de quorum, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 765 de 2001, se realizaría la segunda reunión el 2 de abril de 2018 a las 10 a.m. en el kiosco del condominio, con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje por ellos representado; que se anexa listado de copropietarios morosos y se pone a disposición de los convocados, el reglamento de la copropiedad, los estados financieros del año 2017 y el presupuesto del año 2018. (fls. 125-126).

Acta No 32 de 2018, Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II del 31 de marzo de 2018, en la que se lee que a las 10:20 minutos se da inicio a la misma con la constancia de comparecencia de 17 personas que en forma directa o representadas acuden al acto, de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios, de los que sólo están habilitados para votar 24 copropietarios, por estar al día en el pago de las cuotas de administración o haber firmado acuerdos de pago; y que existe por ello un quorum de 70% de las personas que integran la copropiedad.

En el listado de los 32 copropietarios aparecen firmadas 17 casillas y 15 en blanco 14 presentes, 3 por poder y que ellos corresponden a un 70% de los 24 copropietarios habilitados. (fls. 128 al 171).

Copias de las decisiones de primera y segunda instancia en lo que respecta a procesos ejecutivos e impugnación de actas de asamblea de la copropiedad demandada[2] (fls. 250 al 279).

Se oyó en interrogatorio a la representante legal de la copropiedad demandada, los copropietarios Leticia Ceballos, Julio Eduardo Vargas Ceballos y los testimonios de Sandra Cuellar y William Torres

3. El análisis de las pruebas recaudadas y su confrontación con lo regulado en el reglamento de propiedad horizontal y lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 que rige para la copropiedad en cuestión, no obstante su conformación anterior a su entrada en vigencia, por así disponerlo el artículo 86 de la misma disposición, permite concluir que la decisión apelada se mantendrá, pues los actos emitidos en la asamblea atacada si están viciados de nulidad.

En efecto, aunque el juez erradamente consideró que la convocatoria a la asamblea de copropietarios no se había realizado oportunamente, aunque si lo fue, pues se comunicó el día 15 de marzo de 2018 a la reunión que se celebró el día 31 de marzo de la misma anualidad, de donde se deriva que si se realizó con los 15 días calendario de anticipación que exige el artículo 39 de la citada ley.

Lo cierto es que la determinación del quorum para deliberar y tomar las decisiones en ese acto de asamblea ordinaria resulta contrario a la ley y es causa suficiente para la anulación de los actos emitidos en aquella reunión.

3.1. Como se dejó expuesto, la ley 675 de 2001 regula cómo se conforma el quórum deliberativo y decisorio para estos actos, imponiendo en su artículo 45 que se requiere para deliberar en asamblea general ordinaria la asistencia de no menos del 50% de los coeficientes de la copropiedad y que las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los uno de los coeficientes de propiedad.

Asimismo, dispone el artículo 41 de la misma ley que, de no poder puede sesionar la asamblea general de propietarios por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios representados en la respectiva sesión.

---

[2] Proceso 2016-0319 ejecutivo singular, 2016-0215 impugnación actas de asamblea, 2016-00268 Ejecutivo singular, 2016-0269 Ejecutivo singular.

Esto es, que la ley regula con detenimiento, como superar los inconvenientes que puedan presentarse en conformación del quórum para deliberar y decidir por la inasistencia de los copropietarios a la asamblea general ordinaria y que su regulación no fue observada en el acta de asamblea ordinaria atacada y esa omisión genera la nulidad de los actos allí desarrollados.
Pues en efecto, como se desprende del reglamento de copropiedad horizontal y el acta de asamblea atacada, claro es que el día 31 de enero de 2018 sólo se hicieron presentes en el Kiosco del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, 17 personas que en forma directa o representadas acuden al acto, de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios.

Que el quórum se estableció considerando que sólo estaban habilitados para votar 24 copropietarios al día en el pago de las cuotas de administración, y que las 17 personas concurrentes equivalían al 70% de las 24 personas que para dichos efectos integran la copropiedad.

Esto es, que el quórum deliberatorio y decisorio en la asamblea general del 31 de marzo de 2018 se estableció no con base en los coeficientes de la copropiedad, como lo dispone la ley, vale decir, observando lo dispuesto en el artículo 9 de los estatutos de agrupación que señala que a cada uno de los 82 lotes o unidades privadas que la constituyen le corresponde un coeficiente del 1.2195% del 100% de la copropiedad; sino bajo la consideración de que sólo habían 24 copropietarios al día en el pago de las expensas comunes y que de ellos los 17 comparecientes, directos y representados, equivalían al 70% de la copropiedad.

Desconocimiento legal que se califica de arbitrario, pues tanto en el texto del artículo 41 de la ley 675 de 2001, que en el acta de aquella reunión se dice aplicar, como en los propios estatutos de la copropiedad artículo 20, que no se toma en consideración, existían mecanismos que permitían superar la falta de quórum deliberatorio y decisorio para la asamblea general ordinaria de copropietarios.

Esto es, que si por cualquier razón no asistían al inicio el 50% de los coeficientes de la copropiedad, la solución estaba en anunciar desde la misma convocatoria la realización de otra reunión con el mismo propósito que se programa para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Y el reglamento de propiedad horizontal, artículo 19 prevé que de no reñirse el quórum del 50% de los coeficientes de la copropiedad, una hora más tarde de aquella a la que se hizo la convocatoria, haría quórum un número de copropietarios cuyos coeficientes sumen más del 20% del total, y si tampoco se reúne ese quorum se hará otra convocatoria para el día siguiente, en la que hará quorum deliberatorio y decisorio un número plural de copropietarios y las decisiones de la asamblea se tomaran por mayoría de los votos de los propietarios y representantes asistentes a dicha reunión. (fl. 51 vto. c.1.)

3.2. Del acta de la asamblea ordinaria del el día 31 de enero de 2018 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II se desprende que se hizo caso omiso de las reglamentaciones legales y del reglamento de propiedad horizontal, pues en la verificación del quórum, solo se hizo la consideración antes expuesta y se pasó seguidamente, en el mismo acto instalado, a la lectura y aprobación del orden del día, elección de la comisión verificadora del acta de asamblea, informe del consejo de administración, presentación y aprobación de los estado financieros, presentación aprobación del presupuesto para el año 2018, elección del consejo de administración para el 2018, elección del administrador para el 2018, elección del comité de convivencia para el 2018, elección del comité de conciliación para el 2018, y proposiciones y varios. (fl. 128 a 144 c.1.)

Determinaciones todas afectadas con la advertida nulidad, pues se dio inicio a la reunión sin que se hubiere determinado en debida forma el quórum necesario para deliberar y decidir cómo asamblea ordinaria del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.

3.3. Respuesta al apelante.

Como se dejó expuesto, asiste razón al recurrente en que la convocatoria si se realizó en tiempo oportuno, pero no en la no determinación adecuada del quórum de instalación y deliberación de la misma, pues se dejó de hacerlo con base en los coeficientes de los copropietarios, como en la regulación legal y el reglamento de la copropiedad se tiene establecido, aun sin considerar la existencia o no de construcciones en los lotes que componen el conjunto.

Pues no era facultativo de la asamblea crearse reglas para determinar el quórum e instalar la asamblea del 31 de enero de 2018, deliberar y decidir con desconocimiento de las reglamentaciones legales aplicables y las estatutarias de la copropiedad.

Ni puede derivarse semejante facultad de lo estipulado en el artículo 17 del reglamento de copropiedad que si bien señala que "es necesario estar a paz y salvo con las cuotas de mantenimiento para tener derecho a voz y voto en la asamblea", no se altera en esa previsión la forma de determinar el quórum de instalación ni de decisión, cuando no concurran o puedan participar el número mínimo de coeficientes que la ley señala necesarios para instalar la sesión de asamblea ordinaria, pues dicho evento está ya regulado en la ley y el propio estatuto del condominio en cuestión, en su artículo 19, según se dejó expuesto.

Por ello los reparos del recurrente no encuentran prosperidad y la decisión apelada será confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil – Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR, por las razones expuestas, la sentencia dictada el 28 de mayo de 2019, por el juzgado primero civil del circuito de Fusagasugá.

Condenar en costas de segunda instancia a la parte recurrente, fíjense como agencias en derecho la suma de $1.500.000, liquídense por el juez de conocimiento inicial.

Notifíquese y cúmplase,

Los Magistrados

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

JAIME LONDOÑO SALAZAR

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Acta No. 32 de 2018
Fecha: Sábado 31 de marzo de 2018
Lugar: Kiosco del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Siendo las 10:20 de la mañana del día 31 de marzo de 2018, reunidos en el Kiosco comunal los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II en Asamblea Anual Ordinaria de PROPIETARIOS del año 2018, según convocatoria efectuada el 15 de Marzo de 2018 se registraron en el acta de asistencia un total de 17 personas, de forma directa o mediante poder debidamente otorgado de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios, de los cuales solo 24 copropietarios están habilitados para votar por encontrasen al día en las cuotas de administración o haber efectuado acuerdo de pago de la deuda con anterioridad y autorizados por la asamblea, encontrando que existe quorum del 70.8 % de las personas que integran la copropiedad:

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Se da inicio a la asamblea anual ordinaria, con el uso de la palabra de parte del copropietario Ricardo Mahecha, quien propone que la asamblea sea presidida por la Dra Mireya Ramírez, quien tiene poder para representar a Judith Perdomo, la asamblea aprueba la proposición y la Dra. Mireya, acepta el nombramiento.

1. VERIFICACION DE QUORUM

La verificación del quórum se efectúo con base en la lista de asistencia a la asamblea firmada por los asistentes y los apoderados, tal como se muestra a continuación.

Nro	PROPIETARIO	Asistencia	Observacion	Estado	Firma
1	Henry Sacristan			En Mora	
2	Patricia Vargas			En Mora	
3	Leticia Ceballos de Vargas			En Mora	
4	INVERSIONES SANTOS CAMARGO				
5	CARLOS ALBERTO GALLEGO		PODER		
6	Jairo Ramirez				
7	Paulina Mendoza				
8	Cecilia Mendoza				
9	Daniel Vargas			En Mora	
10	Santiago Vargas			En Mora	
11	Juan Miguel Vargas			En Mora	
12	Maria Consuelo Vargas			En Mora	
13	Maria Luz Guzman de Peña				
14	Ricardo Mahecha				
15	Mandius Romero				
16	Luis E. Guerrero				
17	William A. Torres				
18	Judith Perdomo		PODER		
19	Amparo Orozco				
20	Francia y Constanza Posada				
21	Jorge Morales			En Mora	
22	Sandra Romero			En Mora	
23	Francisco Mendez			En Mora	
24	Marco A. Paredes				
25	Cecilia Pelaez		PODER.		
26	Diana Ramirez				
27	Juan Alberto Garcia				
28	Jose Almansa / Lucia pabon				
29	Jose German Bello				
30	Julio Eduardo Vargas				
31	Jaime Pardo Pardo			En Mora	
32	Gustavo Chavez			En Mora	

PRESENTES	14	0	0%	12
REPRESENTADOS CON PODER	3	0	0%	
TOTAL ASISTENTES	17	0	0% QUORUM	
INHABILITADOS PARA VOTAR				
VOTOS A FAVOR				
VOTOS EN CONTRA				
PORCENTAJE				

53% ASISTENCIAS.

24. COPROPIETARIOS HABILITADOS:
70,8%

De los 32 copropietarios que conforman el condominio se hicieron presentes 17, de los cuales 14 son presenciales y 3 con poder.

Teniendo en cuenta que el reglamento considera que los propietarios que no estén al dia en sus cuotas de administración no pueden votar, de los 32 copropietarios que conforman la copropiedad quedan habilitados para votar 24.

Por lo tanto la asamblea considera que de los 24 copropietarios habilitados para votar, están presentes 17, lo cual representa un 70.8%, por lo tanto hay quórum para deliberar y aprueba por unanimidad el desarrollo de la misma.

2.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La asamblea de manera unánime elige a la Dra. Mireya Ramirez como presidente de la asamblea y al señor Marco Antonio Paredes como secretario de la misma, quienes aceptan su elección.

3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

A continuación se da lectura del orden dia de la asamblea, el cual fue aprobado por unanimidad por la asamblea.

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del día
4. Elección comisión verificadora del acta de Asamblea
5. Informe de la Administración
6. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2017
7. Presentación y Aprobación del Presupuesto para el año 2018
8. Elección de Consejo de Administración
9. Elección del Administrador
10. Elección de Comité de Convivencia.
11. Elección de Comité de Conciliación.
12. Proposiciones y varios.

4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA.

Para la comisión verificadora del acta, la asamblea propuso a los siguientes copropietarios quienes aceptaron el nombramiento.

Diana Ramirez, William Torres y Ricardo Mahecha.

5. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2017

A continuación el señor German Bello dio lectura al informe de administración.

INFORME DE GESTION AÑO 2017

El funcionamiento del condominio tanto en su parte administrativa como financiera ha sido posible gracias a la participación del grupo de copropietarios que han asumido con responsabilidad sus obligaciones, entre ellas el pago de sus cuotas de administración, la asistencia a las asambleas, el aporte se sugerencias al bienestar y la aceptación de medidas de convivencia adoptadas por el consejo.

Ha sido fundamental en el tema financiero la decisión de algunos copropietarios que se encontraban en mora de ponerse al dia o hacer acuerdos de pago. Igualmente debemos destacar el pago anticipado de cuotas que actualmente hacen aproximadamente 15 vecinos. Este gesto de solidaridad nos ha permitido contar con $10 millones para poder atender los gastos básicos del condominio.

La gestión de administración ha sido atendida desde varios frentes:

1- Mantenimiento de zonas comunes y áreas privadas en prados, jardinería y cercas vivas con el respectivo manejo de los residuos vegetales.
2- Mantenimiento de zonas comunes construidas: piscina kiosco, casa portería.
3- Mantenimiento de vías
4- Manejo de recursos, atendiendo todos los compromisos con proveedores, laborales y legales.
5- Acciones de recuperación de cartera y gestiones ante entidades.
6- Directrices de ejecución por parte del consejo de administración

Estos trabajos han sido realizados por copropietarios colaboradores para que los gastos de funcionamiento sean los menores posibles.

Se relacionan algunos gastos, por fuera de los básicos, que se han podido atender dada su importancia:

1- Compra de un software contable
2- Radicación en la Oficina de Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal
3- Honorarios a un asesor laboral por el contrato de trabajo del todero
4- Gastos legales e procesos ejecutivos y de impugnación de actas
5- Cambio de ventanas de la casa de la portería
6- Radioteléfono y celular para comunicación y red de seguridad

La responsabilidad de tareas ha sido atendida de la siguiente forma:
Paulina y Cecilia Mendoza: mantenimiento y ornato
Marco Antonio Paredes y Germán Bello: manejo de recursos
Sandra Castro: Representación legal
Consejo de administración: Directrices de trabajo

El tema contable se maneja de la siguiente forma: El software está instalado en el computador de Germán Bello y la alimentación de datos se hace en el condominio y se le entrega al contador para su revisión y aprobación. Es un procedimiento para disminuir costos.

