que financió la construcción del proyecto, y en el momento en que esté íntegramente cancelado el precio por haberlo recibido efectivamente el PROMETIENTE VENDEDOR, se cancelará a la Entidad Financiera, en cuyo favor está constituido el gravamen hipotecario de mayor extensión, el valor de la prorrata acordada para tal inmueble, con el fin de que dicha entidad proceda a la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que pesa sobre el mismo.
**4.3. Tradición y saneamiento:** EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza y dan fe que los lotes de terreno sobre los cuales se encuentra el inmueble objeto del presente Contrato son de propiedad y posesión de la sociedad PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A., que no se ha enajenado por acto anterior, que sobre el se ha ejercido la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que fueron adquiridos. Igualmente garantizan que no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por Escritura Pública, ni derechos de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial, Car y Recolección de Basuras y Contribuciones de Valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento a fin de mantener indemne a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) por todos y cada uno de éstos conceptos.
**PARÁGRAFO.-** Las únicas limitaciones sobre el inmueble serán las derivadas de LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE LOTES Y DEL RESPECTIVO SECTOR, tales como, servidumbres para la instalación, mantenimiento, operación de redes subterráneas de acueducto, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones, etc, necesarias para la prestación de los servicios públicos en la Agrupación.
**4.4. Gastos:** pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se de cumplimiento a la presente promesa.
**4.5. Entrega:** Hacer entrega material del inmueble prometido en compraventa en la oportunidad prevista en el numeral 5 de aparte I del este contrato, sin embargo el plazo podrá ser modificado en caso de demoras por causas imputables a las empresas de servicios públicos, caso fortuito o fuerza mayor que impida la entrega en las condiciones acordadas en el presente contrato.

**4.6. Desenglobe catastral:** El prometiente vendedor se compromete a realizar el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto KUBIK AQUA SECTOR V ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la respectiva dependencia encargada para el Municipio de Anapoima, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la ultima unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión.

**4.7. Impuestos:** entregar el lote a paz y salvo por concepto de impuesto predial hasta el año 2008 y pagar el valor proporcional del 2009 hasta la fecha de la firma de la escritura de compraventa, en consecuencia EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán pagar al PROMETIENTE VENDEDOR el valor proporcional que le corresponde el mismo día de la firma de la escritura pública de compraventa.

**4.8. Cancelación de hipoteca:** EL VENDEDOR será responsable por los gastos que se ocasione por concepto de la cancelación de la Hipoteca de mayor extensión, si esta se llegaré a constituir.

**QUINTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).**

**5.1. Pago del precio:** Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 de aparte I y cláusulas tercera y cuarta contenidas en el presente contrato

**5.2. Escritura Pública:** Celebrar la Escritura Pública de compraventa e hipoteca prometidas, en la oportunidad señalada en el numeral 4 de aparte I del presente contrato.

**5.3. Recibo:** Recibir materialmente el inmueble objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en el numeral 5 de aparte I del presente contrato.

**5.4. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios:** Asumir desde la fecha de la Escritura Pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., que se causen liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha. En especial acuerda(n) las partes que el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) y pagará(n) y realizarán todos los trámites necesarios relacionados con los siguientes aspectos: efectuar las gestiones necesarias ante la autoridad ambiental competente para el otorgamiento de concesión de aguas para suplir la auto-prestación del servicio de acueducto, en caso de ser necesario; asimismo adelantar las gestiones necesarias ante las empresas de servicios públicos para la asignación e instalación de dichos servicios, pagar de los derechos de conexión, contribución por CAR y de Recolección de Basuras correspondientes al inmueble objeto del presente contrato desde la fecha de la Escritura Pública de compraventa referida, independientemente de sí para esa fecha las Autoridades respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, el PROMETIENTE VENDEDOR entregará el inmueble en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida.

**5.5.** Asumir a partir de la fecha de entrega del inmueble además de los pagos de que trata el numeral anterior, el pago del aporte mensual que se deberá entregar a la Corporación, por concepto de la administración de las áreas que como asociado tendrá derecho a disfrutar, de acuerdo al coeficiente de participación que se le de al inmueble prometido en venta.

**5.6. Custodia:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) asume la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si el PROMETIENTE VENDEDOR es el Administrador del proyecto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

**5.7. Identificación del objeto:** El(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y en los planos preliminares que se adjuntan al presente contrato, el inmueble objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento y acepta que podrán ser objeto de modificación por requerimiento de las autoridades competentes para otorgar los permisos y licencias del proyecto.

**5.8. Desarrollos futuros y obras:** El(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran el proyecto KUBIK AQUA, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará al (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor del PROMETIENTE VENDEDOR del equivalente a treinta mil (30.000) unidades de valor real (UVR) sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**PARÁGRAFO:** En caso de causarse daños que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los perjuicios, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

**5.9. Solidaridad en caso de ser aplicable:** El(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente al PROMETIENTE VENDEDOR.

**5.10. Gastos contractuales:** Cargar con el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y con el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca, si la hubiere.
**5.11. Poder Irrevocable para constituir y/o reformar los Reglamentos de Propiedad Horizontal:** Por virtud del presente acto EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) otorga(n) poder mercantil irrevocable a favor del PROMETIENTE VENDEDOR para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y sus aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar la parcelación y/o reglamentos de propiedad horizontal atrás mencionados, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes.
**5.12. Impuestos:** pagar todos los impuestos que se generen desde la firma de escritura pública de compraventa y proporcionalmente el impuesto predial del año 2009 el mismo día de la firma de la escritura pública de compraventa.
**5.13.** Cumplir con las obligaciones derivadas de la conformación del KUBIK AQUA CLUB.
**5.14. Obligación de Construir:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a iniciar las obras de construcción de su unidad privada de vivienda con la sociedad PROMOTORA LAB COLOMBIA PROLABCO S.A. o con cualquier otra sociedad, dentro del término de tres (3) años y a terminar la construcción dentro del término de cuatro (4) años, contados ambos términos desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa so pena de hacerse acreedor a una multa equivalente a 1 salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV).
**5.15.** Las demás que la ley y este contrato establecen.

**SEXTA: CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA Y ENTREGA MATERIAL.**

**6.1.- Escritura Pública:** La Escritura Pública con la cual se de cumplimiento a la presente promesa de compraventa será otorgada y suscrita por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) de conformidad con lo establecido en el numeral 4 de aparte I del presente contrato. Una vez verificada dicha firma, EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

**PARÁGRAFO.-** En caso de que por motivos ajenos a la voluntad de las partes, situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, la fecha pactada en la presente cláusula para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiere cumplir y se presentara la necesidad de prorrogarla, EL PROMETIENTE VENDEDOR lo hará saber por escrito y/o telefónicamente a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), con el fin de suscribir un otrosí al presente contrato modificando dicha fecha.

La fecha de modificación no podrá exceder en ningún caso el término de 30 días calendario, de manera tal, que en todo caso sea ésta la última oportunidad en la cual tiene que otorgarse y suscribirse por las partes, la referida escritura pública.

**6.2.- Entrega:** La entrega material del(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa será efectuada de conformidad con lo establecido en el numeral 5 de aparte I del presente contrato. No obstante la previsión anterior, las partes expresamente pactan un plazo para que el PROMETIENTE VENDEDOR finalice las obras del inmueble, en caso de que por razones de ritmo de obra, disponibilidad de personal, por la demora en trámites oficiales no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR, y demás razones por las cuales no se pueda hacer la entrega del inmueble, esta fecha pueda ser modificada, sin exceder en ningún caso el término de 60 días, sin que ello implique sanción de ninguna clase, de igual manera se informará por escrito al PROMETIENTE COMPRADOR de las causas que dieron origen en el retardo de la entrega. En todo caso será ésta la última oportunidad en la cual tiene que efectuarse la referida entrega material.
Es convenido que para que EL PROMETIENTE VENDEDOR cumpla con su obligación de entregar, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n), haber cancelado la totalidad del inmueble y haber firmado la escritura de compraventa.

Cuando EL PROMETIENTE VENDEDOR se encuentre listo para efectuar la entrega del(los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde esta(n) localizados, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** De la entrega real y material del inmueble se dejará constancia en una Acta suscrita por ambas partes en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstienen de recibirlo sin causa justificada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, el acta de entrega del inmueble quedará a disposición de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR o donde éste le señale.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de compraventa, la entrega se hará a título de mera tenencia aun cuando no se haga la referencia a esta circunstancia.