Tenemos en cobro jurídico a los propietarios de los lotes 1 y 2 y a la familia Vargas. El resto de copropietarios están al día o tienen compromiso de pago.
Las medidas tomadas con respecto a la portería y el manejo de residuos vegetales han tenido aceptación a pesar de una duda razonable inicial. Para la portería se mandaron hacer llaves por encargo y actualmente el asunto se maneja sin problemas. En cuanto a los residuos vegetales los copropietarios hicieron sus composteros y el exceso de ellos, por corte en zonas comunales o de cercas vivas, se está llevando en transporte contratado a un sitio recomendado por la CAR.
Estamos al día en el pago de compromisos laborales incluidas las prestaciones y seguridad social.
Con respecto a la piscina se logró ponerla en funcionamiento haciendo los arreglos necesarios para que el agua se mantenga en las condiciones idóneas para su uso. Se hizo un trabajo en el cuarto de máquinas que incluyó el cambio de la motobomba, el filtro y toda la instalación eléctrica. Contamos para ello con la asesoría y dirección de la obra, sin costo para el condominio, de nuestro vecino copropietario Juan Alberto García. La motobomba y $300.000 fueron donados por doña Leticia de Vargas con la claridad que era de su iniciativa, voluntaria y sin incidencia en su deuda con el condominio. Se está cotizando el trabajo para eliminar una filtración. En la medida en que se recaude la cuota extraordinaria se irán adelantando otras mejoras.

De igual manera el señor Marco Antonio Paredes leyó el informe presentado por la Dra. Mireya Ramírez Abogaca de la copropiedad sobre los procesos en los cuales está inmerso el Condominio, los cuales forman parte integral de esta acta.

Señores
COOPROPIETARIOS CONJUNTO VEGA DE OSTOS II
Bogotá D. C.

Asunto: Informe de Procesos a 31 de marzo de 2018

PROCESO EJECUTIVO 2DA INTANCIA 331-2016
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: SANTIAGO VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por 6 lotes de propiedad del demandado (a), desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016, cuya cuantía supera la suma de $96.381.510.oo.

ESTADO ACTUAL: El Juez Segundo Civil del Circuito CONFIRMA la segunda instancia sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, condena en costas de 1 instancia el 9% del valor de las pretensiones y en segunda instancia la suma de $10.000.000.oo

La liquidación a la fecha es de $20.383.585 por lote, desde marzo de 2011 hasta marzo de 2016, para un total adeudado de $122.301.511 por capital e intereses.
Condena en costas 1° instancia: 11.007.136.oo
Condena en costas 2° instancia: 10.000.000.oo

Total liquidación: $143.309.000.oo más gastos del proceso.

MEDIDAS CAUTELALES. Se encuentran embargados los lotes No. 23 y 24 FMI 157 48207 y 157 48208, pendiente el secuestro, avalúo y remate. Se envía derecho de petición a la Alcaldía para que aceleren el secuestro de los bienes.

EJEMPLO. Si el avalúo indica que son a $100.000.000 c/u, a remate salen por el 70%, es decir a $70.000.000.oo

PASO A SEGUIR: Practicar el secuestro y avalúo mediante perito, por que el avalúo catastral no tiene en cuenta la afectación por ronda hídrica. La perito cobra $300.000.oo por avalúo.

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-268
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: JULIO EDUARDO VARGAS

ESTADO ACTUAL: El Tribunal Superior de Cundinamarca CONFIRMA la segunda instancia sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, condena en costas de 1 instancia la suma de $4.000.000.oo y segunda instancia esta por liquidarse.

La liquidación a la fecha es de $20.383.585 por lote, desde marzo de 2011 hasta marzo de 2016, para un total adeudado de $142.685.000 por capital e intereses.
Condena en costas 1° instancia: 4.000.000.oo, Condena en costas 2° instancia: ----. Total liquidación: $146.685.000.oo más gastos del proceso.

MEDIDAS CAUTELALES. Se encuentran embargados los lotes No. 75 y 76 Se registró medida cautelar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos sobre los inmuebles 157-48259 y 157-48260. pendiente el secuestro, avalúo y remate. Se envía derecho de petición a la Alcaldía para que aceleren el secuestro de los bienes. EJEMPLO. Si el avalúo indica que son a $100.000.000 c/u, a remate salen por el 70%, es decir a $70.000.000.oo

PASO A SEGUIR: Practicar el secuestro y avalúo mediante perito, por que el avalúo catastral no tiene en cuenta la afectación por ronda hídrica. La perito cobra $300.000.oo por avalúo.

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-269
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: MARIA CONSUELO VARGAS CEBALLOS

ESTADO ACTUAL: Sentencia a favor del CONJUNTO, La liquidación a la fecha es de $20.383.585 por lote, desde marzo de 2011 hasta marzo de 2016, para un total adeudado de $142.685.000 por capital e intereses.
Condena en costas 1° instancia: 4.000.000.oo
La contraparte apeló y está pendiente su envío ante el Tribunal Superior de Cundinamarca, el mismo que ya dec dió sobre el caso de Julio Vargas.

MEDIDA CAUTELAR: Se decretó embargo lotes 35 y 39 pero no fueron registrados por que se encontraban vigentes los embargos del anterior proceso ejecutivo. PASO A SEGUIR: Levantar otros embargos y solicitar nuevamente el embargo.

PROCESO EJECUTIVO 413-2016
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad del demandado (a), desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016, cuya cuantía supera la suma de $230.000.000.oo según mandamiento ejecutivo que solo ordenó el pago del 6% anual por concepto de interese sobre las deuda de sus 21 lotes.

ESTADO ACTUAL: Se practicó audiencia inicial, se escucharon a las partes en interrogatorio y se fijo fecha para AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO para el 30 de abril de 2018, se escucharan los testigos a las 9:00 am y a las 2:00 pm.

MEDIDAS CAUTELARES: Se encuentran embargados los siguientes inmuebles:
Lote No. 15 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 – 48199 anexo a la presente.
Lote No. 16 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 – 48200 anexo a la presente.
Lote No. 17 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 – 48201 anexo a la presente.
Lote No. 51 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 – 48235 anexo a la presente.
Lote No. 58 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 – 48242 anexo a la presente.

PROCESO EJECUTIVO 319-2016
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad de la demandada, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.

ESTADO ACTUAL: Sentencia a favor de Patricia Vargas. En trámite recurso de queja contra auto que niega apelación. Aun no se ha resuelto el recurso de queja, en caso de ser desfavorable, se requiere poder para presentar Tutela por violación al debido proceso.

MEDIDA CAUTELAR: Se encuentran registrados los embargos sobre los inmuebles con Matrícula Inmobiliaria N° 157-48187 y 157-48188, lotes 3 y 4.

PROCESO EJECUTIVO 319-2016
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad de la demandada, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.
MEDIDA CAUTELAR: Se encuentran registrados los embargos sobre los inmuebles con Matrícula Inmobiliaria N° 157-48187 y 157-48188
ESTADO ACTUAL: Sentencia a favor de Patricia Vargas. En trámite recurso de queja contra auto que niega apelación. Se requiere poder para presentar Tutela por violación al debido proceso.
FECHA: 9- noviembre de 2017

PROCESO EJECUTIVO 384-2016
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad del demandado, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.

ESTADO ACTUAL: Se agrega memorial aportado por la parte demandante. Audiencia 28 de noviembre de 2017 a las 2:00 pm
MEDIDAS CAUTELARES: Se registró embargo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de los inmuebles 157-48217 y 157-48226

PROCESO EJECUTIVO 320-2016
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: DANIEL VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por 5 lotes de propiedad del demandado, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.

ESTADO ACTUAL: Se remite recusación al superior, Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá quier la niega. El 6 de febrero se lleva a cabo audiencia en la cual niega las pretensiones de la demanda, argumentando la vigencia del parágrafo transitorio porque según la juez, la ley 675 de 2001 no le es aplicable al Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos. Estando en audiencia, apelé oportunamente la providencia. En segunda instancia.

FECHA: 9- noviembre de 2017
MEDIDA CAUTELAR: Se registró embargo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de los inmuebles 157-48203 y 157-48204

PROCESO EJECUTIVO 500-2017
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: HENRY SANCRISTAN Y SANDRA CUELLAR

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por 2 lotes de propiedad de los demandados, desde Julio de 2012 hasta julio de 2017, cuya cuantía equivale a VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CUARENTA PESOS ($27.540.554.oo).

ESTADO ACTUAL: Notificado el demandado, contestó la demanda alegando. Aun no han fijado fecha para audiencia.

MEDIDAS CAUTELARES. Se encuentran embargados los dos lotes de su propiedad y se ordenó el secuestro de los mismos.

PROCESO ORDINARIO N° 2016-177
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: INVERSIONES SANTOS CAMARGO
DEMANDADO: JULIO EDUARDO VARGAS

OBJETO: INDEMNIZACIÓN OBRAS DE URBANISMO.
ESTADO ACTUAL: Aportamos informe pericial, videos y fotografías. La contraparte mediante recurso se opone a que se tenga como prueba. Entró al despacho para decidir y fijar fecha nueva audiencia.

MEDIDAS CAUTELARES: Decretado el embargo de 32 lotes de la familia Vargas Ceballos. En proceso de registro a medida cautelar.

PROCESOS DE IMPUGNACION 489 DE 2013
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS
DEMANDADO: VEGA DE OSTOS

OBJETO: Proceso abreviado promovido por la familia Vargas, que busca anular el acta de asamblea del 27 de abril de 2013, en la cual se designó como Representante Legal al Sr. Paredes. Sustentan sus pretensiones en supuestas fallas en la fecha de la convocatoria, falta de convocatoria a los miembros de la familia Vargas, carencia de Representación del Sr. Marco Antonio, entre otros argumentos basados en interpretaciones amañadas del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PROCESO VIGENTE.

PROCESOS DE IMPUGNACION 468 DE 2014
JUZGADO PRIEMRO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: WILLIAM TORRES Y OTROS
DEMANDADO: VEGA DE OSTOS

OBJETO: Proceso abreviado promovido por un numero plural de propietarios que busca anular el acta y los efectos de la asamblea realizada el 29 de marzo de 2014, por ser violatoria del Reglamento de P.H. como quiera que la familia Vargas, pese a tener mayor número de lotes, no constituyen por si sola quorum, por dos fundamentales razones: 1. Se encuentran en mora en el pago de cuotas de adrministración. 2. incumplen la regla constitucional 1 propietario 1 voto.

ESTADO ACTUAL: SENTENCIA DE SEGUNDA INTANCIA A FAVOR DE LA COPROPIEDAD CONJUNTO TUR STICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS.

Se registró oficio que ANULA EL ACTA DEL 29 DE MARZO DE 2014.
PENDIENTE EL COBRO DE COSTAS. $2.000.000.oo en segunda instancia.

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 152-2016
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: AMPARO OROZCO
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

ESTADO ACTUAL: Sentencia declara la nulidad del acta del 2015. Condena en costas de $1.000.000.oo a cada uno de los demandantes. Son $7.000.000.oo que el Conjunto debe a los demandantes.
La familia Vargas solicitó intervenir como tercero coadyuvante y apeló.

SENTENCIA EN FIRME como quiera que la familia Vargas no canceló las copias ni el envío, con lo cual fue declarado DESIERTO EL RECURSO.

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 2017-188
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: Impugnación de acta de abril de 2017. Recurso de reposición y en subsidio apelación contra auto que ordena suspensión provisional del acta

ESTADO ACTUAL: Al despacho del señor Juez pendiente fijar fecha.

PROCESO IMPUGNACIÓN ACTA 215-2016
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: IMPUGNACIÓN DE ACTA 2016

ESTADO ACTUAL: Se encontraba al despacho con recurso reposición y en subsidio apelación para solicitar se corra traslado para contestar la demanda. Se fijó fecha para el 31 de enero para declarar la terminación del proceso por caducidad de la acción. En audiencia deciden negar los recursos interpuestos, y llevar a cabo audiencia inicial. Se dicta fallo otorgando las pretensiones al demandante. El Conjunto Apeló ante el Tribunal Superior de Cundinamarca. Pendiente alegar nulidad.

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 2017-435
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS Y OTROS
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: Impugnación de acta de asamblea extraordinaria del 2017.
ESTADO ACTUAL: Se niega solicitud presentada por la parte actora de aclaración de auto inadmisorio de la demanda.

PODER PARA ACTUAR NUEVAS IMPUGNACIONES Y NUEVOS PROCESOS.

6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Se sometió a consideración la aprobación de los Estados Financieros del condominio para el año 2017, entregados a los copropietarios, los cuales fueron aprobados de manera unánime por la asamblea, finalmente la Asamblea dispuso que cuando se aprobará la liquidación del crédito y se ingresará el valor real por concepto de remate, ahí si se actualizarán los Estados Financieros.

251

CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II-PH
NIT: 808.001.495-8
ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

ACTIVO	AÑO 2017	AÑO 2016	VARIAC. ABSOLUTA
EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO			
CAJA	$118.903,00	$0,00	$118.903,00
BANCOS			$0,00
CUENTAS DE AHORRO			$0,00
Bancolombia Ahorros - 00510022 1613	$9.509.691,60	$4.315.856,18	$5.193.835,42
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO	$9.628.594,60	$4.315.856,18	$5.312.738,42
DEUDORES (CXC)			
PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES			
Expensas y Servicios Comunes (Cuota Ordinaria)	$186.211.775,01	$101.590.634,11	$84.621.140,90
Anticipos y Avances	$9.042.437,00	$9.440.800,00	-$398.363,00
Deudas de Difícil Cobro	$417.600.000,00	$417.600.000,00	$0,00
Cuota Extraordinaria	$24.790.000,00	$0,00	$24.790.000,00
TOTAL DEUDORES	$637.644.212,01	$528.631.434,11	$109.012.777,90
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
MAQUINARIA Y EQUIPO	$13.481.699,00	$13.481.699,00	$0,00
EQUIPO DE OFICINA	$2.739.088,00	$2.739.088,00	$0,00
DEPRECIACION ACUMULADA	-$16.220.787,00	-$16.220.787,00	$0,00
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	$0,00	$0,00	$0,00
TOTAL ACTIVO	$ 647.272.806,61	$532.947.290,29	$114.325.516,32
PASIVO			
CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas Corrientes Comerciales	$ 16.578.830,00	$ 6.390.197,00	$10.188.633,00
Costos y Gastos por Pagar (Anticipos Cuotas ordinarias)	$ 9.818.163,00	$ 12.328.030,00	-$2.509.867,00
Consignaciones por Identificar	$ 4.562.500,00	$ 0,00	$4.562.500,00
Aportes EPS	$ 214.148,00	$ 0,00	$214.148,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	$ 31.173.641,00	$ 18.718.227,00	$12.455.414,00
OBLIGACIONES LABORALES			
Cesantias Consolidadas	$ 312.368,00	$ 861.028,00	-$548.660,00
Intereses sobre Cesantias	$ 8.833,00	$ 103.323,00	-$94.490,00
Vacaciones Consolidadas	$ 394.724,00	$ 394.724,00	$0,00
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES	$ 715.925,00	$ 1.359.075,00	-$ 643.150,00
DIVERSOS			
Acreedores Varios	$ 8.214.159,00		
Cuotas Extraordinarias	$ 30.340.000,00		
TOTAL OTROS PASIVOS	$ 38.554.159,00		-$ 38.554.159,00
TOTAL PASIVO	$ 70.443.725,00	$ 20.077.302,00	$ 50.366.423,00
PATRIMONIO			
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Excedentes del ejercicios	-$ 107.857.069,51	$ 172.151.788,36	-$ 280.008.857,87
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES			$ 0,00
Excedentes de Ejercicios Anteriores	$ 512.534.362,76	$ 340.718.199,93	$ 171.816.162,83
TOTAL PATRIMONIO	$ 404.677.293,25	$ 512.869.988,29	-$ 108.192.695,04
TOTAL PASIVO+PATRIMONIO	$ 475.121.018,15	$ 532.947.290,29	-$ 57.826.272,04
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			
DERECHOS CONTINGENTES			
Litigios y Demandas	$ 153.930.000,00	$ 153.930.000,00	

CONTADORA
MARIA DEL CARMEN LEAL R
T.P. No. 115558-T

CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II-PH
NIT: 808.001.495-8
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017-2016

INGRESOS	CUENTA AUXILIAR 2017	AÑO 2017	AÑO 2016	VARIAC. ABSOLUTA
EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES				
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO COMUNITARIO				
Cuota ordinaria de Administración		$ 174.560.000,00	$ 242.430.000,00	-$ 117.870.000,00
Devoluciones Sobrantes y Descuentos		-$ 1.610.490,00	$ 1.370.000,00	-$ 2.980.490,00
TOTAL EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES		$ 122.949.510,00	$ 241.060.000,00	-$ 118.110.490,00
INGRESOS NO OPERACIONALES				
NO OPERACIONALES				
Rendimientos financieros		$ 2.287,24	$ 14.371,36	-$ 12.084,12
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		$ 2.287,24	$ 14.371,36	-$ 12.084,12
TOTAL INGRESOS		$ 122.951.797,24	$ 241.074.371,36	(118.122.574,12)
GASTOS				
GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN				
GASTOS DE ADMINISTRACION				
Sueldos				$ 0,00
Cesantías		11.377.500,00	10.382.831,00	
Intereses sobre cesantías		1.269.208,00	861.028,00	
Prima de servicios		27.196,00	103.323,00	
Vacaciones		606.291,00	861.029,00	
Bonificaciones		639.855,00	394.724,00	
Cotizaciones a trabajadores		674.925,00	-	
Aportes a riesgos laborales		172.500,00	-	
Aportes a entidad promotora de salud		192.470,00	49.200,00	
Aportes a fondo de pensiones		1.431.190,00	747.348,00	
Aportes a caja de compensación familiar		1.566.600,00	1.075.848,00	
Contador		164.150,00	-	
Asesoría jurídica		3.000.000,00		
Temporales / Aseadores		9.900.900,00	7.010.000,00	
Servicio de aseo y limpieza		11.799.300,00	14.195.000,00	
Acueducto		1.272.920,00	900.751,00	
Energía eléctrica		1.237.600,00	1.599.625,00	
Teléfono		6.815.160,00	3.910.040,00	
Mensajería		700.800,00	337.899,00	
Transportes		25.200,00	-	
Mantenimiento líneas corporativas		120.400,00	175.000,00	
Mantenimiento redes eléctricas		2.768.188,00	3.773.699,00	
Gastos de cafetería		1.240.600,00	157.000,00	
Útiles, papelería y fotocopias		213.800,00	205.750,00	
Revistas / periódicos		187.000,00	473.000,00	
Dotaciones		61.750,00	240.000,00	
Mantenimiento Gas, Gasolina y combustibles			1.282.088,00	
TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN		988.337,00	1.384.400,00	
		$ 57.953.890,00	$ 50.129.033,00	$ 7.824.857,00
OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO				
OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO				
Gastos bancarios			$ 18.510.000,00	-$ 18.510.000,00
		$ 703.188,39	$ 283.550,00	
		$ 703.188,39	$ 18.793.550,00	-$ 18.090.361,61
TOTAL GASTOS		$ 58.657.078,39	$ 68.922.583,00	-$ 10.265.504,61
EXCEDENTES DEL EJERCICIO		$ 64.294.718,85	$ 172.151.788,36	-$ 107.857.069,51

CONTADORA
MARIA DEL CARMEN LEAL B
T.P. No. 115658-T

253

CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II

PROYECTO DE PRESUPUESTO 2018

ENERO 1 A DICIEMBRE 31

		ANUAL		MENSUAL
GASTOS DE PERSONAL		21.511.666		1.792.639
Sueldos	12.000.000		1.000.000	
Cesantías	1.100.000		91.667	
Intereses sobre cesantías	132.000		11.000	
Prima de Servicios	1.210.000		100.833	
Vacaciones	806.666		67.222	
Bonificaciones	1.320.000		110.000	
Dotación	363.000		30.250	
Aportes a A.R.L.	300.000		25.000	
Aportes a E.P.S.	1.500.000		125.000	
Aportes a Fondo de Pensiones	1.780.000		148.333	
Aportes a Caja de Compensacion Familiar	1.000.000		83.333	
HONORARIOS		42.900 000		3.475.000
Asesoría Jurídica	13.200.000		1.100.000	
Administración	13.200.000		1.100.000	
Contabilidad	3.300.000		275.000	
Jardineria y Poda	13.200.000		1.000.000	
SEGUROS		600.000		50.000
SERVICIOS		103.960.000		8.663.333
Aseo y Vigilancia	1.320.000		110.000	
Vigilancia	82.500.000		6.875.000	
Camaras	11.000.000		916.667	
Acueducto y Alcantarillado	1.320.000		110.000	
Energia Eléctrica	7.420.000		618.333	
Telefono	300.000		25.000	
Mensajeria	50.000		4.167	
Transportes	50.000		4.167	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		2.600.000		216.667
Maquinaria y Equipo	1.400.000		116.667	
Vías de comunicación	1.200.000		100.000	
ADECUACION E INSTALACION		5.830.000		485.833
Instalaciones eléctricas	1.045.000		87.083	
Mantenimiento Kiosko	2.200.000		183.333	
Reparaciones Hidraulicas	385.000		32.083	
Insumos y mantenimientos piscina	2.200.000		183.333	
DIVERSOS		3.124.000		260.333
Gastos de Representación	528.000		44.000	
Elementos de Aseo y Cafetería	363.000		30.250	
Utiles, Papeleria y Fotocopias	363.000		30.250	
Combustibles y Lubricantes	1.320.000		110.000	
Insecticidas, Fungicidas y Abonos	550.000		45.833	
GASTOS BANCARIOS		500.000		41.667
SUB - TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2018		181.025.666		14.985.472
FONDO DE IMPREVISTOS		1.810.257		100.000
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO		9.840.000		492.875
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2018		192.675.923		15.578.347

CUOTA DE ADMINISTRACION ESTIMADA POR PREDIO, EN CUOTAS IGUALES EN 82 UNIDADES: 189.980

INVERSIONES

Instalacion Puerta Mecanizada	26.400.000	2.200.000
Remodelacion Kiosko	22.000.000	1.833.333
Transformadores	33.000.000	2.750.000
	81.400.000	

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2018

En cuanto al presupuesto presentado para la vigencia 2018, se recomendó incluir dentro de los gastos los conceptos por Vigilancia y el servicio de Cámaras, los cuales se habian presupuestado como inversiones.

En este sentido, tomando esta medida de incluir como gastos los conceptos por Vigilancia y servicio de Cámaras, la cuota de administración a partir de Enero de 2018 queda en $160.000, para cada unidad del condominio (lotes y casas con igual valor de cuota), esto teniendo en cuenta que desde el año 2010, la cuota de administración no ha tenido ningún incremento, esta nueva cuota de administración rige a partir del 1 de Enero de 2018 y fue aprobada por unanimidad por la asamblea.

De igual manera se mantiene el descuento de $10.000 por pronto pago, si la cuota de administración es cancelada antes del 15 de cada mes.

8. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA EL AÑO 2018

Para el Consejo de Administración, la asamblea propuso a los siguientes copropietarios, Paulina Mendoza, Cecilia Mendoza, Carlos Santos, Ricardo Mahecha, Jaime Pardo, William Torres y Marco Antonio Paredes, quienes aceptaron.

De igual manera la asamblea de manera unánime nombró como presidente del Consejo de Administración, al señor William Torres.

9. ELECCION DEL ADMINISTRADOR PARA EL AÑO 2018

Como Administrador del Condominio, la asamblea propuso al señor German Bello, quien acepto dicho nombramiento.

La Asamblea autoriza al consejo de administración para que cotice una puerta eléctrica para el ingreso al condominio y se realice un levantamiento topográfico de las zonas comunes del conjunto.

10. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA EL AÑO 2018

Para el comité de convivencia, la asamblea propuso que se dejara el mismo comité elegido el año anterior, mediante el acta 30, las señoras Amparo Orozco, Diana Ramirez y Stella Buitrago.

11. ELECCION DEL COMITÉ DE CONCILIACION PARA EL AÑO 2018

Para comité de conciliación, la asamblea en pleno considera que no se requiere, ya que en este momento no hay nada que conciliar.

12. PROPOSICIONES Y VARIOS

La asamblea en pleno validó y ratifico por unanimidad las decisiones y el contenido de las actas de la Asambleas generales de copropietarios del año 2016 y 2017, de igual manera las actas de las asambleas extraordinarias efectuadas en el año 2017 para salvaguardar el condominio.

Acta No. 28 del 23 de Abril de 2016, correspondiente a la asamblea general de copropietarios del año 2016.

Acta No. 29 del 11 de Marzo de 2017, correspondiente a la asamblea general de copropietarios del año 2017.

Acta No. 30 del 19 de Agosto de 2017, correspondiente a la asamblea extraordinaria de copropietarios.

Acta No. 31 del 11 de Noviembre de 2017, correspondiente a la asamblea extraordinaria de copropietarios.

Siendo la 1:55 p.m. se da por terminada esta asamblea.

Cordialmente,

MIREYA RAMIREZ PULIDO
Presidente

MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Secretario

Comisión Revisora:

Diana Ramirez

William Torres

Ricardo Mahecha

Firmado en Fusagasugá el 13 de Abril de 2018.

428

258

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA

Fusagasugá, dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

REF:	VERBAL – IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DTE:	LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS
DDO:	CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
RAD:	No. 25-290-31-03-002-2018-00312-00
HORA DE INICIO: 9:00 A.m.	

AUDIENCIA ART. 372 y 373 del C.G.P.

PARTES INTERVINENTES

JUEZ: LUÍS ELÍAS CARDONA HENAO

PARTE DEMANDANTE:	ASISTIÓ.
APODERADO PARTE DEMANDANTE:	ASISTIÓ.
PARTE DEMANDADA	ASISTIÓ
APODERADO PARTE DEMANDADA	ASISTIÓ

En Fusagasugá siendo el día y la hora señaladas anteriormente, el Juzgado se declaró en audiencia pública en el recinto del despacho junto con su secretaria Ad-Hoc, a quien se le enteró de las obligaciones del cargo, quedando en esta forma debidamente posesionada.

El Despacho procedió a la identificación plena de los presentes o asistentes a esta audiencia.

La apoderada de la parte demandada doctora MIREYA RAMIREZ PULIDO, mediante memorial le sustituye poder a la doctora DORA YOLIMA DÍAZ TORRES, para que represente los intereses del conjunto demandando dentro de la presente diligencia. El señor Juez, le reconoce personería a la doctora DORA YOLIMA DÍAZ TORRES en los términos del poder de sustitución conferido.

Seguidamente se procede a practicar el interrogatorio al representante legal del conjunto demandado señor JOSÉ GERMAN BELLO y posteriormente a los demandantes señores LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, quienes fueron interrogados por los apoderados de las partes y por el señor Juez.

En cuanto a la fijación de hechos, se requiere a las partes que manifiesten si se ratifican en los planteados en la demanda, a lo cual cada parte manifiesta que sí se ratifican. Por consiguiente, se tiene que

los hechos 2, 7, 45 Y 46, se tienen como ciertos. Todos los demás hechos de la demanda serán objeto de debate probatorio.

El señor Juez considera que no hay necesidad de adoptar medida de saneamiento alguna del proceso, por no estar configurada ninguna causal de nulidad ni de sentencia inhibitoria.

Procede el Despacho, al decreto de las pruebas, conducentes y necesarias, y al señalamiento la fecha para su realización.

PRUEBAS PARTE DEMANDANTE

DOCUMENTAL: Todas las enunciadas en el expediente, en el correspondiente acápite de pruebas visible a folios 291 a 293.

INTERROGATORIO DE PARTE: Téngase como interrogatorio de parte el practicado en esta audiencia al representante legal del Conjunto demandado.

TESTIMONIALES: Se decreta el testimonio del señor JORGE ALBERTO MORALES RODRIGUEZ el cual es practicado en esta audiencia, y el apoderado de la parte demandante manifiesta que desiste de los demás testimonios. El Despacho acepta el desistimiento.

PRUEBAS PARTE DEMANDADA

DOCUMENTAL: Todas las enunciadas en el expediente, en el correspondiente acápite de pruebas visible a folio 333, aportadas con la contestación de la demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE: La apoderada de la parte demandada manifiesta que desiste del interrogatorio de parte de los demandante, sin embargo el mismo se practica de manera oficiosa por el señor Juez.

TESTIMONIALES: La apoderada de la parte demandada desiste de esta prueba. El Despacho acepta el desistimiento.

Se decreta precluida la etapa de práctica de pruebas y se les concede el uso de la palabra a los apoderados de las partes para que presenten los alegatos de conclusión, carga con la cual cumplieron en la presente audiencia.

El señor Juez decreta un receso hasta las 2:30 p.m., para continuar con el trámite de la presente audiencia.

Siendo la hora de las 2:30, se reanuda la presente audiencia.

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NULA el acta de asamblea general extraordinaria de copropietarios No. 33 de 2018, del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, llevada a cabo el día 30 de junio de 2018.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del registro de la citada acta, en la alcaldía de Fusagasugá, para lo cual se deberá realizar el oficio correspondiente.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante, se fijan como agencias en derecho la suma de $10.000.000. Liquídense en su oportunidad por la secretaria de este Despacho.

La anterior sentencia queda legalmente notificada a las partes en estrados.

En este estado de la diligencia la abogada MIREYA RAMIREZ PULIDO, reasume el poder sustituido a la doctora DORA YOLIMA DIAZ TORRES, y solicita se revise la condena en costas, so pena de interponer recurso de apelación.

El señor Juez, no accede a lo peticionado y manifiesta que contra la condena en costas no es el momento procesal oportuno para controvertirlas.

No siendo otro el objeto, se terminó, se observó lo de ley, se ordenó levantar la presente acta y audio correspondiente.

LUIS ELÍAS CARDONA HENAO
JUEZ

ANA CAROLINA GODOY ROMERO
Secretaria Ad-Hoc

~~250~~ 260

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

AUDIENCIA DEL ART. 372 DEL C.G.P.

Control de Asistencia (Art. 107 C.G.P.)

Radicación	25-290-31-03-002-2018-00312-00
Proceso:	Impugnación de Actas
Fecha:	18 de noviembre de 2019
Hora:	9:00 a.m.
Clase de proceso:	Verbal
Demandante:	Letic a Ceballos de Vargas Julio Eduardo Vargas Ceballos
Apoderado demandante:	Pablo Alejandro Cajigas Ortega
Demandado:	Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II
Apoderado Demandado:	Dora Yolima Diaz Torres
Juez:	Dr. René Octavio Barroso Acevedo

Se hacen presentes en la diligencia las personas quienes firman así:

Demandante SI [X] NO [ ]

Demandante SI [X] NO [ ]

Apoderado SI [X] NO [ ]

Demandado SI [X] NO [ ]

Apoderado SI [X] NO [ ]

Testigo SI [X] NO [ ]

Testigo SI [ ] NO [X]

APODERADA PRINCIPAL

26

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA – CUNDINAMARCA.-

HACE CONSTAR:

Que bajo el No. 2018-00312, se encuentra radicado en este Despacho Judicial el proceso IMPUGNACION DE ACTAS DE VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, Y LETICIA CEBALLOS VARGAS CONTRA CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

La demanda fue radica el **30DE AGOSTO DE 2018** y admitida mediante auto de **10 DE OCTUBRE DE 2018**, notificado por estado el 11 DE OCTUBRE DE 2018

Las partes del proceso son:
Demandante: VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, Y LETICIA CEBALLOS VARGAS
Demandado: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

En la actualidad el proceso se encuentra con Sentencia proferida el 18 de noviembre de 2019, la cual cobro ejecutoria en la misma fecha por cuanto se notificó por estrados a las partes y no fue apelada.

Se encuentra para ingresar al Despacho con liquidación de costas.

Dada en Fusagasugá, a los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil veinte (2020)

LILIANA ANDREA RUEDA SALVADOR
SECRETARIA

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO
Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)
Celular: 3152433091 / E-mail: paalecaor@gmail.com

262

Excepciones previas

Señores:
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA.
La ciudad.