**PARÁGRAFO CUARTO.-** La entrega de bienes comunes de uso y goce general, se hará de conformidad con lo estipulado en el Articulo 24 de la Ley 675 de 2001. Dichos bienes serán asignados al uso exclusivo de KUBIK AQUA CLUB.

**PARAGRAFO QUINTO.- Intervención de capa vegetal:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta y reconoce que de ser necesario, deberá adelantar todas las gestiones necesarias y pertinentes, asumiendo todos los gatos correspondientes que se pudiesen generar por virtud de las solicitudes que se adelanten ante las autoridades ambientales competentes, dirigidas a la tala de especies arbóreas que se llegaren a encontrar ubicadas en las unidades privadas; lo anterior de conformidad con los artículos 55 y 56 del Decreto 1791 de 1.996.

**PARÁGRAFO SEXTO.-** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta que en ocasión a que el inmueble prometido en venta es suelo rural y se entregará con las especificaciones contenidas en el Anexo No.2, será a cargo suyo, efectuar las conexiones e instalaciones necesarias, ya sea por medio de auto-prestación o por concesiones que para el efecto autoricen las respectivas autoridades, todo lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo quinto (5º) del Decreto 564 de 2.006.

**SÉPTIMA: ARRAS DE RETRACTACIÓN.** De las cantidades ya entregadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMETIENTE VENDEDOR, según lo expresado en la Cláusula Segunda del presente contrato, EL TREINTA Y TRES POR CIENTO (33%) del valor del contrato tiene el carácter de Arras de Retractación. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas EL PROMETIENTE VENDEDOR; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte del(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), el presente contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al PROMETIENTE VENDEDOR para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras estipuladas y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no hayan entregado el TREINTA Y TRES POR CIENTO (33%) del valor del inmueble antes de la retractación, éste(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en cu contra EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARAGRAFO TERCERO:** En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR desista del negocio y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya(n) entregado la totalidad del TREINTA Y TRES POR CIENTO (33%) del valor del inmueble antes de la retractación, EL PROMITENTE VENDEDOR sólo se obliga a la devolución de los dineros hasta la fecha entregados y lo correspondiente al monto de las arras estipuladas en la presente cláusula.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Se deja expresa constancia que las arras no tienen el carácter de pena y solo aplican para el evento de retracto que no obedezca a un incumplimiento. Lo anterior, en atención a las multas especiales estipuladas para cada caso y la cláusula penal para los eventos de incumplimiento.

**OCTAVA: INCUMPLIMIENTO:** constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente Negocio por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) entre otras las siguientes conductas:

**8.1.** El que el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan las cláusulas tercera y cuarta del presente contrato.

**8.2.** El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato sin haber ejercido anterioridades tiempo el derecho de retracto.

**8.3.** El que por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no cuente con los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta.

**8.4.** Cuando no se de cumplimiento a las obligaciones derivadas de la conformación de KUBIK AQUA CLUB.

**8.5.** Cuando no se de cumplimiento a las demás obligaciones contempladas en la presente promesa de compraventa

**PARÁGRAFO:** En el evento en que por circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, no se pueda desarrollar el proyecto CONDOMINIO KUBIK AQUA los dineros recibidos para el pago del inmueble prometido en venta serán puestos a disposición del PROMTIENTE COMPRADOR dentro de los 30 días siguientes al aviso escrito enviado por el PROMITENTE VENDEDOR en el cual se indicarán los hechos que constituyen el caso fortuito o la fuerza mayor. Este evento no se entenderá como incumplimiento ni retracto por parte del EL PROMITENTE VENDEDOR, razón por la cual no habrá lugar al cobro de arras, penas o indemnización alguna."

**NOVENA: CLÁUSULA PENAL.** Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retractación atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente Contrato, el incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al TREINTA Y TRES POR CIENTO (33%) sobre el valor del inmueble, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. De igual manera, No habrá lugar a doble sanción por el mismo hecho.

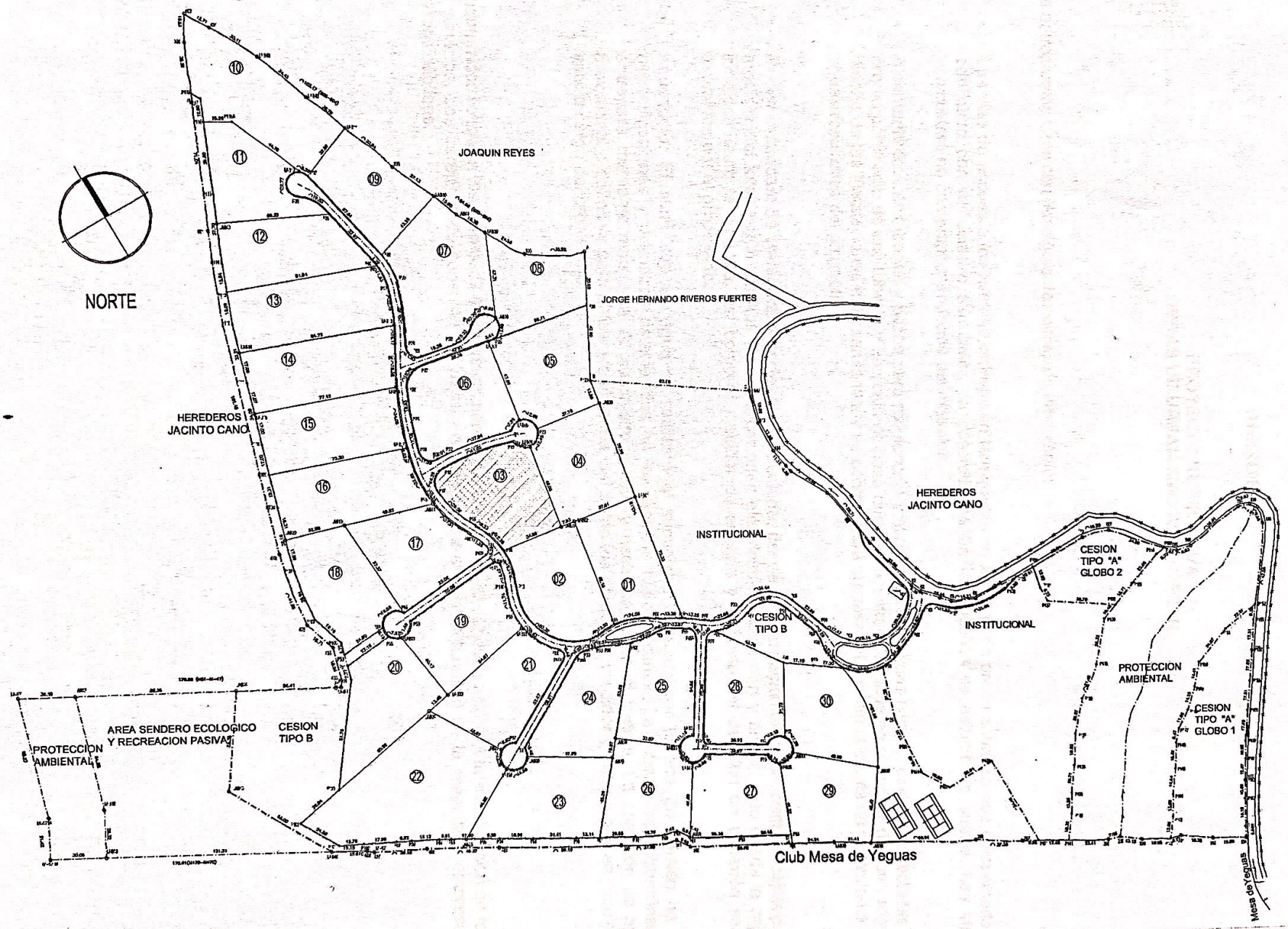
**DÉCIMA: CESIÓN.** EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá ceder el presente contrato sin necesidad de autorización expresa EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y éstos últimos no podrán ceder la promesa de compraventa sin autorización expresa y escrita del EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**DÉCIMA PRIMERA: DIFERENCIAS CONTRACTUALES.-** En caso de presentarse algún desacuerdo en lo anteriormente pactado, las partes se obligan a acudir al mecanismo de la conciliación para resolver dichas diferencias. Dicha conciliación se efectuará en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y las partes se comprometen a acatar los procedimientos que para estos casos tenga la Lonja estipulados y las decisiones resultantes del mismo.