FEB 19 '20 PM 2:30

Referencia: PROCESO VERBAL 2019-00208
Demandante: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
Demandado: SANTIAGO VARGAS CEBALLOS.
Memorial: **EXCEPCIONES PREVIAS.**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, abogado, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi condición de APODERADO de la Demandado: **SRA SANTIAGO VARGAS CEBALLOS,** procedo a proponer las siguientes excepciones previas, conforme a lo establecido en el artículo 100 del Código General del Proceso:

I. Inexistencia del demandante:

Interpongo la excepción previa establecida en el numeral 3º del artículo 100 del Código General del Proceso, denominada:

3. Inexistencia del demandante o del demandado.

En relación con el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, respecto del que, si bien se registró su personería jurídica por parte de la ALCALDIA DE FUSAGASUGA, en los términos de la ley 16 de 1985, tal como consta en la certificación de existencia y representación allegada con la demanda, en la que se afirma que se trata de una entidad sin ánimo de lucro, regida por propiedad horizontal (Art. 33 de la ley 675 de 2001); la denominada "propiedad horizontal" nunca dio cumplimiento a los requisitos sustanciales (**requisito** ad substantiam actus[1]) para su constitución como tal y en consecuencia no tiene esa calidad, atendiendo que:

a- El denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es producto de una parcelación rural.
b- A la citada parcelación nunca se le expidió licencia de construcción o equivalente, por parte de la autoridad de planeación, aprobando el desarrollo como una propiedad horizontal, en los términos establecidos en el artículo 3 del Decreto 1365 de 1996[2], en concordancia con los artículos 19 de la ley 182 de 1948[3] y artículo 2

---

1 **Artículo 256. Documentos ad substantiam actus**

La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba
Lea más:

2 **Artículo 2º.-** La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la Ley 182 de 1948 y 2º de la Ley 16 de 1985, se entenderá surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces, expedida la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

3 **ARTÍCULO 19.** El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

La dirección de obras públicas municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, de cada edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni

263

de la ley 16 de 1985[4]. Planeación expidió una licencia de parcelación y en la misma nunca se autorizó el desarrollo como una propiedad horizontal en los términos establecidos en las citadas normas.

c- Mediante la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá se solemnizó una licencia de parcelación, no de construcción o similar, sin que en aquella se hubiere dado cumplimiento a las normas señaladas anteriormente, así como a lo establecido en el artículo 5[5] y 6 del Decreto 1365 de 1985.

---

los registradores de instrumentos públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley

[4] **Artículo 2°. Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal**. Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma

[5] **Artículo 5°.-** Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2 del presente Decreto y el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente

1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles que se someten al régimen de propiedad horizontal.
2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.
3. Nombre distintivo del inmueble constituido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal".
4. Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.
5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano aprobado por la autoridad competente.

   Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere el literal b) del artículo 4 del presente Decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado, a una forma literal.

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.
7. Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes.
8. Normas básicas para utilización de los bienes de dominio o uso comunes.
9. Indicación de los derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios, particularmente en aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.
10. Normas para la reparación y reconstrucción de edificio o edificios.
11. Destinación y uso de las unidades de dominio privado.
12. Régimen legal (Ley 182 de 1948 o Ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.
13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o personajes de participación en la persona jurídica según se someten al régimen de la Ley 182 de 1948 o al de la Ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.
14. Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.
15. Determinación de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso y asignación de sus funciones.

264

Excepciones previas

d- Mediante la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá se solemnizó, igualmente, un reglamento de copropiedad, no un reglamento de propiedad horizontal en los términos establecidos para ese momento por las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 como su Decreto Reglamentario 1365 de 1997, ya que:

1. El reglamento de copropiedad solemnizado NUNCA se **sometió** expresamente a la ley 182 de 1948 o a la ley 16 de 1985, en los términos claramente establecidos en el artículo 10 de la ley 16 de 1985[6] en concordancia con el numeral 14 artículo 5 del Decreto 1365 1987, al igual que conforme a lo señalado por la CORTE CONSTITUCIONAL en Sentencia de Constitucionalidad C-336 de 1996[7]; por lo que no se puede dar aplicación al artículo 86 de la ley 675 de 2001.

---

16. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio
17. Forma de elección, obligaciones y facultades del administrador.
18. Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.
19. El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.
20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que esta termine conforme a la ley o por decisión unánime de los propietarios
21. Las demás estipulaciones que se consideran necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles.

[6] **Artículo 10.** Aplicabilidad. Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta Ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

Parágrafo. Los administradores de que trata la Ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley

[7] "**Tercera. - Por qué es exequible el artículo 2o. de la ley 16 de 1985.**

Sea lo primero afirmar que la ley 16 de 1985 no tiene carácter retroactivo. Ni la ley, en general, ni ninguno de sus artículos en particular, está llamado a regir situaciones jurídicas concretas anteriores a su vigencia. Es claro que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 182 de 1948, no dejaron de estarlo al entrar en vigencia la ley 16 de 1985. Al respecto, es suficientemente claro el artículo 10 de esta ley:

> *"Art. 10°.***Aplicabilidad. -** Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan exclusivamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento".

Es ostensible, en consecuencia, que quienes pretendan someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, podrán escoger uno cualquiera de los dos regímenes: el de la ley 182 de 1948 o el de la ley 16 de 1985.

Pero si al entrar en vigencia la ley 16 de 1985, ya el inmueble estaba sometido al régimen de propiedad horizontal según la ley 182 de 1948, la situación en nada se modifica, a menos que los condueños quieran acogerse al nuevo régimen, para lo cual deberán hacer las modificaciones necesarias al reglamento, y expresar su voluntad en tal sentido, como lo prevé el artículo 10 transcrito.

No es cierto, en consecuencia, lo afirmado por el actor sobre el carácter retroactivo de la ley 16 de 1985. Y, por lo mismo, tampoco es cierta la supuesta violación del artículo 58 de la Constitución.

Y como a pesar de haberse demandado solamente una expresión del artículo 2o. de la mencionada ley 16, la Corte ha analizado tal artículo en su integridad, pues la expresión demandada debe examinarse en su contexto, la declaración de exequibilidad se hará en relación con todo el artículo 2o. Nada hay en él que quebrante norma alguna de la Constitución, y por ello la declaración de exequibilidad se hará sin ninguna limitación.

III. DECISIÓN.

Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 2o. de la ley 16 de 1985."

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO
Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)
Celular: 3152433091 / E-mail: paalecaor@gmail.com

Excepciones previas

2. El reglamento de copropiedad NUNCA dio cumplimiento a lo establecido en el numeral 3º del artículo 5 del Decreto: "**Nombre distintivo del inmueble constituido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal**". "

e- Hasta la vigencia de la ley 675 de 2001 se reglamentó expresamente las denominadas parcelación, tal como lo previó expresamente el artículo 85[8] de la ley 675 de 2001; ya que las normas de propiedad horizontal anteriores (ley 182 de 1948, ley 16 de 1985 y el Decreto 1365 de 1986 -que reglamentó las anteriores-) se refirieron a desarrollos urbanos en relación con edificios y/o conjuntos. La ley 182 de 1948 reguló expresamente: **"Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio"**, surgiendo posteriormente la ley 16 de 1985: "**por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal";** esto es, sustancialmente la ley NUNCA reguló la propiedad horizontal para parcelaciones o loteos rurales hasta antes de la ley 675 de 2001.

f- El CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se ha acogido a la ley 675 de 2001, en los términos establecidos en el artículo 85 de la ley 675 de 2001.

g- Desde el punto de vista forma -al no haber cumplido con los requisitos establecidos para la constitución de propiedad horizontal enunciados- y material -la ley de propiedad horizontal vigente para los años 1991 y 1992 no regularon el tema para parcelaciones o loteos rurales por lo que no existió unidad de materia legal para este tipo de desarrollos a la luz de los regímenes existentes citados- la denominada parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no es una propiedad horizontal a pesar de aparecer con un registro de personería jurídica reconocido por la ALCALDIA DE FUSAGASUGÁ en el año de 1998, habiendo existido una errada motivación de la citada entidad al afirmar: .

h- Como consecuencia de lo anterior, el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, no se constituyó legalmente como propiedad horizontal y en consecuencia carece de personería jurídica por falta de cumplimiento de los citados requisitos legales para su constitución[9]. El registro de personería jurídica de propiedad horizontal supone que previamente se hubiere constituido previo cumplimiento de las normas legales, lo que no sucedió en relación con la citad parcelación rural[10]. El registro de personería jurídica no es un

---

[8] **ARTÍCULO 85. PARCELACIÓN.** Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones

[9] **Artículo 3º. Persona jurídica.** La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo, individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

[10] **Artículo 5°. Registro y certificación sobre existencia y representación legal**. El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta Ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.

266

acto de constitución sino es consecuencia del cumplimiento de lo establecido en la ley para el efecto.

i- Como consecuencia de lo anterior, el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, al no haberse constituido en legal forma como propiedad horizontal, carece de personería jurídica en los términos establecidos en la ley 16 de 1985, en concordancia con el Decreto 1365 de 1986, y en consecuencia no tiene existencia legal por falta de **requisito** ad substantiam actus[11].

PRUEBAS

A fin de acreditar lo anterior, en relación con la citada excepción de mérito, allego:

1- Copia completa de la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrito en la Notaria Sexta de Bogotá -la que igualmente se allegó con la demanda en CD-
2- Copia del certificado matriz del denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
3- Concepto realizado por la Dra. NORA PABON, reconocida doctrinante, en relación con la situación legal del denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
4- Copia Respuesta a Radicado No. 14369 de fecha 14 de mayo de 2019 por parte de la Secretaría de Planeación, en la que se informa las condiciones de la aprobación de la mencionada parcelación indicándose "no obra documento que manifieste expresamente que "el inmueble está destinado a propiedad horizontal", entre otras.

II. Incapacidad o indebida representación demandante o del demandado:

Frente a la representación legal de la demandante se interpone la excepción de mérito denominada:

"**4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado**"

Lo anterior con fundamento en los siguientes aspectos:

1- De acuerdo al certificado de existencia y representación legal, el señor JOSE GERMAN BELLO fue elegido como administrador en la asamblea general ordinaria celebrada el día 24 de marzo de 2019, correspondiente al Acta No. 34, para el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, "entidad sin ánimo de lucro regida por la propiedad horizontal (Art. 33 de la ley 675 de 2001)."
2- Desde del punto de vista formal, partiendo del presupuesto de que el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es una propiedad horizontal, la citada asamblea general ordinaria de 2019 se convocó en ilegal forma, entre otras,

---

[11] Artículo 256. Documentos ad substantiam actus
La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba.

al indicarse en su convocatoria la realización de una asamblea general ordinaria de primera convocatoria con un quórum inferior al 50%, pasada una hora, en contravía del artículo 45[12] de la ley 675 de 2001 y la no participación de propietarios morosos -sin voz ni voto- (conforme a lo establecido en el reglamento) en contravía del inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001[13].

3- Desde el punto de vista formal, partiendo del presupuesto de que el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es una propiedad horizontal, la citada asamblea general ordinaria de 2019 se realizó sin el quorum legal establecido en la ley 675 de 2001, cuyas normas imperativas son de obligatorio cumplimiento (artículos 39 y 45 de la ley 675 de 2001); lo anterior por cuanto deliberó y decidió con un quorum inferior al 50% del coeficiente de copropiedad.

4- De acuerdo al reglamento de copropiedad (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaría Sexta de Bogotá), el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II se conforma por 82 unidades privadas cada una con un quorum equivalente al 1.2195%.

5- En la citada asamblea general ordinaria de 2019 se hicieron presentes 19 unidades privadas, que representaban tan sólo un 21.95% del coeficiente de copropiedad

6- Que como consecuencia de lo anterior, se presentó en forma oportuna demanda de impugnación de actos de asamblea por parte de la SRA MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, con solicitud de medidas cautelares, en relación con las diferentes determinaciones tomadas en la citada asamblea, la que correspondió al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, bajo el radicado 2019-00241, siendo parte demandante: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II; proceso en

---

[12] **ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS.** Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

[13] **ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.
<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.
Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO
Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)
Celular: 3152433091 / E-mail: paalecaor@gmail.com

Excepciones previas

el que se admitió la demanda, habiéndose negado la suspensión provisional de las decisiones, y actualmente se encuentra en notificación.

7- A la fecha se han declarado nulas por falta de quorum legal las siguientes asambleas de propietarios, lo que constituye precedente judicial respecto de la legalidad de las convocatorias y quorum para el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II -bajo el criterio de ser una propiedad horizontal regida por la ley 675 de 2001 y no una parcelación rural-:

a. Asamblea general ordinaria del 11 de marzo 2017, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00188 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 18 de noviembre de 2019, hoy en firme.
b. Asamblea general extraordinaria del 19 de agosto de 2017, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00435 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 3 de julio de 2019, hoy en firme al haberse declarado desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada.
c. Asamblea general extraordinaria del 11 de noviembre de 2017, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00435 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 5 de junio de 2019, hoy en firme.
d. Asamblea general ordinaria del 31 de marzo de 2018, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00203 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 5 de junio de 2019, hoy en firme al haberse confirmado en segunda instancia el día 1 de noviembre de 2019.
e. Asamblea general extraordinaria del 30 de junio de 2018, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00312 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 18 de noviembre de 2019, hoy en firme.

8- Como consecuencia de lo anterior, el señor JOSE GERMAN BELLO, como representante legal, fue elegido en una asamblea ilegal y viciada de nulidad absoluta para el año 2019; por lo que existe una indebida representación del citado administrador en los términos establecidos en el la ley 675 de 2001:

ARTÍCULO 37. *Integración y alcance de sus decisiones.* La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes para el

269

administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

ARTÍCULO 39. *Reuniones.* La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante , bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

"**ARTÍCULO 45.** *Quórum y mayorías.* Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante , bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

ARTÍCULO 41. *Reuniones de segunda convocatoria.* Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo."

ARTÍCULO 50. *Naturaleza del administrador.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante , bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los

270

casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones. violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general

PARÁGRAFO 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

9- Frente a lo anterior el Código Civil Colombiano establece expresamente, con carácter obligatorio para los funcionarios judiciales, las siguientes disposiciones normativas y al amparo de lo establecido en el artículo 230 de la Constitución Política de Colombia:

Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

Artículo 1742. Obligación de declarar la nulidad absoluta

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

10-El señor JOSE GERMAN BELLO, al haber sido elegido en una asamblea general ordinaria nula absolutamente, ostenta una indebida representación legal y en consecuencia carece de representación legal para otorgar el poder presentado con la demanda en su condición de administrador y representante legal elegido en asamblea general ordinaria del año 2019.

PRUEBAS

1- Copia completa de la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrito en la Notaria Sexta de Bogotá en el que consta la reglamentación relacionada con la convocatoria, el quorum de asambleas generales (ARTICULO DIECINUEVE Y ARTICULO DIECISIETE), varios aspectos en contravía de las normas imperativas

271

establecidas en la ley 675 de 2001 respecto del quorum deliberatorio y decisorio en primera convocatoria (inciso segundo del artículo 37 y artículo 45 de la ley 675 de 2001); escritura allegada igualmente con la demanda en CD.

2- Copia en CD de la demanda y anexos correspondiente a la Demanda de Impugnación de Asamblea General Ordinaria celebrada el día 24 de marzo de 2019, presentada oportunamente, en donde consta: 1. La convocatoria ilegal. 2. El acta de asamblea general ordinaria celebrada el 24 de marzo de 2019 como primera convocatoria. 3. La demanda y anexos.

3- Certificación secretaria expedida por el secretario del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA sobre la existencia del proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

4- Copia del auto admisorio de la demanda proferido en el proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

5- Copia del acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 24 de marzo de 2019 demandada oportuna como legalmente en el proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

6- En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria del 11 de marzo 2017 se allega: a. CD sentencia de primera instancia y copia del acta de audiencia artículos 372 y 373 del Código General del Proceso proferida dentro del proceso 25290-3103-002017-00188 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA dentro del proceso de impugnación de actos de asambleas de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, de fecha 18 de noviembre de 2019. b. Copia de la asamblea general ordinaria del 11 de marzo de 2017 declara nula por falta de quorum legal.

7- En relación con la nulidad de la asamblea extraordinaria del 19 de agosto de 2017 se allega: a. CD de la sentencia de primear instancia y copia del acta de audiencia artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, de fecha 3 de julio de 2019. c. Copia acta de la asamblea del 17 de agosto de 2017 declarada nula. d. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3103-001-2017-0435-00 del JUZGADO PRIMER CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II e. Copia del auto admisorio de la demande del citado proceso.

8- En relación con la nulidad de la asamblea general extraordinaria de 11 de noviembre de 2017 se allega: a. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3131-001-2018-000011-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y SANTIAGO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. b. Copia acta de asamblea general extraordinaria del 11 de noviembre de 2017. c. CD y copia del acta de audiencia articulo 373 del Código General del Proceso en donde consta el fallo de primera instancia en firme al declararse desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada. c. Copia auto del 21 de octubre de 2019 en el que se tiene en cuenta el auto que declaró desierto el recurso por la segunda instancia. d. Copia acta de audiencia celebrada por la SALA CIVIL FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA, el

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO
Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)
Celular: 3152433091 / E-mail: paalecaor@gmail.com

día 30 de septiembre de 2019 con la que se declara desierto el recurso de apelación interpuesto por la demanda contra la sentencia.

9- En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2018 se allega: a. CD de la sentencia de primera instancia hoy en firme. b. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3131-001-2018-000203-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. c. Copia del fallo de segunda instancia de la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIO DE CUNDINAMARCA, de fecha primero de noviembre de 2019, con el cual se confirmó el citado fallo de primera instancia que declaró la nulidad de la asamblea general ordinaria de 2018. d. Copia del acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2018.

10- En relación con la nulidad de la asamblea general extraordinaria celebrada el 30 de junio de 2018 se allega: 1. CD de la sentencia de primera instancia hoy en firme -al no haberse recurrido- y copia de la respectiva acta de audiencia de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso del Proceso 252890031030022018-00312. 2. Copia del acta de asamblea general extraordinaria del 30 de junio de 2019. 3. Certificación del estado del proceso.

SOLICITUD

Con fundamento en lo anterior solicito se de trámite a las citadas excepciones previas en los términos señalados anteriormente, en concordancia con el artículo 101 del Código General del Proceso, a fin que:

1- Se declare la terminación de la actuación frente a las excepciones señaladas en los numerales I y II, al no ser subsanables y se proceda con la devolución de la demanda.

Atentamente,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.
C.C. 79.511.093 de Bogotá.
T.P. 77.358 del C.S. de la J.

Al despacho del señor Juez, hoy 2.03.20, informando que el presente proceso pasa para decidir sobre las excepciones previas propuestas por el apoderado judicial de la parte demandada, la cual se fijaron en lista, traslado que transcurrió en silencio por la actora.

La Srio,

213

Notaría Sexta (6) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

COPIA NUMERO : 06

DE LA ESCRITURA NUMERO : 1337
FECHA : 05/MARZO/1992

ACTO O CONTRATO :
REGLAMENTO
OTORGANTES :
LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

CERTIFICADO DE GESTION DE LA CALIDAD
CERTIFICADO SC 3950-1
PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO NOTARIAL
ISO 9001:2000
NTC-ISO 9001 2000

IQNet

2

AMPARO QUINTERO ARTURO

NOTARIA SEXTA

CARRERA 9 No. 69-31 - PBX: 317 01 00 - FAX: 314 56 41
Correo Electrónico: notariasexta@etb.net.co

274

394

1356

AB 26300242

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 1337
DE 1.992. PROTOCOLIZADA EN LA
NOTARIA SEXTA DE SANTAFE DE BOGOTA.
No. 1337 NUMERO: Mil Trescientos
Treinta y Siete

En la ciudad de Santafe de Bogota, Departamento de Cundinamarca, Republica de Colombia, a (3) del mes de Marzo de mil novecientos noventa y dos (1.992), ante mi, OLGA DUQUE DE USPINA, Notario Sexto de este Circulo Notarial, se otorgo la presente escritura publica que se consigna asi:

Comparecieron la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con C.C. No. 20.205.739 de Bogotá, quien actúa en su propio nombre, y el doctor JOSE MIGUEL VARGAS, mayor de edad, con C.C. No. 13.333 de Bogotá, quien obra en su condicion de representante legal de la sociedad colectiva civil "Vargas Ceballos y Compañia" lo cual acredita con certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que presenta para su protocolización, quienes manifestaron: PRIMERO.- Que de común acuerdo han resuelto parcelar el predio "La Vega de Ostos" de propiedad de la primera compareciente, situado en el municipio de Fusagasugá, vereda Bosachoque, departamento de Cundinamarca, para conformar un condominio turístico que consta de ochenta y dos lotes 82, vía de penetracion, zonas comunales y caminos peatonales, el cual se denominará HACIENDA LA VEGA No. 05103-11 y ha sido aprobado por la oficina de Planeación Municipal de la Alcaldía de Fusagasugá según resolución # 23 del 23 de Diciembre de 1.991, copia de la cual se protocoliza con el presente documento y hace parte integral de esta escritura. SEGUNDO.-Que la Sociedad

Vargas Ceballos y Compañía actuará como asesora de las obras y supervisora de la ejecución de las mismas.

TERCERO.- Que proceden a elevar a Escritura Pública el siguiente

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS-II, FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA.

ARTICULO PRIMERO.- OBJETO.-

El presente reglamento consagra los derechos y describe las obligaciones de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores, usuarios, u ocupantes en general, del conjunto turístico denominado en adelante Hacienda La Vega de Ostos-II ubicado en el municipio de Fusagasugá, vereda Bosachoque, departamento de Cundinamarca, sobre la margen derecha de la carretera que va de la autopista Bogota-Girardot hacia Tibacuy; determina la totalidad del inmueble,los bienes privativos y los bienes comunitarios en que se divide; contiene las normas para su administración y conservación; regula las funciones que corresponden a la asamblea de copropietarios y su organización y composición; describe las facultades, los deberes y la forma de elección del administrador; dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservacion, mejor uso y goce de los bienes y servicios comunitarios, y reglamenta, en general, todas las relaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este estatuto de copropiedad y administración a que se somete el conjunto turistico Hacienda La Vega de Ostos al tenor de la normatividad que rige para esta clase de agrupaciones.

-ARTICULO SEGUNDO.- EFECTOS.-

Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante los planos respectivos, tendran fuerza,

obligatoria y constituyen las normas de convivencia tanto para los propietarios de cada uno de los inmuebles como, en lo pertinente, para cualquier titular de derechos reales, para los tenedores, simples ocupantes o usuarios y, en general, para las personas que a cualquier titulo o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes de propiedad privativa en que se divide el conjunto o agrupacion, sin que puedan establecerse excepciones a esta norma de caracter general. En toda operacion que implique traspaso de dominio o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión de título legítimo, del uso o disfrute sobre un lote, se entienden de hecho incluidas y de obligatorio cumplimiento todas las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO TERCERO.-NORMATIVIDAD.-

Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de carácter legal que sean pertinentes así como las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen, emanadas de la Asamblea de Copropietarios, suprema autoridad administradora de la agrupacion, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se estatuyen. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable en un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento, se aplicará el ordenamiento que en este mismo estatuto o en las leyes de la República regule casos o materias análogas.

ARTICULO CUARTO.- REFORMAS.-

Toda reforma a este Reglamento requiere para su validez la aprobación de un número de propietarios que representen no menos del 80 % del coeficiente total de propiedad y, una vez debidamente aprobada, deberá

elevarse a Escritura Pública. En tanto los parceladores no hayan vendido por lo menos un 90% de los lotes del conjunto turístico se requerirá indispensablemente el voto favorable de los mismos o de quien los represente, para las reformas a este reglamento.

ARTICULO QUINTO.- TITULOS DE PROPIEDAD.

1.- El bien inmueble que se llamara n adelante Hacienda La Vega de Ostos-II propiedad de Leticia Ceballos de Vargas, es el globo de terreno remanente que está identificado en el punto tercero de la escritura No.2675 del 21 de Abril de 1.989 en la Notaría Sexta de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá el 11 de Mayo de 1.989, con el No. de matrícula 290-0037948, e inscrita en la oficina de Catastro Nacional de Fusagasugá el 12 de Diciembre de 1.989 bajo el No.00-02-006-0096-000 con el nombre La Vega de Ostos.

2.- El Conjunto Turístico Hacienda "LA VEGA DE OSTOS II", así como la división en los bienes privados y comunes que lo constituyen, queda establecido de conformidad con el plano que se protocoliza con este reglamento.

3.- El bien inmueble Hacienda La Vega de Ostos fué adquirido por la exponente junto con mayor extensión, a título de heredera y cesionaria de derechos por adjudicación que le hizo el Juzgado Civil Municipal de Fusagasugá el día veintidos (22) de abril de mil novecientos sesenta y tres (1963) dentro del juicio especial de venta de bien hipotecado, promovido por la sucesión de JULIO CEBALLOS VELEZ contra LUIS MARIA RODRIGUEZ, cuyo auto aprobatorio de fecha dieciocho (18) de septiembre de mil novecientos sesenta y siete (1967) se inscribió en el Libro Primero de la Oficina de ORegistro de Instrumentos Públicos y Privados de

AB 26393244

Fusagasuga el doce (12) de diciembre de mil novecientos sesenta y siete (1967), en la página 379, - bajo el número 1968 - Tomo 7o - y se anotó su matrícula en la misma fecha al folio 142 - Tomo 35, "Rochalema". Copia de todo lo cual, debidamente expedida por el Juzgado del conocimiento, se protocoliza en la Notaría Sexta (6a) del Circuito de Bogotá, por medio de la escritura pública número ocho mil quinientos dieciocho (8.518), de fecha quince (15) de diciembre de mil novecientos sesenta y siete (1.967), protocolización que fue registrada el diecinueve (19) de diciembre del mismo año en el Libro Segundo de la Oficina de Registro de Fusagasugá, a la Página 734 - No. 459 - Tomo 1o. y matriculada el mismo día al folio 142 - Tomo 35 de Fusagasugá, y tiene en la actualidad el No. de Matrícula 290-0037948 y se distingue en el Catastro actual de dicho Municipio con el No. 00-02-006-0076-000. ———

ARTICULO SEXTO.-DETERMINACION DEL INMUEBLE. ———

El conjunto turístico distinguido en adelante con la denominación convencional Hacienda La Vega de Ostos, está ubicado en el Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, sobre la margen derecha de la carretera que va desde la autopista Bogota-Girardot hacia Tibacuy, y a orillas del rio Chocho, y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Partiendo del mojon marcado con el número "3", situado en el costado izquierdo de la portada de dicho predio, sobre la carretera que va de Silvania a Tibacuy, pasa por la portada aproximadamente 4 metros y sigue en dirección a Silvania por el pretil de la carretera aproximadamente 40 metros, hasta encontrar el mojón marcado con el número

"3-A"; se cruza a la izquierda, en dirección noroeste, colindando con propiedad de Elvira Cervantes de Barragán, aproximadamente 17 metros, hasta encontrar el mojón marcado con el número "5-E" ; se cruza a la derecha en dirección norte y después noreste por toda la orilla derecha de la carretera de penetración propiedad de la "LA VEGA DE OSTOS", colindando con predios de Elvira Cervantes de Barragán y Carmen Elisa de Buitrago, aproximadamente 125 metros, hasta encontrar el mojón marcado con el número "5-A" ; se continua en dirección noreste, colindando con propiedad que fué de Libia Lucila Forero, llamada La Lomita, aproximadamente 95 metros, hasta encontrar el mojón marcado con el número "5"; se vuelve un poco más a la derecha y en linea recta, colindando con la misma propiedad que fué de de Libia Lucila Forero, aproximadamente 12 metros, hasta el mojón marcado con el número "4"; se cruza a la izquierda en dirección noroeste en linea recta, aproximadamente 38 metros, hasta encontrar el mojón marcado con la letra "B" ; se cruza a la derecha en dirección noreste en linea recta, aproximadamente 62 metros, hasta encontrar el mojón marcado con la letra "C" ; se cruza a la izquierda en dirección noroeste en linea recta, aproximadamente 260 metros, hasta la margen izquierda del rio Chocho, donde se encuentra el mojón marcado con la letra "D" ; se cruza a la izquierda y continúa por toda la margen izquierda del rio Chocho hacia abajo, siguiendo las curvas naturales del mismo, aproximadamente 760 metros, hasta encontrar el mojón marcado con el número "8" (actualmente 26) ; se cruza a la izquierda en dirección sureste y en linea recta aproximadamente 50 metros, hasta encontrar el mojón marcado con el número "7-C" ; se cruza a la izquierda en dirección noreste, siguiendo por las cercas

AB 263932445

que se separen de las propiedades de Elba Sallo Pardo, Inversora Franco y Cia. y Peretz Saraga, aproximadamente 140 metros, hasta encontrar el mojón número "2" ; se cruza a la derecha en dirección sureste y en línea recta aproximadamente 75 metros, colindando con la propiedad de Peretz Saraga, hasta encontrar el mojón marcado con el número "6-A", situado en el pretil de la carretera de entrada a "LA VEGA DE OSTOS"; se cruza a la derecha en dirección suroeste por el pretil de la carretera de entrada a "LA VEGA DE OSTOS", colindando con la propiedad de Peretz Saraga, aproximadamente 61 metros, hasta encontrar el mojón número "3", punto de partida donde encierra. - El globo de terreno así delimitado tiene una área aproximada de trece hectáreas y tres mil setecientos veinte metros cuadrados (13 Hect. 3.720 M2).No obstante los linderos y la cabida anotados, para todos los efectos de esta escritura y del presente reglamento, el bien inmueble aquí descrito se tiene siempre como cuerpo cierto.

ARTICULO SEPTIMO.- DETERMINACION DE LAS PROPIEDADES.-

El inmueble materia de este reglamento se divide en bienes de propiedad privativa y en bienes de propiedad comunitaria, tal como aparece en los planos del conjunto con sombreado indicativo de los bienes comunitarios. bien de propiedad privativa o exclusiva, el terreno completamente delimitado e identificado como lote numerado, susceptible de aprovechamiento independiente con elementos arquitectónicos de vivienda turística campestre que queden comprendidos dentro de sus límites. Los bienes de propiedad privativa se singularizan de acuerdo con las áreas, localización y linderos que

figuran en el plano protocolizado con este instrumento y con los propios linderos de cada lote especificados en cada escritura de compra-venta, y sirven exclusivamente a su respectivo propietario.

Los siguientes son los bienes susceptibles de apropiación privada en que se divide el conjunto turistico Hacienda La Vega de Ostos.

LOTE NO.1.- Partiendo del mojón marcado con la letra "B" situado el vértice que limita con condominio de Custodio Morales se sigue en linea recta dirección noreste en distancia aproximada de sesenta y cuatro metros (64 mtrs) hasta encontrar el mojón marcado con la letra "C" se cruza hacia la izquierda en linea recta direccion norte, colindando con condominio de Custodio Morales en distancia aproximada de doce metros (12mts) hasta encontrar el mojon #1; se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el lote No 2, en distancia aproximada de cuarenta y dos metros (42 mts) hasta encontrar el mojón #2; se cruza hacia la izquerda dirección sur siguiendo el pretil de carretera, en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mtrs), hasta encontrar el mojón # C punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No. 1 es de mil treinta y un metros cuadrados (1.031mtrs).