**DÉCIMA SEGUNDA: CONSULTA CENTRAL DE RIESGOS.-** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que la información suministrada en relación con la firma de este contrato de promesa de compraventa concuerda con la realidad y que los ingresos provienen de actividades lícitas y asume(n) plena responsabilidad por la veracidad de la misma. Además, manifiesta(n) que no está(n) reportados en ninguna central de riesgos y que autoriza(n) a LA PROMETIENTE VENDEDORA para verificar los datos suministrados y reportar, procesar, solicitar y divulgar a DATACREDITO, o a cualquier otra entidad que maneje o administre base de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento y el cumplimiento de su(s) obligaciones financieras y crediticias.

**DÉCIMA TERCERA: ACEPTACIÓN.-** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), identificado(s)(as) de la(s) condición(es) civil(es) antes mencionada(s) manifestó(aron): 1) Que aceptan los términos de este contrato contenido en los apartes I Y II junto con sus anexos y los derechos y obligaciones que a su favor y a su cargo se derivan de él; 2) Que con la firma del presente contrato se admite (n) en forma automática como Socios o como Beneficiarios del Club. 3) Que revisó (aron) la localización y cantidad de los bienes comunes; las cuales declaran conocer y aceptar.

**DÉCIMA CUARTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES.-** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o escritas diferentes a las consignadas en el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto; deja sin valor y revoca cualquiera otro contrato de promesa de compraventa relacionado con el(los) inmueble(s) de los que trata el presente, firmado en fecha anterior.


NORTE
JOAQUIN REYES
JORGE HERNANDO RIVEROS FUERTES
HEREDEROS JACINTO CANO
HEREDEROS JACINTO CANO
INSTITUCIONAL
INSTITUCIONAL
CESION TIPO "A" GLOBO 2
CESION TIPO B
PROTECCION AMBIENTAL
CESION TIPO "A" GLOBO 1
AREA SENDERO ECOLOGICO Y RECREACION PASIVA
CESION TIPO B
PROTECCION AMBIENTAL
Club Mesa de Yeguas
Mesa de Yeguas
RIO BOGOTA

**ANEXO No.2**

**PROYECTO KUBIK AQUA**
**OBRAS DE URBANISMO A ENTREGAR.**

Se entregan los lotes con las siguientes obras de urbanismo:

- Las vías de acceso a los lotes se entregaran terminadas en adoquín de arcilla sobre recebo compactado y confinado con cañuelas o sardineles en concreto, según los diseños de estudio de suelos. Las vías vehiculares no contemplan andenes perimetrales.

- Alcantarillado: Las tuberías y pozos para recolección y evacuación de aguas negras, estarán conectadas al predio por medio de una tubería y una caja de paso que se encontrará ubicada en el lindero del lote; según diseño de las instalaciones hidrosanitarias, y se contemplará su desarrollo hasta la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto.

- Redes eléctricas: Se entregará el cableado por ductería, desde la subestación eléctrica hasta la cajilla para medidor del lote, según diseños y especificaciones eléctricas. La conexión y el cableado desde la cajilla medidor hasta la vivienda, así como el medidor de energía y el costo del derecho de conexión serán asumidos por el propietario.

- Acueducto: El suministro de agua se realizará el suministro de agua por tubería de presión en las especificaciones y diámetros establecidos en los diseños hidrosanitarios. La tubería irá subterránea y entregará mediante manguera de suministro al lote y hasta cajilla en el lindero. La conexión de agua provisional o definitiva para el lote y/o vivienda, así como los derechos, medidor y demás que se requieran será a cargo del propietario.

El comprador solicita a las empresas de servicios públicos y telecomunicaciones la asignación e instalación de todos los servicios. Los derechos de conexión los pagara el comprador según facturación de la respectiva empresa de servicios públicos.

## ANEXO No.3

## GENERALIDADES DE LOS ESTATUTOS DE KUBIK AQUA CLUB

La Corporación KUBIK AQUA CLUB es una persona jurídica registrada ante la Cámara de Comercio de Girardot, que se rige por los siguientes estatutos:
La Corporación se denomina KUBIK AQUA CLUB o simplemente Kubik Aqua y se rige por lo dispuesto en TITULO XXXVI del Código Civil y en estos estatutos.
La Corporación es una persona jurídica con domicilio en el Municipio de Anapoima, es un Club Social y Deportivo, ajeno a la política, constituido para fines recreativos y culturales, sin ánimo de lucro. No podrá tomar parte, en ninguna forma en debates de carácter político, racial ni religioso.

### DEFINICIONES

**Corporación:** Es la persona jurídica constituida por estos estatutos, la cual funcionará bajo los nombres de KUBIK AQUA CLUB o simplemente Kubik Aqua.
**Club:** Es el conjunto integrado por los bienes y los servicios que ofrece la Corporación.
**Miembros o Socios:** Son las personas naturales o jurídicas titulares de derechos en la Corporación. En adelante siempre que se hable de Miembros o Socios se entenderá que se hace referencia a las personas naturales socias de la Corporación y a los Beneficiarios para el caso de las personas jurídicas titulares de derechos de la misma, quienes para todo efecto se asimilan a los Socios personas naturales y responden solidariamente con la persona jurídica por las obligaciones que adquieran ante la Corporación.
**Beneficiario o Usuario:** Es la persona natural en cuyo favor la persona jurídica titular de derechos en la corporación, concede el usufructo y asignan las obligaciones que se derivan de sus derechos en la misma.
**Socios:** Son los socios que tienen que ser en forma simultánea Copropietarios de finca raíz (lote) en el Conjunto Condominio Campestre Kubik Aqua – Propiedad Horizontal.
**Copropiedad:** Es el Condominio Campestre Kubik Aqua – Propiedad Horizontal, que estará conformado por bienes de uso común y por bienes o unidades privadas como son las instalaciones del club y lotes, las cuales estarán sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la ley 675 de 2001.
**Copropietarios:** Son las personas naturales o jurídicas que tienen derechos de propiedad sobre las unidades privadas que conforman la copropiedad. La Corporación como dueño de la Sede del Club será un copropietario.
**Promotora:** Es la sociedad PROMOTORA LAB COLOMBIA S.A., propietaria del predio en que se construyó el Condominio Kubik Aqua, en su calidad de promotor y gestor de la Copropiedad y de la Corporación.
**Acción:** Es un título representativo de los derechos que tienen en la Corporación las personas naturales o jurídicas que son Miembros de la misma.
**Acciones Activas:** Corresponden a las Acciones que son de propiedad de las personas naturales o jurídicas diferentes a la Promotora y a las acciones que la Promotora hubiere reservado o prometido en venta o a favor de terceras personas. Estas acciones gozan del uso y disfrute de los bienes y servicios del club, y a su vez tienen los derechos y obligaciones que se derivan de los Estatutos y Reglamentos de la Corporación.
**Acciones Inactivas:** Corresponden a las Acciones que quedan suspendidas por cualquiera de las causales previstas en los estatutos, las cuales perderán, mientras permanezcan en la calidad de inactivas, el derecho al uso y goce de los bienes del Club y mantendrán las obligaciones que se derivan de los Estatutos y Reglamentos de la Corporación, incluida la obligación de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.
**Acciones Fuera de Circulación:** Corresponden a las Acciones que son de propiedad de la Promotora y que no han sido reservadas o sometidas en venta a favor de terceras personas. Estas acciones no gozarán del uso y disfrute de los bienes y servicios del Club, y tampoco estarán sujetas a las obligaciones previstas en los Estatutos y Reglamentos de la Corporación. En particular, tendrán derecho a voto en las reuniones de la Asamblea General de Socios y no tendrán obligación al pago de la cuota de sostenimiento del club.

### LOS SOCIOS DE LA CORPORACION

– Son miembros o Socios de la Corporación quienes adquieran tal calidad y la conserven conforme a lo dispuesto en los estatutos.
– Podrán ser miembros de la Corporación personas naturales o personas jurídicas, pero por tratarse de una asociación de personas, se establece que el Representante Legal de los Socios personas jurídicas deberá designar un Beneficiario o Usuario único de su acción, quien deberá someterse al procedimiento de admisión previsto en estos estatutos para los Socios personas naturales.
La Corporación tendrá la categoría de Socio, que corresponde al Socio que tiene que ser en forma simultánea propietario de finca raíz (lote) en el Condominio Kubik Aqua – Propiedad Horizontal.
No obstante, la propiedad del inmueble a que hace referencia esta categoría podrá estar en cabeza de una tercera persona, que tenga con el socio un vínculo dentro del primer grado de afinidad, primer grado de consanguinidad 3 o primero civil; en caso de que la propiedad sea ejercida a través de una persona jurídica el Socio debe demostrar

ante la Gerencia del Club que posee una participación en la misma, ya sea en forma directa o a través de una persona quien tenga un parentesco de primer grado de afinidad, primer grado de consanguinidad o primero civil.

- La calidad de Socio se prueba mediante certificado expedido por la Corporación.

**PATRIMONIO**

El patrimonio de la Corporación lo constituye la suma de quince millones de pesos ($15.000.000.oo) moneda corriente, conformado por los aportes que se efectúan en el momento de su constitución, los cuales están representados en treinta (30) Acciones o Derechos con valor unitario de quinientos mil pesos mcte. ($500.000.oo).
Los bienes que integran el patrimonio de la Corporación y los que le llegaren a pertenecer en el futuro estarán destinados al desarrollo y cumplimiento de su objeto social.

**REQUISITOS**

Para adquirir la calidad de Socio o Beneficiario de la Corporación se requiere:
a) Ser mayor de veintiún (21) años
b) Formular por escrito la correspondiente solicitud firmada por el aspirante, dirigida a la Junta Directiva, autorizada con la firma de dos (2) socios y/o beneficiarios de acción de la Corporación que no hagan parte de la Junta Directiva, ni que sean Socios Honorarios, ni Expresidentes de la Corporación.
c) Haber sido aceptado por la Junta Directiva, en votación secreta, en dos (2) sesiones ordinarias, adoptada hasta con un voto en contra, previa consulta que se haga a los socios y/o Beneficiarios mediante aviso que permanecerá en la cartelera de la sede del club por un
término de quince (15) días comunes.
– Si la solicitud del peticionario fuere aceptada, la Junta Directiva así se lo comunicará. En caso contrario se dará cuenta a los Socios y/o nuevos Beneficiarios que lo presentaron.
– Una vez aprobada la solicitud el peticionario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días para formalizar su ingreso como nuevo Socio o Nuevo Beneficiario. Si vencido este término no lo hubiere hecho la aprobación quedará sin efecto y deberá tramitar de nuevo una solicitud para su ingreso.

Se pierde la calidad de Socio o Beneficiario de la Corporación cuando el Socio o el Beneficiario:
a) Falleciere, para el caso de Socios personas naturales.
b) Faltare a los derechos de caballerosidad y del honor.
c) Faltare a los deberes y obligaciones que imponen los Estatutos y Reglamentos de la Corporación.
d) Alcanzare los niveles de morosidad previstos en las reglamentaciones que determine la Junta Directiva para el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias.
e) Estuviere sometido a procesos de índole penal o incurriere en actividades que, a juicio de la Junta Directiva, fueren incompatibles con los principios de la Corporación y ameriten su expulsión.
f) Perdiere la categoría de ser copropietario de finca raíz de la Copropiedad. Esta causal es únicamente aplicable para los socios A.

El Miembro podrá efectuar la cesión de su derecho a favor de terceras personas, siempre y cuando esa cesión se realice en un plazo no mayor a los seis (6) meses, y de no hacerlo la misma revertirá a favor de la Corporación, que en tal caso quedará en libertad de enajenarla para sus terceras personas.
Toda cesión de derechos requerirá agotar el trámite previsto para la admisión de nuevos socios y certificación de que el Socio cedente se encuentra a paz y salvo con las obligaciones con la Corporación y la Promotora.

**DERECHOS DE LOS SOCIOS Y DE LOS BENEFICIARIOS DE LA CORPORACIÓN:**

a) Usar y disfrutar de todos los servicios del Club de acuerdo con los reglamentos establecidos por la Junta Directiva.
b) Asistir con derecho a voz y voto a las reuniones de la Asamblea General de Socios;
c) Elegir y ser elegido para cualquier cargo del Club;
d) Presentar peticiones y sugerencias escritas a la Junta Directiva;
e) Autorizar con su firma solicitudes de ingreso de nuevos Socios y/o nuevos Beneficiarios;
f) Presentar candidatos para las distinciones Honorarias a que hubiere lugar;
g) Llevar invitados al Club y a la Copropiedad de conformidad con los presentes Estatutos, derecho que se hace extensivo a su cónyuge e hijos de acuerdo con la Reglamentación que establezca la Junta Directiva;
h) Solicitar la inscripción o cancelación del registro de su Beneficiario, en caso de tratarse de un Miembro persona jurídica;
i) Los demás derechos que les otorguen los Estatutos y/o los Reglamentos que de tiempo en tiempo establezca la Junta Directiva.

**OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS Y DE LOS BENEFICIARIOS DE LA CORPORACIÓN:**

a) Cumplir fielmente los Estatutos y Reglamentos del Club y las decisiones de la Asamblea General de Socios y del la Junta Directiva.
b) Pagar cumplidamente las cuotas de admisión o de traspaso, si a ello hubiere lugar, las cuotas ordinarias y extraordinarias y cualesquiera otras obligaciones pecuniarias a su cargo y a favor del Club.
c) Desempeñar diligentemente los cargos o comisiones que la Corporación le confíe.
d) Responder ante la Corporación por la conducta y obligaciones de sus parientes y de sus invitados.
e) Las demás obligaciones que le impongan los Estatutos y Reglamentos.

- En el Club y en la Copropiedad se tomarán todas las precauciones necesarias para evitar acciones personales y perjuicios de cualquier índole en los diversos servicios. Pero si ello se presentare, la Corporación no asume responsabilidad alguna de carácter contractual o extracontractual respecto de la persona lesionada en accidentes ocurridos por el uso de los servicios y de las facilidades recreativas del Club o de la Copropiedad. El socio o Beneficiario renuncia a cualquier reclamación por estos conceptos y se responsabiliza por las que presentaren sus parientes o Invitados, toda vez que estos se encuentran en las instalaciones del Club o de la Copropiedad bajo la dependencia y responsabilidad del socio o Beneficiario que les hubiere extendido la invitación.
-El derecho de los Socios y de los Beneficiarios al ingreso a la Copropiedad y al uso de las facilidades recreativas y dependencias del Club se hace extensivo, previa inscripción, a los cónyuges, hijos o hijas menores de veinticinco (25) años, hijas solteras cualquiera que sea su edad, a la madre viuda y a los padres mayores de setenta y cinco (75) años. La Junta Directiva o la Asamblea de Socios podrán modificar, de tiempo en tiempo, las personas y las edades a las que se les hacen extensivos estos derechos.

**LOS HIJOS DE SOCIOS**

Los hijos de los Socios o de los Beneficiarios podrán concurrir al Club y a la Copropiedad en calidad de:
a) Hijos menores: para los menores de 18 años.
b) Hijos adultos: para los que tuvieren edades entre 18 y 25 años.
c) Hijo de Socio: para los que tuvieren edades entre los 25 y 30 años.
d) Hijas de Socio: para las hijas solteras cualquiera que sea su edad.
La Junta Directiva reglamentará las condiciones en que podrán concurrir las categorías de hijos antes señaladas así como las cuotas de sostenimiento a que hubiere lugar.

**LOS INVITADOS**

Son Invitados aquellas personas que asistan al Club por solicitud de un Socio o de un Beneficiario.
El socio o Beneficiario responderá por la conducta y las obligaciones pecuniarias de su(s) invitado(s) al Club y a la Copropiedad.
Las invitaciones a que los Socios o Beneficiarios tienen derecho hacer, quedan sujetas a las Reglamentaciones que de tiempo en tiempo establezca la Junta Directiva.
Los Invitados, cualesquiera que sea su categoría, no podrán a su vez extender invitaciones al Club para terceras personas.