LOTE NO.2.- Partiendo del mojón marcado con el # 2 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta dirección este en distancia aproximada de cuarenta y dos metros (42mtrs) hasta encontrar el mojón marcado con el #1 se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección norte, colindando con condominio de Custodio Morales en distancia aproximada de veinticuatro metros (24mts) hasta encontrar el mojón #4; se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el

278

398

AB 26395246

1390

lote No 3, en distancia aproximada de cuarenta y dos metros (42mts) hasta encontrar el mojón #3; se cruza hacia la izquierda dirección sur siguiendo el pretil de carretera, en distancia aproximada de veinticuatro metros (24 mts), hasta encontrar el mojón # 2 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No. 2 es de mil ocho metros cuadrados (1.008 mtrs2).

LOTE NO 3.- Partiendo del mojón marcado con el #3 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta dirección este en distancia aproximada de cuarenta y dos metros (42mtrs) hasta encontrar el mojón marcado con el #4 se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección norte, colindando con condominio de Custodio Morales en distancia aproximada de veinticuatro metros (24mts) hasta encontrar el mojón #5; se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el lote No 4, en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44mts) hasta encontrar el mojón #6; se cruza hacia la izquerda direccion sur siguiendo el pretil de carretera, en distancia aproximada de veinticuatro 000metros (24mts), hasta encontrar el mojón # 3 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No. 3 es de mil treinta y ocho metros(1.038 mts2).

LOTE NO.4.- Partiendo del mojón marcado con el #6 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta direccion este en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros cincuenta centimetros metros (44.50mts) hasta encontrar el mojón marcado con el #5 se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección norte , colindando con condominio de Custodio Morales en distancia

aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #8; se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el lote No 5, en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #7; se cruza hacia la izquerda dirección sur siguiendo el pretil de carretera, en distancia aproximada de veintitres metros (23mts), hasta encontrar el mojón #6 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.4 es de mil treinta y cinco metros (1.035 mts2).

LOTE NO.5.- Partiendo del mojón marcado con el #7 situado en el pretil de la via de penetracion se sigue en linea recta dirección este en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros cincuenta centimetros (45,50 mtrs) hasta encontrar el mojon marcado con el #8 se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección norte, colindando con condominio de Custodio Morales en distancia aproximada de veintidos metros cincuenta centimetros (22.50mts) hasta encontrar el mojón #9; se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el lote No 6, en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44mts) hasta encontrar el mojón #10; se cruza hacia la izquierda dirección sur siguiendo el pretil de carretera, en distancia aproximada de veintidos cincuenta metros (22,50mts), hasta encontrar el mojón #7 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.5 es de mil siete metros (1.007 mts2).

LOTE NO.6.- Partiendo del mojón marcado con el #10 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta dirección este en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44mts) hasta encontrar el mojón marcado con el #9 se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección norte, colindando con condominio de

Custodio Morales en distancia aproximada de veintitres metros setenta centimetros (23.70mts) hasta encontrar el mojon #12; se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el lote No 7, en distancia aproximada de cuarenta y un metros metros (41mts) hasta encontrar el mojón #11; se cruza hacia la izquierda dirección sur siguiendo el pretil de carretera, en distancia aproximada de veintitres metros setenta (23.70mts), hasta encontrar el mojón #10 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.6 es de mil siete metros (1.007 mts2). LOTE NO.7.- Partiendo del mojón marcado con el #11 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta dirección este en distancia aproximada de cuarenta y un metros (41mts) hasta encontrar el mojón marcado con el #12 se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección norte, colindando con condominio de Custodio Morales en distancia aproximada de treinta y siete metros (37mts) hasta encontrar el mojón #13; se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste, colindando con el lote No.23 y los Jardines Exóticos (zona comunal), en distancia aproximada de cuarenta y tres metros metros (43mts) hasta encontrar el mojón #14; se cruza hacia la izquierda dirección sur siguiendo el pretil de carretera, en distancia aproximada de diez y seis metros noventa centimetros (16.90 mts), hasta encontrar el mojon #11 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.7 es de mil veinte metros (1.020 mts2). LOTE NO.8.- Partiendo del mojón marcado con el #18 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta direccion norte en distancia

aproximada de diez y ocho metros (18mts) hasta encontrar el mojón #15; se cruza hacia la izquierda en dirección noroeste, colindando con los Jardines Exóticos (zona comunal), en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35mts) hasta encontrar el mojón #16; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste colindando con la zona comunal en distancia aproximada de treinta y seis metros (36.mts), hasta encontrar el mojón #17; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 9 en distancia aproximada de treinta y siete metros (37mts) hasta encontrar el mojón #18 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.8 es de mil ocho metros (1.008 mts2).

LOTE NO.9.- Partiendo del mojón marcado con el #19 situado en el pretil de la vía de penetración se sigue en linea recta dirección norte siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de diez y siete metros (17mts) hasta encontrar el mojón #18 se cruza hacia la izquierda en dirección noroeste, colindando con el lote No.8, en distancia aproximada de treinta y siete metros (37mts) hasta encontrar el mojón #17; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste colindando con la zona comunal en distancia aproximada de treinta y un metros (31mts), hasta encontrar el mojón #20; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 10 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojon #19 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.9 es de mil ciento veintisiete metros (1.127 mts2).

LOTE NO.10.- Partiendo del mojon marcado con el #21 situado en el pretil de la vía de penetración se sigue en linea recta dirección norte siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #19 se cruza hacia la

280

400

AB 2539249

izquierda en dirección noroeste, colindando con el lote No.9, en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #20; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste colindando con la zona comunal en distancia aproximada deveinticinco metros (25mts), hasta encontrar el mojón #22; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 11 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #21 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.10 es de mil ciento veinticinco metros (1.125 mts2).

LOTE NO.11.- Partiendo del mojón marcado con el #24 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta dirección nortoeste siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #21 se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste, colindando con el lote No.10, en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojon #22; se cruza hacia la izquerda direccion sureste colindando con el lote No.22 en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #23; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 12 en distancia aproximada de _____ de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #24 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.11 es de mil ciento veinticinco metros (1.125 mts2).

LOTE NO.12.- Partiendo del mojón marcado con el #25 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea recta direccion noroeste siguiendo el pretil de la

vía en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #24 se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el lote No.11, en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #23; se cruza hacia la izquierda dirección sureste colindando con el lote No.21 y 22 en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts), hasta encontrar el mojón #26; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 13 en distancia aproximada de _____ de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #25 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.12 es de mil ciento veinticinco metros (1.125 mts2).

LOTE NO.13.- Partiendo del mojón marcado con el #28 situado en el pretil de la vía de penetración se sigue en linea recta dirección nortoeste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #25 se cruza hacia la izquierda en dirección noroeste, colindando con el lote No.12, en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #26; se cruza hacia la izquierda dirección sureste colindando con el lote No.20 y 21 en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts), hasta encontrar el mojón #27; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 14 en distancia aproximada de _____ de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #26 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.13 es de mil ciento veinticinco metros (1.125 mts2).

LOTE NO.14.- Partiendo del mojón marcado con el #29 situado en el pretil de la vía de penetración se sigue en linealigeramente curva dirección norte siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veintiocho

281

401

AB 2699250

1393

metros (28mts) hasta encontrar el mojón #28 se cruza hacia la izquierda en dirección noroeste, colindando con el lote No.13, en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #27; se cruza hacia la izquierda dirección sureste colindando con el lote No.19 y 20 en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts), hasta encontrar el mojón #30; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 15 en distancia aproximada de ——— de cuarenta metros (40 mts) hasta encontrar el mojón #29 punto de partida donde encierra encierra.La cabida aproximada del lote No.14 es de mil ciento cuarenta y siete metros (1.147 mts2).

LOTE NO.15.- Partiendo del mojón marcado con el #32 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en linea ligeramente curva dirección noroeste siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de treinta y dos metros (32 mts) hasta encontrar el mojón #29 se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste, colindando con el lote No.14, en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #30; se cruza hacia la izquerda dirección sureste colindando con el lote No. 19 y en distancia aproximada de veintiocho metros (28 mts) hasta encontrar el mojón #31; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No 16 en distancia aproximada de ——— de cuarenta y tres metros (43 mts) hasta encontrar el mojon #32 punto de partida donde encierra encierra.La cabida aproximada del lote No.15 es de mil ciento sesenta metros (1.160 mts2).

LOTE NO.16.- Partiendo del mojón marcado con el #33 situado en el pretil de la via de penetración se sigue en

linea recta dirección noroeste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de ocho metros (8 mts) hasta encontrar el mojón #32 se cruza hacia la izquierda en direccion oeste, colindando con el lote No.15, en distancia aproximada de cuarenta metros (43 mts) hasta encontrar el mojón #31; se cruza hacia la izquerda dirección sur colindando con el lote No.18 y 17 en distancia aproximada de treinta y seis metros cincuenta centimetros (36.50 mts), hasta encontrar el mojon #34; se cruza hacia la izquierda en dirección noreste siguiendo la vía de penetración en distancia aproximada de cincuenta y cuatro metros (54 mts) hasta encontrar el mojón #33 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.16 es de mil catorce metros (1.014 mts2).

LOTE NO.17.- Partiendo del mojón marcado con el #34 situado en el pretil de la vía de penetración se sigue en linea recta dirección noroeste colindando con el lote No.16 en distancia aproximada de veintiocho metros (28 mts) hasta encontrar el mojón #36 se cruza hacia la izquierda en dirección oeste, colindando con el lote No.18, en distancia aproximada de cuarenta metros (40 mts) hasta encontrar el mojón #37 situado en el pretil de la vía; se cruza hacia la izquerda dirección sur siguiendo la vía de penetración en distancia aproximada de veinte metros (20 mts), hasta encontrar el mojón #35; se cruza hacia la izquierda en linea curva dirección este siguiendo la vía de penetración en distancia aproximada de cuarenta y tres metros (43 mts) hasta encontrar el mojón #34 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.17 es de mil metros (1.000 mts2).

LOTE NO.18.- Partiendo del mojón marcado con el #37 situado sobre el pretil de la vía de penetración a los

282

402

AB 2639325 1

1394

Jardines Exóticos se sigue en linea recta direccion norte siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #38 se cruza hacia la derecha en dirección este, colindando con el lote No 19, en distancia aproximada de cuarenta metros (40 mts) hasta encontrar el mojón #39; se cruza hacia la derecha dirección sur colindando con el lote No 15 y 16 en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts), hasta encontrar el mojón #36; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección oeste en distancia aproxima de cuarenta metros (40 mts) hasta encontrar el mojón #37 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.18 es de mil metros (1.000 mts2).

LOTE NO.19.- Partiendo del mojón marcado con el #38 situado sobre el pretil de la via de penetración a los Jardines Exóticos se sigue en linea recta dirección norte siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts) hasta encontrar el mojón #41 se cruza hacia la derecha en dirección este, colindando con el lote No.20, en distancia aproximada de treinta y nueve metros (39mts) hasta encontrar el mojón #40; se cruza hacia la derecha dirección sur colindando con los lotes No 14 y 15 en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts), hasta encontrar el mojón #39; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección oeste en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #38 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.19 es de mil siete metros (1.007 mts2).

LOTE NO.20.- Partiendo del mojón marcado con el #41

situado sobre el pretil de la via de penetración a los Jardines Exóticos se sigue en linea recta dirección norte siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintiseis metros cincuenta centimetros (26.50mts) hasta encontrar el mojón #42 se cruza hacia la derecha en dirección este, colindando con el lote No.21, en distancia aproximada de treinta y ocho metros (38mts) hasta encontrar el mojón #43; se cruza hacia la derecha dirección sur colindando con los lotes No 13 y 14 en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts), hasta encontrar el mojón #40; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección oeste en distancia aproximada de treinta y nueve metros (39mts) hasta encontrar el mojón #41 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.20 es de mil cuatro metros (1.004 mts2).

LOTE NO.21.- Partiendo del mojón marcado con el #42 situado sobre el pretil de la vía de penetración a los Jardines Exóticos se sigue en linea recta dirección norte siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintisiete metros (27mts) hasta encontrar el mojón #45 se cruza hacia la derecha en dirección este, colindando con el lote No.22, en distancia aproximada de treinta y ocho metros (38mts) hasta encontrar el mojón #44; se cruza hacia la derecha dirección sur colindando con los lotes No 12 y 13 en distancia aproximada de veintisiete metros (27mts), hasta encontrar el mojón #43; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección oeste en distancia aproximada de treinta y ocho metros (38mts) hasta encontrar el mojón #42 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.21 es de mil veintiseis metros (1.026 mts2).

LOTE NO.22.- Partiendo del mojón marcado con el #45 situado sobre el pretil de la via de penetración a los

403

AB 2633252

1395

Jardines Exóticos se sigue en linea recta dirección norte siguiendo el oretil de la via en distancia aproximada de veintinueve metros (29mts) hasta encontrar el mojón #46 se cruza hacia la derecha en dirección este, colindando con la zona comunal, en distancia aproximada de treinta y cuatro metros (34mts) hasta encontrar el mojón #47; se cruza hacia la derecha dirección sur colindando con los lotes No 11 y 12 en distancia aproximada de treinta y cuatro metros (34mts), hasta encontrar el mojón #44; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección oeste en distancia aproximada de treinta y ocho metros (38mts) hasta encontrar el mojón #45 punto de partida donde encierra.La cabida aproximada del lote No.22 es de mil ciento treinta y cuatro metros (1.134 mts2).

LOTE NO.23.- Partiendo del mojón marcado con el #48 situado en la esquina nororiental del rio y predio del aseñor Custodio Morales se continua en linea recta direccion sureste, colindando con dicho predio en distancia aproximada de 80 mts hasta encontrar el mojón #49,se cruza hacia la derecha en linea recta dirección suroeste colindando con el lote No 7 distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #50; se cruza hacia la derecha en dirección noroeste, colindando con la zona comunal de los Jardines Exóticos, en distancia aproximada de sesenta y siete metros (67mts) hasta encontrar el mojón #51; se cruza hacia la derecha dirección este colindando con los lotes No 24 en distancia aproximada de ocho metros (8mts), hasta encontrar el mojón #52; se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección norte colindando con el lote No.24

en distancia aproximada de 43 mts hasta encontrar el mojón #53 situado sobre la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha siguiendo la orilla del rio en dirección este en distancia aproximada de veintidos mts (22mts) hasta encontrar el mojón #48 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.23 es de dos mil trescientos ochenta y cinco metros (2.385 mts2)

LOTE NO.24.- Partiendo del mojón marcado con el #55 situado sobre la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije en linea recta hacia el este en distancia aproximada de catorce metros (14mts) hasta encontrar el mojón #52: se cruza hacia la izquierda en dirección norte en linea recta en distancia aproximada de cuarenta y tres metros (43 mts) hasta encontrar el mojón #53 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la izquierda siguiendo la orilla del rio aguas abajo en distancia aproximada de treinta metros (30 mts) hasta encontrar el mojón #54: se cruza hacia la izquierda en linea recta direccion sureste colindando con el lote No. 25 en distancia aproximada de cincuenta y siete metros (57mts) hasta llegar al mojón #55 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.24 es de mil doscientos diez metros cuadrados (1.210mtrs2).