**SANCIONES**

- Estos Estatutos prevén las siguientes sanciones por las faltas que cometan los Socios o los Beneficiarios y las personas a quienes se hace extensivo el disfrute y uso de los servicios y dependencias del Club y de la Copropiedad.
a) Amonestación privada.
b) Amonestación pública mediante aviso en la cartelera del Club.
c) Suspensión temporal hasta por un período máximo de 12 meses.
d) Expulsión.
- La imposición de sanción consistente en la suspensión temporal no exonera al Socio o al Beneficiario sancionado del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias a que hubiere lugar.
- Las sanciones serán impuestas por la Junta Directiva, la cual podrá delegar esta función en quien ella designe cuando se trate de faltas leves.
- La Junta Directiva determinará las sanciones que fueren pertinentes, según la gravedad de la falta, estableciendo el procedimiento a seguirse, la oportunidad para escuchar los descargos del Socio o Beneficiario, si a ello hubiere lugar, el quórum decisorio requerido para la aplicación de las mismas y los demás aspectos que fueren pertinentes.
La expulsión requerirá del voto unánime de quienes asistan a las respectivas reuniones de Asamblea y deberá ser determinada en dos sesiones distintas, motivada por la Junta Directiva.

**ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS**

La Asamblea General de Socios la componen los Miembros de la Corporación representados por los Socios personas naturales y por los Beneficiarios de los Miembros personas jurídicas que estén presentes personalmente en el lugar, día y hora fijados para su reunión, según aviso que debe publicarse en un (1) periódico de amplia circulación nacional y en la cartelera de información del Club, con una anticipación no inferior a quince (15) días comunes. A las

reuniones de la Asamblea sólo podrán asistir los Miembros de la Corporación, salvo que la misma Asamblea o la Junta Directiva consideraren pertinente la presencia de terceras personas.
-En las Asambleas ningún Socio persona natural podrá hacerse representar y los Miembros personas jurídicas únicamente podrán estar representados por sus Beneficiarios. La Promotora estará representada por su Representante Legal.
- Los Socios o Beneficiarios que estuvieren en mora con el pago de sus obligaciones pecuniarias en el Club no podrán participar en las reuniones de la Asamblea General de Socios.
- Las modificaciones estatutarias deberán ser aprobadas con el voto favorable de la mayoría absoluta de los Miembros Activos del Club y para las siguientes decisiones se requerirá el voto favorable del sesenta por ciento de los Miembros Activos del Club:
a) Fusión de la Corporación.
b) Disolución de la Corporación.
c) Enajenación de bienes de la Corporación que excedan del veinte por ciento (20%) del patrimonio.
d) Modificación de su objeto principal.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**
- Se admiten en forma automática como Socios o como Beneficiarios del Club a todas las personas que en la fecha hayan sido aprobadas para tal calidad por la Promotora.

Mientras se integra la Junta Directiva del Club, ejercerá las funciones de la Junta Directiva un Comité designado por la Promotora, el cual estará conformado por cinco (5) miembros así: el Presidente, que será el representante legal de Promotora Lab Colombia S.A.; el Vicepresidente, que será un representante designado por la promotora y tres (3) socios y/o Beneficiarios del Club con sus suplentes, quienes ejercerán sus funciones hasta cuando la Promotora designe sus sustitutos o cuando considere oportuna la conformación de la Junta Directiva, la cual será la misma Junta de copropietarios y sus suplentes mencionadas en el Reglamento de propiedad horizontal.

Las cuotas de sostenimiento se comenzarán a causar a partir del mes inmediatamente subsiguiente a la fecha en que entre en operación la Sede Social, y su monto será determinado con base en el presupuesto que elabore el Gerente.

**ANEXO No.4**

# REGLAMENTO ARQUITECTONICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LOTES INDIVIDUALES

**CONTENIDO**

**REGLAMENTO ARQUITECTONICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LOTES INDIVIDUALES**

## INTRODUCCION

La existencia de un COMITE DE DISEÑO Y CONSTRUCCION para las edificaciones privadas y la publicación de este reglamento, busca promover la protección y el beneficio mutuo de todos los copropietarios de la Agrupación, proporcionando las normas de diseño orientadas a preservar el valor de todas las propiedades allí localizadas junto con su entorno natural.

La promoción deL CONDOMINIO KUBIK AQUA, ha estado a cargo de PROMOTORA LAB junto con el diseño y la construcción del proyecto urbanístico con sus unidades unifamiliares y sus construcciones recreativas, unidades de comercio, y demás áreas comunes, con sus instalaciones y equipos comunales y adicionalmente el diseño de 2 tipos de vivienda opcionales para lotes individuales, definiéndose así un concepto arquitectónico propio con armonía urbanística y paisajística en consideración con su entorno y en beneficio de toda la copropiedad.

En LA AGRUPACION RESIDENCIAL CAMPESTRE KUBIK AQUA la máxima autoridad es la asamblea general de copropietarios, quienes han delegado en el Consejo de Administración la adopción de políticas que aseguren el buen desarrollo de la copropiedad, tanto en los bienes comunes como en el desarrollo de proyectos de vivienda en lotes individuales,

Con miras al cumplimiento del objetivo de beneficio mutuo, PROMOTORA LAB junto con el Consejo de Administración delegará el estudio y la toma de decisiones referente a los temas arquitectónicos y de construcción en un COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCION que tendrá dicha responsabilidad y puede para ello establecer las estructuras organizacionales, los procesos, mecanismos y medios necesarios para la adopción, divulgación, verificación y control de las normas establecidas en este reglamento proporcionando herramientas de diseño orientadas a preservar la unidad y calidad del conjunto.

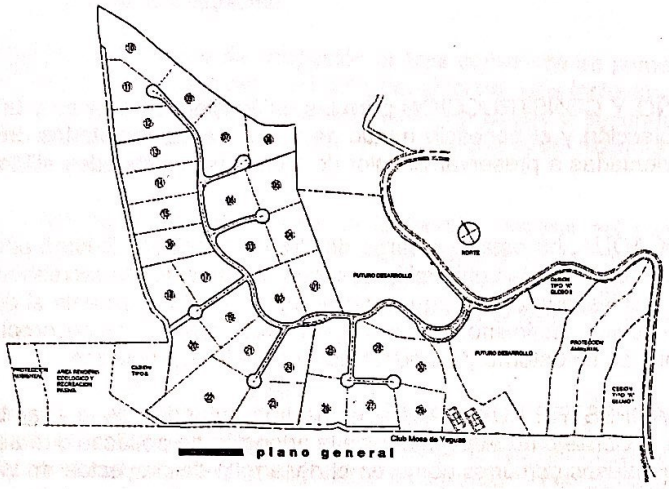
Para efectos del presente reglamento la ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO será el ente facilitador y controlador de los proyectos de construcción privada que requieren la aprobación previa del COMITÉ DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, el cual se reserva el derecho de rechazarlo total o parcialmente sin que medie explicación alguna, puesto que su único propósito es mantener la armonía arquitectónica, urbanística y paisajística del conjunto.

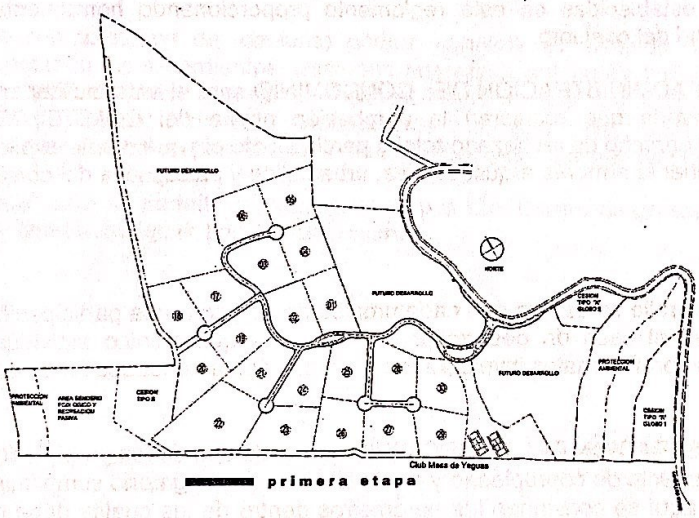
## OBJETIVOS

En la medida en que el conjunto se desarrolle se espera que cada propietario adquiera una participación activa en el logro de la calidad de su hábitat y en el caso de desarrollar el proyecto arquitectónico individual de manera independiente buscar la idoneidad de los profesionales involucrados en el diseño, la construcción de su vivienda y la conformación de las obras paisajísticas.