LOTE NO.25.- Partiendo del mojón marcado con el #56 situado sobre la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via hacia el este en distancia aproximada de catorce metros (14 mts) hasta encontrar el mojón #55: se cruza hacia la izquierda en dirección norte en linea recta en distancia aproximada de cincuenta y siete metros (57 mts) hasta encontrar el mojón #54 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la izquierda siguiendo la orilla del rio aguas abajo en distancia aproximada de treinta y

cinco metros (35 mts) hasta encontrar el mojón #57 sobre la misma orilla del rio: se cruza hacia la izquierda en linea recta dirección sureste colindando con el lote No. 26 en distancia aproximada de sesenta y cuatro metros (64 mts) hasta llegar al mojon #56 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.25 es de mil cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados (1..482mts2)

LOTE NO. 26.- Partiendo del mojón marcado con el #59 situado sobre la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el este en linea ligeramente curva en distancia aproximada de quince metros (15mts) hasta encontrar el mojon #56 sobre la misma zona comunal: se cruza hacia la izquierda en dirección noroeste en linea recta colindadno con el lote No.25 distancia aproximada de sesenta y cuatro metros (64mts) hasta encontrar el mojón #57 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste siguiendo la orilla del rio aguas abajo en distancia aproximada de cuarenta metros (40 mts) hasta encontrar el mojón #58: se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con el lote No. 27 en distancia aproximada de cincuenta metros (50 mts) hasta llegar al mojón #59 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada dellote No.26 es de mil quinientos cuarenta y site metros cuadrados (1.547 mts2)

LOTE NO 27.- Partiendo del mojón marcado con el #60 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el norte en linea ligeramente curva en distancia aproximada de veintidos metros (22 mts) hasta encontrar el mojón #59 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección

noroeste colindando con el lote No.26 en distancia aproximada de cincuenta metros (50 mts) hasta encontrar el mojón #58 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste siguiendo la orilla del rio aguas abajo en distancia aproximada de veintiocho metros (28 mts) hasta encontrar el mojón #61: se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con el lote No. 28 en distancia aproximada de cincuenta y dos metros (52mts) hasta llegar al mojón #60 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.27 es de mil doscientos sesenta metros (1.260 mts2)

LOTE NO. 28.- Partiendo del mojón marcado con el #63 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el norte en linea ligeramente curva en distancia aproximada de venticinco metros (25 mts) hasta encontrar el mojón #60 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección noroeste colindando con el lote No.27 en distancia aproximada de cincuenta y dos metros (52 mts) hasta encontrar el mojón #61 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste siguiendo la orilla del rio aguas abajo en distancia aproximada de treinta metros (30 mts) hasta encontrar el mojón #62: se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No. 29 en distancia aproximada de sesenta y dos metros (62 mts) hasta llegar al mojón #63 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.28 es de mil cuatrocientos ochenta y tres metros cuadrados (1.483 mts2)

LOTE NO. 29.- Partiendo del mojón marcado con el #64 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el norte en linea ligeramente curva en distancia aproximada de venticinco

285

405

AB 261312541

397

metros (25 mts) hasta encontrar el mojon #61 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en direccion noroeste colindando con el lote No.28 en distancia aproximada de sesenta y dos metros (62 mts) hasta encontrar el mojón #62 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la izquierda en dirección sur siguiendo la orilla del rio aguas abajo en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35 mts) hasta encontrar el mojón #65; se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No. 30 en distancia aproximada de sesenta y cinco metros (65mts) hasta llegar al mojón #64 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.29 es de mil novecientos cinco metros cuadrados (1.905 mts2)

LOTE NO.30.- Partiendo del mojón marcado con el #67 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el norte en linea recta siguiendo el pretil de la vi en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #64 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección oeste colindando con el lote No.29 en distancia aproximada de sesenta y cinco metros (65mts) hasta encontrar el mojón #65 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la iquierda en dirección suroeste siguiendo la orilla del rio aguas abajo en distancia aproximada de treinta y cuatro metros (34mts) hasta encontrar el mojón #66: se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No. 31 en distancia aproximada de sesenta y siete metros (67 mts) hasta llegar al mojón #67 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.30 es de mil ochocientos noventa y seis metros

cuadrados (1.896 mts2)

LOTE NO. 31.- Partiendo del mojon marcado con el #68 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el noceste en linea ligeramente curva siguienoo el pretil de la via en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #67 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección oeste colindando con el lote No.30 en distancia aproximada de sesenta y siete metros (67mts) hasta encontrar el mojón #66 sobre la orilla del rio; se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con la zona comunal el Remanzo en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35mts)hasta encontrar el mojón #69: se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No. 32 en distancia aproximada de sesenta metros (60 mts) hasta llegar al mojón #68 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.31 es de mil setecintos quince metros cuadrados (1.715 mts2)

LOTE NO. 32.- Partiendo del mojón marcado con el #71 situado sobrela via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el norte en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via distancia aproximada de veintiocho metros (28mts) hasta encontrar el mojón #68 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección oeste en linea recta colindando con el lote No.31 en distancia aproximada de sesenta metros (60mts) hasta encontrar el mojón #69; se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con la zona comunal el Remanzo en distancia aproximada de veintiocho metros (28 mts) hasta encontrar el mojón #70: se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No. 33 en distancia aproximada de cincuenta y

286

406

US 25393255

1398

tres metros (53mts) hasta llegar el mojon #71 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.32 es de mil trescientos ochenta y seis metros cuadrados (1.386 mts2)

LOTE NO.33.- Partiendo del mojón marcado con el #72 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exoticos se dirije hacia el norte en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la vi en distancia aproximada de ventidos metros (22mts) hasta encontrar el mojon #71 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.32 en distancia aproximada de cincuenta y tres metros (53mts) hasta encontrar el mojón #70; se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con la zona comunal el Remanzo en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #73: se cruza hacia la izquierda en direccion noreste colindando con el lote No.34 en distancia aproximada de cincuenta y un metros (51 mts) hasta llegar al mojón #72 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.33 es de mil doscientos veinticinco metros cuadrados (1.225 mts2)

LOTE NO. 34.- Partiendo del mojón marcado con el #73 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el noreste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de venticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojon #72 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.33 en distancia aproximada de cincuenta y un metros (51 mts) hasta encontrar el mojón

#73: se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con la zona comunal el Remanzo en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #74: se cruza hacia la izquierda en dirección noreste colindando con el lote No.35 en distancia aproximada de cincuenta metros (50 mts) hasta llegar al mojón #75 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.34 es de mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados (1.262 mts2)

LOTE NO.35.- Partiendo del mojón marcado con el #76 situado sobrela via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el noroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de venticuatro metros (24mts) hasta encontrar el mojón #75 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.34 en distancia aproximada de cincuenta y metros (50mts) hasta encontrar el mojón #74; se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con la zona comunal el Remanzo en distancia aproximada de venticuatro metros (24 mts) hasta encontrar el mojón #77: se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No.36 en distancia aproximada de cuarenta y siete metros (47mts) hasta llegar al mojón #76 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.35 es de mil ciento sesenta y cuatro metros cuadrados (1.164 mts2)

LOTE NO. 36.- Partiendo del mojón marcado con el #79 situado sobrela via de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el norte en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de ventiseis metros (26mts) hasta encontrar el mojón #76 sobre la misma via: se cruza hacia

407

AA 26393257

1399

la izquierda en direccion suroeste en linea recta colindando con el lote No.35 en distancia aproximada de cuanrenta y siete y metros (47 mts) hasta encontrar el mojon #77; se cruza hacia la izquierda en direccion sureste colindando con la zona comunal el Remanso en distancia aproximada de ventitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #78: se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No.37 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta llegar al mojón #79 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.36 es de mil ciento veintidos metros cuadrados (1.122 mts2)

LOTE NO. 37.- Partiendo del mojón marcado con el #80 situado sobre la vía de acceso a la zona comunal de los Jardines Exóticos se dirije hacia el noreste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de ventiseis metros (26 mts) hasta encontrar el mojón #76 sobre la misma via: se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.36 en distancia aproximada de cuanrenta y cinco metros (45 mts) hasta encontrar el mojón #78; se cruza hacia la izquierda en dirección sureste colindando con la zona comunal el Remanzo en distancia aproximada de venticuatro metros (24mts) hasta encontrar el mojón #81: se cruza hacia la izquierda en dirección este colindando con el lote No.38 en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta llegar al mojon #80 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.37 es de mil cincuenta y seis metros cuadrados (1.056 mts2)

LOTE NO. 38.- Partiendo del mojón marcado con el #80 situado sobre la via de acceso a la zona comunal de los

Jardines Exóticos se dirije hacia el noreste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35 mts) hasta encontrar el mojón #80 sobre la misma vía: se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.37 en distancia aproximada de cuanrenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #81; se cruza hacia la izquierda en dirección sur colindando con el lote No.39 en distancia aproximada de venticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #82 sobre la vía de penetración: se cruza hacia la izquierda en dirección este siguiendo la via de penetración en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #83 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.38 es de mil sesenta metros cuadrados (1.060 mts2)

LOTE NO. 39.- Partiendo del mojón marcado con el #85 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el noroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintidos metros (22mts) hasta encontrar el mojón #86 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noreste en linea recta colindando con el lote No.40 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45 mts) hasta encontrar el mojón #87; se cruza hacia la derecha en dirección sur colindando con el lote No.38 en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #82 sobre la via de penetración: se cruza hacia la derecha en dirección oeste siguiendo la via de penetración en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44mts) hasta encontrar el mojón #85 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.39 es de mil cientocincuenta y siete metros cuadrados

288

408

(1.157 mts2) LOTE NO. 40.- Partiendo del mojón marcado con el #86 situado sobre el pretil de la vía de penetracion dirije hacia el noroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #89 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noreste en linea recta colindando con el lote No.41 en distancia aproximada de cuarenta y tres metros (43mts) hasta encontrar el mojón #88; se cruza hacia la derecha en dirección sureste colindando zona comunal El Remanzo en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #87; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección suroeste colindando con el lote No.39 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #86 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.86 es de mil ciento trece metros cuadrados (1.113 mts2)

LOTE NO. 41.- Partiendo del mojón marcado con el #89 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el noroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de diez y nueve metros (19mts) hasta encontrar el mojón #90 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noreste en linea recta colindando con el lote No.42 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #91; se cruza hacia la derecha en dirección sur colindando zona comunal El Remanzo en distancia aproximada de treinta y un metros (31mts) hasta encontrar el mojón #88; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección suroeste colindando con el lote

No.40 en distancia aproximada de cuarenta y tres metros (43mts) hasta encontrar el mojón #89 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.41 es de mil ciento veintidos metros cuadrados (1.122 mts2)

LOTE NO. 42.- Partiendo del mojón marcado con el #90 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el noroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintiun metros (21mts) hasta encontrar el mojón #93 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noreste en linea recta colindando con el lote No.43 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #92; se cruza hacia la derecha en dirección sureste colindando zona comunal El Remanzo en distancia aproximada de treinta metros (30 mts) hasta encontrar el mojón #91; se cruza hacia la derecha en linea recta direccion suroeste colindando con el lote No.41 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45 mts) hasta encontrar el mojón #90 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.42 es de mil ciento ciento cuarenta y siete metros cuadrados (1.1147 mts2)

LOTE NO. 43.- Partiendo del mojón marcado con el #93 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el oeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de trece metros (13mts) hasta encontrar el mojon #94 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección norte en linea recta colindando con el lote No.44 en distancia aproximada de cincuenta y siete metros (57mts) hasta encontrar el mojón #95; se cruza hacia la derecha en dirección sureste colindando zona comunal El Remanzo en distancia aproximada de cincuenta y cuatro metros (54mts)

hasta encontrar el mojón #92; se cruza hacia la derecha en línea recta dirección suroeste colindando con el lote No.42 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45 mts) hasta encontrar el mojón #93 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.44 es de mil quinientos doce metros cuadrados (1.512 mts2)

LOTE N. 44.- Partiendo del mojón marcado con el #94 situado sobre el pretil de la vía de penetración dirije hacia el suroeste en línea ligeramente curva siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de diez y siete metros (17 mts) hasta encontrar el mojón #97 sobre la misma vía: se cruza hacia la derecha en dirección noroeste en línea recta colindando con el lote No.46 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #96 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noreste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35mts) hasta encontrar el mojón #95; se cruza hacia la derecha en línea recta dirección sur colindando con el lote No.43 en distancia aproximada de cincuenta y siete metros (57mts) hasta encontrar el mojón #94 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.45 es de mil ciento veintidos metros cuadrados (1.122 mts2)

LOTE NO. 45.- Partiendo del mojón marcado con el #97 situado sobre el pretil de la vía de penetración dirije hacia el suroeste en línea ligeramente curva siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #98 sobre la misma vía: se cruza hacia la derecha en dirección

noroeste en linea recta colindando con el lote No.46 en distancia aproximada de cincuenta y dos metros (52mts) hasta encontrar el mojón #99 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noreste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veinticuatro metros (24mts) hasta encontrar el mojón #96; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección sureste colindando con el lote No.44 en distancia aproximada de cuarenta y cinco metros (45mts) hasta encontrar el mojón #97 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.46 es de mil ciento cuarenta metros cuadrados (1.140 mts2)

LOTE NO. 46.- Partiendo del mojón marcado con el #98 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el suroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veinticuatro metros (24mts) hasta encontrar el mojón #100 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noroeste en linea recta colindando con el lote No.47 en distancia aproximada de cincuenta y ocho metros (58mts) hasta encontrar el mojón #101 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noreste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veintiocho metros (28mts) hasta encontrar el mojón #99; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección sureste colindando con el lote No.45 en distancia aproximada de cincuenta y dos metros (52mts) hasta encontrar el mojón #98 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.46 es de mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados (1.395 mts2)

LOTE N. 47.- Partiendo del mojón marcado con el #100 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el suroeste en linea ligeramente curva siguiendo el

470

1402

pretil de la vía en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #103 sobre la misma vía: se cruza hacia la derecha en dirección noroeste en línea recta colindando con el lote No.48 en distancia aproximada de cincuenta y siete metros (57mts) hasta encontrar el mojón #102 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noreste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #101; se cruza hacia la derecha en línea recta dirección sureste colindando con el lote No.46 en distancia aproximada de cincuenta y ocho metros (58mts) hasta encontrar el mojón #100 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.47 es de mil trescientos metros cuadrados (1.300 mts2) ----------

LOTE NO. 48.- Partiendo del mojón marcado con el #103 situado sobre el pretil de la vía de penetración dirije hacia el suroeste en línea ligeramente curva siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #104 sobre la misma vía: se cruza hacia la derecha en dirección noroeste en línea recta colindando con el lote No.49 en distancia aproximada de cincuenta y cinco metros (55mts) hasta encontrar el mojón #105 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noreste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veintinueve metros (29mts) hasta encontrar el mojón #102; se cruza hacia la derecha en línea recta dirección sureste colindando con el lote No.47 en distancia aproximada de cincuenta y siete metros (57mts) hasta encontrar el mojón #103 punto de partida donde encierra

La cabida aproximada del lote No.48 es de mil cuatrocientos diez y siete metros cuadrados (1.417 mts2).

LOTE NO. 49.- Partiendo del mojón marcado con el #104 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el suroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #107 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noroeste en linea recta colindando con el lote No.50 en distancia aproximada de cincuenta y seis metros (56mts) hasta encontrar el mojón #106 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noreste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veintidos metros (22 mts) hasta encontrar el mojón #105; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección sureste colindando con el lote No.48 en distancia aproximada de cincuenta y cinco metros (55 mts) hasta encontrar el mojón #104 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.49 es de mil trescientos veinte metros cuadrados (1.320 mts2).

LOTE NO. 50.- Partiendo del mojón marcado con el #107 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el suroeste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de diez y siete metros (17mts) hasta encontrar el mojón #108 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noroeste en linea recta colindando con zona comunal La Playa en distancia aproximada de cincuenta y ocho metros (58mts) hasta encontrar el mojón #109 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en direccion noreste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #106; se cruza hacia la derecha en linea recta

911

1403

dirección sureste colindando con el lote No.49 en distancia aproximada de cincuenta y seis metros (56mts) hasta encontrar el mojón #107 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.50 es de mil quinientos doce metros cuadrados (1.512 mts2).