El compromiso de calidad de la ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO con cada uno de los propietarios, es la razón de este manual que hace parte del reglamento de copropiedad y por lo tanto es de obligatorio cumplimiento por todos y cada uno de los propietarios, ya que aquí se consignan los parámetros dentro de los cuales debe enmarcarse el diseño arquitectónico y la construcción y adecuación de las zonas privadas.

El plano anexo (plano general), así como todos los gráficos referidos harán parte integral de este reglamento.




**CAPITULO I**
**PARAMETROS GENERALES DE DISEÑO**

Dentro del contexto de este Reglamento, se entiende por vivienda el área destinada para habitación y recreo del propietario y su familia, permitiéndose únicamente una unidad de vivienda por lote:

**1. USOS**

1. Uso principal: vivienda unifamiliar aislada.
- Otros usos ligados al uso principal:

  - Institucional: Convenciones y alojamiento

## 2. INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCION

### 2.1. Índice de ocupación:

Se entiende por índice de ocupación el área construida en primer piso cubierta ó descubierta. El área de ocupación máxima para un predio será del 30% del área del lote, incluyendo tanto la totalidad de las construcciones cubiertas que se realicen en el lote ya sean estas principales o secundarias, como las correspondientes a terrazas, zonas duras, losetas, decks en madera etc. El porcentaje restante de cada predio se destinará a usos forestales y paisajísticos.

La oficina de la Secretaría para el Desarrollo Integral del municipio de Anapoima, interpreta como "zona dura" contabilizable dentro del índice de ocupación, el área de piso construida en materiales distintos a gravilla en que se acostumbra a tratar las zonas destinadas a acceso y parqueo vehicular. En consecuencia, el área de acceso y parqueo vehicular deberá ser construida exclusivamente en gravilla suelta para no ser contabilizada dentro del 30% de Índice de Ocupación.

### 2.2. Índice de construcción:

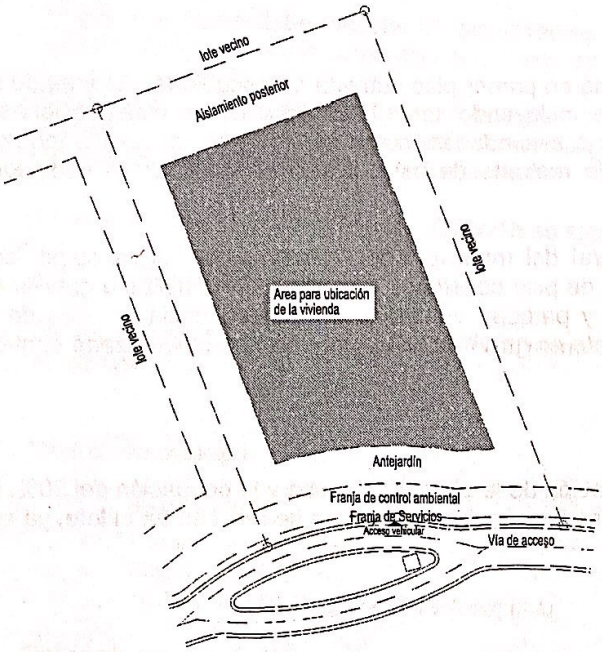
El índice de construcción será el resultante de la aplicación de la altura de 2 pisos y la ocupación del 30%. Esta área corresponde a la máxima desarrollable incluyendo todas las construcciones que se realicen en el lote, ya sean estas principales o secundarias.

## 3. LOCALIZACION DE LA VIVIENDA

### 3.1. En lote sencillo (Gráfico No. 1)

Los copropietarios del conjunto podrán construir su vivienda dentro del lote que conforma su unidad privada respetando los aislamientos; posterior, laterales y antejardín definidos en los planos. La ubicación y el diseño de la casa también debe respetar la localización de los árboles existentes en buen estado fitosanitario, solo el comité evaluará la posibilidad de talarlos, cuando amenacen riesgo para el propietario ó estén en mal estado fitosanitario. Estos árboles corresponden a un valor agregado del lote que hay que conservar.

Únicamente se permite 1 (una) vivienda por lote. Dentro de un solo lote no se permiten las casas pareadas, los bi-familiares o cualquier tipo de subconjunto.

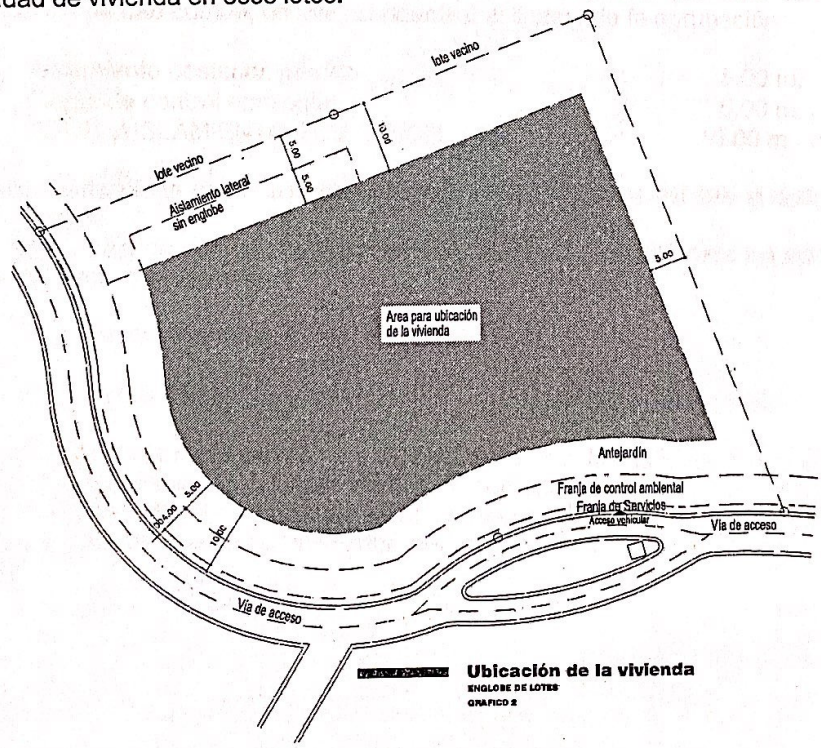



**Ubicación de la vivienda**
GRAFICO 1

3.2. En lotes englobados (Gráfico No. 2)

En el caso de que un copropietario decida construir una vivienda en dos lotes, el área de ocupación y de construcción no podrán sobrepasar los índices previstos del 30% de ocupación y su correspondiente en construcción, aplicados sobre la sumatoria del área de los lotes englobados.

Los aislamientos serán los mismos eliminando los laterales entre lotes contiguos y más adelante no podrá construir otra unidad de vivienda en esos lotes.




**Ubicación de la vivienda**
ENGLOBE DE LOTES
GRAFICO 2

## 4. AISLAMIENTOS

Toda construcción debe respetar los aislamientos laterales antejardines y posteriores, fijados en este reglamento. Se prohíbe cualquier tipo de construcción que supere los 50 cms de altura del nivel natural del piso en los aislamientos.

Únicamente se permitirán construcciones de infraestructura de servicios tales como tanques de agua, bombas de presión constante y tanques e instalaciones de gas en la franja de aislamiento lateral de 5.00 contigua a la casa, cumpliendo la altura descrita anteriormente.

En ningún caso se permitirá la construcción se sótanos o semisótanos.

### 4.1. Antejardín (Gráfico No. 3):

Se entiende por antejardín el retroceso o distancia que toda construcción debe dejar al frente del lote sobre las vías de acceso.

Para la Via principal:

- Antejardín : 5.00 m.
- Franja de control ambiental : 4.00 m.
- Franja de servicios : 1.00 m.

TOTAL ANTEJARDIN VIA PRINCIPAL : 10.00 m.

Para la Via secundaria:

- Antejardín : 7.00 m.
- Franja de servicios : 1.00 m.

TOTAL ANTEJARDIN VIA SECUNDARIA : 8.00 m.

Se entiende por "Franja de control ambiental" el área privada destinada a la ***conservación*** ambiental y/o forestal, la cual será una franja continua, a nivel de terreno natural, sin ningún tipo de división, construcción o cerramiento entre lotes.

### 4.2. Aislamiento Posterior (Gráfico No. 3):

Se entiende por aislamiento posterior el retroceso o distancia que toda construcción debe dejar con respecto a zonas verdes de uso común, un lote colindante ó el lindero de la agrupación.

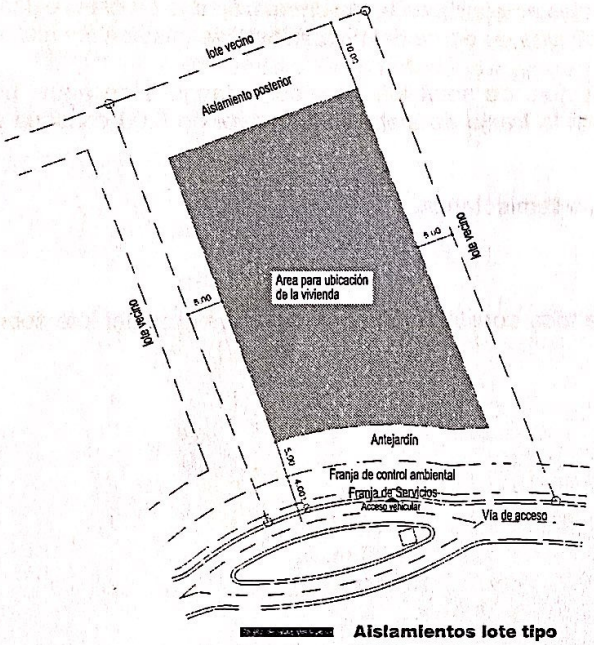
- Aislamiento posterior sencillo : 5.00 m.
- Franja de control ambiental : 5.00 m.
- TOTAL AISLAMIENTO POSTERIOR : 10.00 m.

El comité analizará en cada caso dependiendo de la ubicación del lote si aplica el aislamiento posterior sencillo de 5m ó el de 10 m.
Se exigirá la franja de control ambiental en el aislamiento posterior para los lotes que colindan con el cañón del río y con el Club Mesa de Lleguas.

### 4.3. Aislamientos laterales. (Gráfico No. 3):

- Aislamiento lateral : 5.00 m.

En caso de que el copropietario cambie el acceso previsto, los aislamientos laterales permanecen iguales de acuerdo al plan maestro general. En los aislamientos se permiten tratamientos de piso como terrazas y zonas duras que no excedan los 50 centímetros de altura y se prohíbe cualquier tipo de construcción como BBQ, huertas, perreras, pérgolas, etc, estos deben estar al interior del área disponible para la construcción de la vivieda según el gráfico 1 ó el gráfico 2.




**Aislamientos lote tipo**
GRAFICO 3

Casos particulares

4.3.1. Norma Aislamientos Lotes Esquineros. (Gráfico No.4):

El aislamiento posterior que pasa a ser lateral permanecerá igual ( 5m ).

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3. | Aislamiento lateral | : | 5.0 m. |
| 4. | Aislamiento lateral (posterior) | : | 5.0 m. |
| 5. | Antejardín sobre vía principal | : | 10.0 m. incluye 1.0 m de servicios y 4.00 de franja de protección ambiental. |
| 6. | Antejardín sobre vía secundaria | : | 8.0 m. incluye 1.0 m de servicios y 4.00 de franja de protección ambiental. |

Listado de lotes esquineros:
ETAPA 1:
02, 17, 19, 21, 24, 28, 30

ETAPA2:
03, 06, 07, 09

4.3.2. Aislamientos laterales contra peatonales en lotes esquineros. (Gráfico No. 5):

- Aislamiento lateral contra peatonal : 8.00 m

Listado de lotes esquineros contra peatonal:

ETAPA 1:
18, 20

4.3.3. Lotes con zonas comunes de uso exclusivo
Hay lotes que debido a sus condiciones de ubicación permiten la posibilidad de tener un área común contigua a ellos con la característica de ser de uso exclusivo, lo cual significa que el propietario del lote tiene derecho al goce y

disfrute de esta área y el deber de su mantenimiento, prohibiéndose en todo caso cualquier construcción en esta área diferente a senderos, decks en madera ó miradores. Se deben respetar también las características paisajísticas y medio-ambientales del lugar. Estas áreas se encuentran definidas en el plano de propiedad horizontal y no pueden ser ampliadas o modificadas por los propietarios de los lotes contiguos, tampoco pueden tener cerramientos diferentes a las cercas vivas planteadas en el paisajismo general del proyecto.

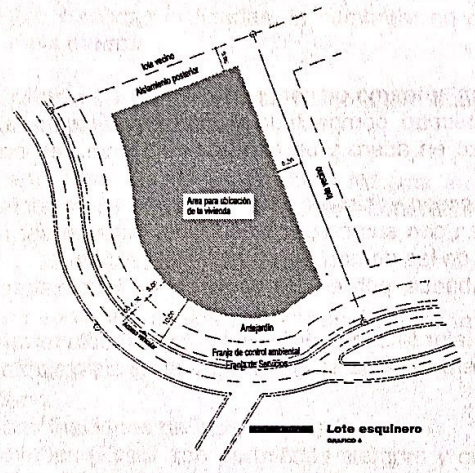
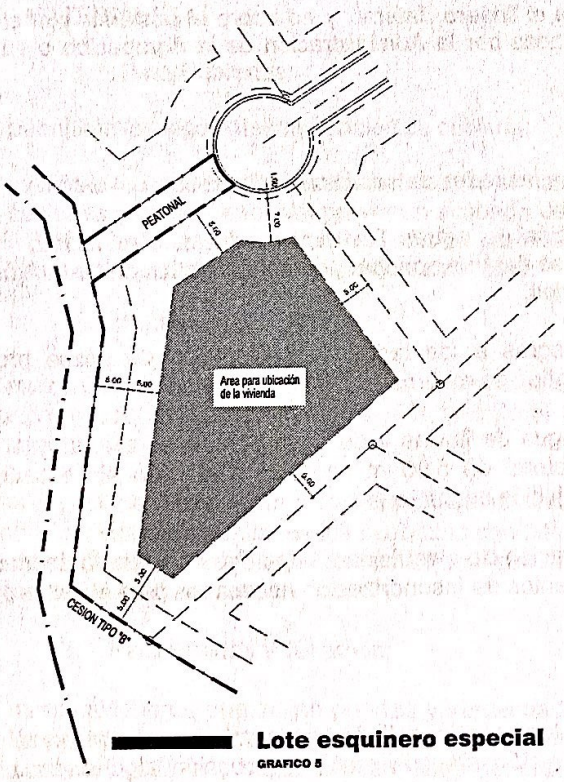



GRAFICO 4




**Lote esquinero especial**

GRAFICO 5

## 5. ACCESO AL LOTE

Cada lote tiene previsto un acceso vehicular al centro del lote de 5m.

En caso de hacer un acceso diferente al existente el propietario tendrá que cumplir con las normas técnicas consignadas en el presente reglamento y la modificación del acceso deberá ser aprobada por el comité de diseño y construcción o su delegado. En todo caso la sumatoria de los frentes de los accesos no podrá ser mayor a (5.00) cinco metros.

Durante el proceso de construcción

### 5.1. NORMAS TÉCNICAS PARA CAMBIO DE ACCESOS

1. El cruce de las tuberías se deberá proteger mediante un cárcamo en concreto
2. El material de relleno del nuevo acceso deberá ser en recebo compactado al 95% del próctor modificado.
3. La placa de concreto del acceso deberá tener refuerzo en acero y un espesor de 15 cm. en concreto de resistencia 3.000 PSI.
4. La textura y el acabado final del andén para el nuevo acceso vehicular deberá ser igual al existente.
5. En caso de existir cajas de servicios públicos estas van con sus respectivas tapas, deberán ser reforzadas para resistir tráfico vehicular y tener el mismo acabado de las demás cajas de la agrupación.
6. Todos estos trabajos deberán ser revisados y aprobados por el delegado de la Administración de la Agrupación.
7. En caso de eliminar el antiguo acceso se deberá completar la zona verde en los lotes medianeros y la cerca viva para mantener la continuidad con el cerramiento verde si este se encontraba en el aislamiento lateral.

## 6. CERRAMIENTOS EN CERCA VIVA (SETOS)

La Agrupación se define como un conjunto arquitectónicamente abierto, por lo tanto, se deberá propender por la menor cantidad de cerramientos vivos posibles, con el fin de lograr la transparencia y visual a las montañas desde cualquier lugar sin vulnerar de manera alguna la privacidad de sus habitantes.

Todos los lotes tienen cerramientos y divisiones sobre el lindero lateral y no sobre el posterior y ni el antejardín mediante la utilización de setos o cercas vivas aprobadas por la Administración de la Agrupación o su delegada. Estas tendrán una altura máxima de 2.00 m.

## 7. SERVICIOS PUBLICOS

Todas las construcciones privadas deberán conectarse a las redes de servicios a saber:

Alcantarillado de aguas negras, sistema de recolección de aguas lluvias, acueducto, electricidad, telefonía y seguridad, los requisitos técnicos de estas conexiones se darán a conocer por la Administración de la Agrupación en el momento de la entrega de los predios a sus propietarios.

Queda prohibido el desagüe de redes de aguas negras a los lagos, la perforación de pozos profundos, la construcción de pozos sépticos y la quema de cualquier tipo de material.

Para el caso de los tanques de almacenamiento de agua de lluvias y de agua potable se exigirá que estos sean enterrados, localizados en la franja de aislamiento lateral de 5.00 m contigua a la casa sin exceder la altura reglamentada de 0,50 m o involucrados dentro de la solución de cubierta.

En caso de ser propuestos equipos o plantas de generación de electricidad estos deberán ser planteados dentro de la construcción ó enterrados y deberán prever los elementos de insonorización necesarios para evitar la perturbación de la copropiedad por ruido o humos.

## 8. SERVIDUMBRES:

El consejo de administración tiene la facultad de otorgar o constituir servidumbres, concesiones o permisos especiales sobre las zonas comunes a su libre discreción sin que medie aprobación alguna por parte de los copropietarios, las cuales serán de obligatoria aceptación.

Las cañadas naturales y drenajes construidos para el encauzamiento de las aguas lluvias se constituyen como servidumbre y no podrán ser intervenidos por los propietarios de los lotes.

## CAPITULO II
## PARAMETROS ARQUITECTONICOS DE DISEÑO

- **ALTURAS**

Los proyectos deberán ajustarse estrictamente a la topografía del lote manteniendo una altura máxima del piso fino sobre el terreno natural de (60) sesenta centímetros sin sobrepasar la altura máxima permitida.

La altura máxima de las construcciones será de (2) dos pisos en cualquier punto de la construcción equivalentes a (9.00) nueve metros contados a partir del nivel del terreno natural final.
Para cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá sobrepasar en ningún caso la altura máxima permitida de (9.00) nueve metros.

En caso de pretender una doble altura sobre el área del salón, la cubierta deberá ser plana, no serán permitidos sótanos o semisótanos.

Para cubiertas planas la altura máxima se tomará en la parte superior del muro que la limite y la presencia de ventanas o lucarnas en la fachada deberá ser aprobada por el comité de diseño y construcción.

- **PLANOS DE CUBIERTA**

Se permitirán los siguientes tipos de cubierta:

Inclinada.
Plana.
Combinaciones de las dos anteriores
Bóvedas (Estas son permitidas siempre y cuando no se perciban en las fachadas y estén contenidas dentro de la volumetría de la casa).
Las cubiertas deben diseñarse de tal manera que se garantice la recolección de aguas lluvias en un tanque de mínimo 10m3 para el riego de los jardines.

- **MATERIALES**

1. Para Cubiertas:

Se permitirán los siguientes materiales de cubierta:

En cubiertas inclinadas: arcilla no vitrificada ni esmaltada en tablones
En cubiertas planas: deberán prever un acabado de piso exterior sobre la impermeabilización tales como gravilla, arcilla, prefabricados de concreto, etc. No se permiten cubiertas planas terminadas en Aluminio bituminoso o similar.
Podrán existir combinaciones de las dos anteriores.

2. Para Muros:

En muros de fachada se podrán utilizar los siguientes materiales: madera máximo en un 30% del área total de la fachada, adobe al 30%, concreto al 30%, pañete al 100%, piedra al 30% o ladrillo pintado al 100% del total de la fachada.

Estas especificaciones serán revisadas por la Administración de la Agrupación o su delegada en el momento de una aprobación. Quedan prohibidos los acabados con base plástica: graniplast, marmolplast, el fibrocemento y el mármol y los materiales no terminados como bloques, contra enchapados etc. (otros materiales presentados se estudiaran puntualmente en cada caso).

3. Para Puertas y ventanas:

Los muros exteriores que llevan puertas y ventanas tendrán un espesor mínimo de 25 centímetros. Se recomienda que las puertas y ventanas se coloquen en el plano interior de los vanos.
Las puertas localizadas sobre las fachadas deberán ser preferiblemente acabadas en madera natural o lámina oxidada lisa. La ventanería deberá ser preferiblemente en madera; aluminio o PVC de color preferiblemente negro, anolóc o champaña, previamente aprobada por la Administración de la Agrupación o su delegada como parte del proyecto arquitectónico.

El vidrio utilizado en la ventanearía deberá ser cristal incoloro, en caso de tener control de rayos uv estas películas tendrán que ser previamente aprobadas, no se permitirán películas brillantes ni oscuras de ningún tipo.

4. El Color:

Se deben utilizar pinturas especiales para exterior que tengan los tonos tierras y ocres, de acuerdo con la paleta de colores establecida, la cual podrá ser consultada por el constructor en las oficinas de la Administración.

Puntualmente se podrán utilizar otros colores contrastantes en no más del 20% de la superficie de las fachadas. Sin embargo todos los colores deberán ser aprobados por la Administración de la Agrupación o su delegada.

5. Para Pisos exteriores:

Los pisos duros en zonas exteriores deberán ser en materiales arcillosos, piedra, gravilla, adoquín ecológico, concreto ó madera. Previamente especificados y aprobados en el proyecto por el Administración de la Agrupación o su delegado.

6. Otros elementos exteriores:

Los elementos que constituyen amueblamiento urbano dentro del área de antejardín deberán ser aprobados por el comité de diseño y construcción o su delegado.

El comité de diseño y construcción recomendará otros elementos que podrán ser utilizados en el amueblamiento exterior o si es del caso, el Consejo de Administración autorizará otros elementos con el visto bueno del comité de diseño y construcción.

En ningún caso se permitirá la construcción de portales de entrada ni avisos que identifiquen nombres propios para las unidades de vivienda o la identificación de la misma, distinta a la planteada e instalada de manera general como medio de identificación de los lotes.

- **OTRAS CONSTRUCCIONES.**

1. Tratamiento de exteriores en lotes individuales

Se podrán plantear, terrazas, decks en madera, jardineras y barbacoas en la zona de construcción y en las zonas de antejardín y jardín posterior, de la misma manera se podrán implantar "casas de muñecas" exclusivamente construidas en madera natural con un área no mayor de cuatro metros cuadrados (4.00 m2) y una altura total en ningún caso superior a dos metros, localizadas en el área de jardín posterior, respetando los aislamientos laterales.

En todos los casos los tratamientos exteriores que acompañen a la vivienda principal deberán conformar una sola unidad con ella en cuanto a composición, materiales y volumetría y deberán respetar todas las normas del presente reglamento; y en el caso específico de construcciones para equipos o cuartos de máquinas que contengan motores, generadores, compresores, ventiladores y o demás equipos que produzcan ruidos o vibraciones deberán estar completamente aislados e insonorizados.

El amueblamiento de terrazas deberá seguir los lineamientos estéticos planteados por la Administración de la Agrupación.

El mantenimiento de los árboles que se encuentren localizados en zonas comunes, es responsabilidad de la administración. El mantenimiento de los árboles que se encuentran ubicados en lotes privados será responsabilidad del propietario respectivo.

El control de animales domésticos es responsabilidad del propietario, ya que no podrán ocupar las zonas comunes (ver reglamento de copropiedad). Toda construcción para tal efecto deberá ser aprobada previamente.
Parqueaderos

Los parqueaderos, incluso los descubiertos, no podrán ocupar, el antejardín, los aislamientos laterales ni posteriores, únicamente se ubicarán en el área correspondiente a la construcción de vivienda entre el antejardín y la construcción. Ver gráficos 1 y 2.
Para el acabado de cubierta de estos se permitirán placas en concreto, pérgolas en madera y metal, y vidrio templado con filtro uv claro, no se permiten materiales acrílicos lisos, ni domos y prismas.