LOTE NO.51.- Partiendo del mojón #110 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal de la Playa se dirije en línea recta colindando con la zona comunal en dirección este, en distancia aproximada de cincuenta metros (50mts), hasta encontrar el mojón #111; se cruza hacia la izquierda dirección noreste colindando con la zona comunal en distancia aproximada de quince metros (15mts) hasta encontrar el mojón #112; se cruza hacia la izquierda en línea recta colindando con el lote No. 52 dirección noroeste en distancia aproximada de cincuenta metros (50mts) hasta encontrar el mojón #113 se cruza hacia la izquierda siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de treinta y siete metros (37mts) hasta encontrar el mojón #110 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.51 es de mil trescientos metros cuadrados (1.300mts2).

LOTE NO.52.- Partiendo del mojón #113 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal de la Playa se dirije en línea recta colindando con el lote No.51 en dirección sureste, en distancia aproximada de cincuenta metros (50 mts), hasta encontrar el mojón #112; se cruza hacia la izquierda dirección noreste colindando con la zona comunal en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #116; se cruza hacia la izquierda en línea recta colindando con el lote Nos. 54 y 53 dirección noroeste en distancia aproximada de

cincuenta y ocho metros (58 mts) hasta encontrar el mojón #114; se cruza hacia la izquierda siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de treinta metros (30 mts) hasta encontrar el mojón #113 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.52 es de mil trescientos cincuenta metros cuadrados (1.350mts2).

LOTE NO.53.- Partiendo del mojón #114 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal de la Playa se dirije en línea recta colindando con el lote No.52 en dirección sureste, en distancia aproximada de veinnueve metros (29 mts), hasta encontrar el mojón #115; se cruza hacia la izquierda dirección noreste colindando con el lote No.54 en distancia aproximada de treinta y seis metrose (36mts) hasta encontrar el mojón #118; se cruza hacia la izquierda en linea recta colindando con el lote Nos. 56 y 55 dirección noroeste en distancia aproximada de treinta metros cincuenta centimetros (31.50mts) hasta encontrar el mojón #119; se cruza hacia la izquierda siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de treinta y dos metros (32 mts) hasta encontrar el mojón #114 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.53 es de mil treinta y siete metros cuadrados (1.037mts2).

LOTE NO.54- Partiendo del mojón #117 situado en la esquina norte de la zona comunal se dirije en línea ligeramente curva colindando con el lote No.56 y 57 en dirección noroeste, en distancia aproximada de treinta y dos metros (32mts), hasta encontrar el mojón #118; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste colindando con el lote No.53 en distancia aproximada de treinta y seis metrose (36mts) hasta encontrar el mojón #115; se cruza hacia la izquierda en linea recta colindando con el lote Nos. 52 dirección sureste en distancia aproximada de

veintinueve metros (29 mts) hasta encontrar el mojón #116; se cruza hacia la izquierda colindando con la zona comunal en distancia aproximada de treinta y dos metros (32mts) hasta encontrar el mojón #117 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.54 es de mil treinta y siete metros cuadrados (1.037mts2).

LOTE NO.55.- Partiendo del mojón #119 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal de la Playa se dirije en línea ligeramente curva colindando con el lote No.53 en dirección sureste, en distancia aproximada veintiun metros (21mts), hasta encontrar el mojón #122; se cruza hacia la izquierda dirección este colindando con el lote No.56 en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #121; se cruza hacia la izquierda siguiendo el pretil de la carretera dirección noroeste en distancia aproximada de veintinueve metros (29mts) hasta encontrar el mojón #120; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts). hasta encontrar el mojón #119 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.55 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.56.- Partiendo del mojón #121 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal de la Playa se dirije en línea recta colindando con el lote No.55 en dirección suroeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40mts), hasta encontrar el mojón #122; se cruza hacia la izquierda dirección sureste colindando con el lote No.53 y 54 en distancia aproximada de veintin metros (21mts) hasta encontrar el mojon #123; se cruza hacia la

izquierda colindando con el lote No 57 dirccion noreste en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #124; se cruza hacia la izquierda dirección noroeste siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintinueve metros (29 mts) hasta encontrar el mojón #121 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.56 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.57.- Partiendo del mojón #124 situado sobre el pretil de la via que va la zona comunal se dirije en linea recta colindando con el lote No.56 en dirección oeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40 mts), hasta encontrar el mojón #123; se cruza hacia la izquierda dirección sureste colindando con zona comunal en distancia aproximada de veinti un metros (21mts) hasta encontrar el mojón #117; se cruza hacia la izquierda colindando con el camino de penetración a la zona comunal dirccion este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #125; se cruza hacia la izquierda dirección noroeste siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintinueve metros (29mts) hasta encontrar el mojón #124 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.57 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.58.- Partiendo del mojón #126 situado sobre el pretil de la via que va la zona comunal se dirije en linea recta colindando con el camino de penetracion a la zona comunal en dirección oeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40 mts), hasta encontrar el mojón #127; se cruza hacia la izquierda dirección sureste colindando con zona comunal en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #128; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.59 dirccion este en

413

1405

distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #129; se cruza hacia la izquierda direccion norte siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintinueve metros (29 mts) hasta encontrar el mojón #126 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.58 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.59.- Partiendo del mojón #129 situado sobre el pretil de la via que va la zona comunal se dirije en linea recta colindando con el el lote No.58 se sigue dirección oeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40 mts), hasta encontrar el mojón #128; se cruza hacia la izquierda dirección sureste colindando con zona comunal en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #131; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.60 dirección este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #130; se cruza hacia la izquierda dirección noroeste siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #129 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.59 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.60.- Partiendo del mojón #130 situado sobre el pretil de la via que va la zona comunal se dirije en dirección noroeste linea recta colindando con el el lote No.59 se sigue dirección oeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40 mts), hasta encontrar el mojón #131; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste colindando con zona comunal en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #132; se cruza hacia la

izquierda colindando con el lote No.61 dircción este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #133; se cruza hacia la izquierda dirección noroeste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #130 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.60 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.61.- Partiendo del mojón #133 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal se dirije en línea recta colindando con el el lote No.60 se sigue dirección oeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40 mts), hasta encontrar el mojón #132; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste colindando con zona comunal en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #135; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.62 dircción este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #134; se cruza hacia la izquierda dirección noroeste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veintisiete metros (27mts) hasta encontrar el mojón #133 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.61 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.62.- Partiendo del mojón #134 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal se dirije en línea recta colindando con el el lote No.61 se sigue dirección noroeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40mts), hasta encontrar el mojón #135; se cruza hacia la izquierda dirección suroeste colindando con el lote No. 64 en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #136; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.63 dircción sureste

414

1406

AD 2639264

en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #137; se cruza hacia la izquierda dirección noroeste siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #134 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.62 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.63.- Partiendo del mojón #137 situado sobre el pretil de la via que va la zona comunal se dirije en linea recta colindando con el el lote No.62 se sigue dirección noroeste, en distancia aproximada cuarenta metros (40mts), hasta encontrar el mojón #136; se cruza hacia la izquierda dirección oeste colindando con el lote No.64 en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #138; se cruza hacia la izquierda colindando con la via de penetración dirección sur en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #139; se cruza hacia la izquierda dirección noreste siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintisiete metros (27mts) hasta encontrar el mojón #137 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.63 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.64.- Partiendo del mojón #138 situado sobre el pretil de la via que va la zona comunal se dirije en linea ligeramente curva colindadno con el el lote No.63 y 62 se sigue dirección noreste, en distancia aproximada cuarenta y tres metros (43mts), hasta encontrar el mojon #135; se cruza hacia la izquierda direccion noroeste colindando con la zona comunal en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #141;

se cruza hacia la izquierda colindando el lote No.65 dirección sur en distancia aproximada de treinta y nueve metros (39mts) hasta encontrar el mojón #140; se cruza hacia la izquierda dirección sureste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #138 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.64 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.65.- Partiendo del mojón #140 situado sobre el pretil de la vía que va la zona comunal se dirije en linea recta en dirección noreste colindadno con el el lote No.64 treinta y nueve metros (39mts), hasta encontrar el mojón #141; se cruza hacia la izquierda dirección noroeste colindando con la zona comunal en distancia aproximada de veinticuaro metros (24mts) hasta encontrar el mojón #142; se cruza hacia la izquierda colindando la zona comunal dircción suroeste en distancia aproximada de treinta y ocho metros (38mts) hasta encontrar el mojón #143; se cruza hacia la izquierda dirección sureste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de veinticuatro metros (24mts) siguiendo el pretil de la vía hasta encontrar el mojón #140 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.65 es de mil metros cuadrados (1.000mts2).

LOTE NO.66.- Partiendo del mojón marcado con el #108 situado sobre el pretil de la vía de penetración dirije hacia el sur en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de trece metros (13mts) hasta encontrar el mojón #144 sobre la misma vía: se cruza hacia la derecha en dirección oeste en linea recta colindando con La Playa en distancia aproximada de cincuenta y cinco metros (55 mts) hasta encontrar el

295

915

CB 2593265

1407

mojón #145 situado a la orilla del rio Chocho: se cruza hacia la derecha en direccion noroeste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veintisiete metros (27mts) hasta encontrar el mojón #109; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección sureste colindando con la zona comunal de la Playa en distancia aproximada de cincuenta y ocho metros (58mts) hasta encontrar el mojón #108 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.66 es de mil ciento treinta metros cuadrados (1.130 mts2).

LOTE NO.67.- Partiendo del mojón marcado con el #146 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sureste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #149 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.68 en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #148 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noroeste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veintiocho metros (28 mts) hasta encontrar el mojón #147; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección noreste colindando con la zona comunal de la Playa en distancia aproximada de cuarenta y siete metros (47 mts) hasta encontrar el mojón #146 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.67 es de mil noventa y dos metros cuadrados (1.092 mts2).

LOTE NO. 68.- Partiendo del mojón marcado con el #149 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sureste en linea ligeramente curva siguiendo el

pretil de la via en distancia aproximada de veinte metros (20mts) hasta encontrar el mojón #150 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.69 en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #151 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noroeste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veintiseis metros (26 mts) hasta encontrar el mojón #148; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección noreste colindando con el lote No.67 en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #149 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.68 es de mil doce metros cuadrados (1.012 mts2).

LOTE NO. 69.-Partiendo del mojón marcado con el #150 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sureste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veinticinco metros (25mts) hasta encontrar el mojón #153 sobre la misma via se cruza hacia la derecha en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.70 en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44mts) hasta encontrar el mojón #152 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noroeste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veintitres metros (23 mts) hasta encontrar el mojón #151; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección noreste colindando con el lote No.68 en distancia aproximada de cuarenta cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #150 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.69 de mil cincuenta y seis metros cuadrados (1.056 mts2).

296

916

1408

LOTE N. 70.- Partiendo del mojón marcado con el #153 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sureste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintiocho metros (28mts) hasta encontrar el mojón #154 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.71 en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #155 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noroeste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de diez y ocho metros (18 mts) hasta encontrar el mojón #152; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección noreste colindando con el lote No.69 situado en el pretil de la via de penetración a la Playa en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #153 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.70 de mil doce metros cuadrados (1.012mts2).

LOTE NO.70.- Partiendo del mojón marcado con el #153 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sureste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de veintiocho metros (28mts) hasta encontrar el mojón #154 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.71 en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #155 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noroeste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de diez y ocho metros (18 mts) hasta encontrar el mojón

#152; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección noreste colindando con el lote No.69 situado en el pretil de la via de penetración a la Playa en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #153 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.70 de mil doce metros cuadrados (1.012mts2).

LOTE NO.71- Partiendo del mojón marcado con el #154 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sureste en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #157 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección suroeste en linea recta colindando con el lote No.72 en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #156 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección noroeste siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de diez y seis metros (16 mts) hasta encontrar el mojón #155; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección noreste colindando con el lote No.70 situado sobre el pretil de la via depenetración a la Playa en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #154 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.71 de mil doce metros cuadrados (1.012mts2).

LOTE NO. 72.- Partiendo del mojón marcado con el #157 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sur en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #158 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección oeste en linea recta colindando con el lote No.73 en distancia

297

917

1409

AB 26333267

aproximada de cuarenta metros (40 mts) hasta encontrar el mojón #159 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección norte siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de diez y ocho metros (18 mts) hasta encontrar el mojón #156; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección noreste colindando con el lote No.71 situado sobre el pretil de la via depenetración a la Playa en distancia aproximada de cuarenta y cuatro metros (44 mts) hasta encontrar el mojón #157 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.72 de mil ocho metros cuadrados (1.008mts2).

LOTE NO.73.- Partiendo del mojón marcado con el #158 situado sobre el pretil de la via de penetración dirije hacia el sur en linea ligeramente curva siguiendo el pretil de la via en distancia aproximada de treinta y un metros (31mts) hasta encontrar el mojón #161 sobre la misma via: se cruza hacia la derecha en dirección noroeste en linea recta colindando con el lote No.10 del predio Vega de ostos-1 en distancia aproximada de aproximada de treinta y nueve metros (39mts) hasta encontrar el mojón #160 situado a la orilla del rio Chocho; se cruza hacia la derecha en dirección norte siguiendo la rivera del rio en distancia aproximada de veinte metros (20 mts) hasta encontrar el mojón #159; se cruza hacia la derecha en linea recta dirección este colindando con el lote No.72 situado sobre el pretil de la via depenetración a la Playa en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón #158 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.73 de mil nueve metros cuadrados (1.009mts2).

LOTE NO. 74.- Partiendo del mojón marcado con el #169 situado sobre el pretil de la vía de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la vía dirección suroeste en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts) hasta encontrar el mojón #170; se cruza hacia la izquierda colindando con finca que es de Perets Zaraga en dirección este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta el mojón #171; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.78 en dirección noreste en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts) hasta encontrar el mojón #168; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No. 75 en dirección oeste en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón # 169 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.74 es de mil metros (1.000mts).

LOTE NO. 75.- Partiendo del mojón marcado con el #166 situado sobre el pretil de la vía de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la vía dirección suroeste en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts) hasta encontrar el mojón #169; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.74 en dirección este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta el mojón #168; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.79 en dirección noreste en distancia aproximada de veintiseis metros (26mts) hasta encontrar el mojón #167; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No. 76 en dirección oeste en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón # 166 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.75 es de mil metros (1.000mts).

LOTE NO. 76.- Partiendo del mojón marcado con el #163

298

418

AB 26293268

1410

situado sobre el pretil de la via de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la via dirección sur en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #166; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.75 en dirección este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta el mojón #167; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote Nos.79 y 80 en dirección norte en distancia aproximada de veintisiete metros (27mts) hasta encontrar el mojón #164; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No. 77 en dirección oeste en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta encontrar el mojón # 163 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.76 es de mil metros (1.000mts).

LOTE NO. 77.- Partiendo del mojón marcado con el #162 situado sobre el pretil de la via de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la via dirección sur en distancia aproximada de veintitres metros (23mts) hasta encontrar el mojón #163; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.76 en dirección este en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts) hasta el mojón #164; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No. 81 en dirección norte en distancia aproximada de treinta y dos metros (32mts) hasta encontrar el mojón #165 sobre el pretil de la via de penetración se sigue por dicho pretil dirección suroeste en distancia aproximada de cuarenta y tres metros (43mts) hasta encontrar el mojón # 162 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.76 es de mil cien metros (1.100mts).

LOTE NO. 78.- Partiendo del mojón marcado con el #172 situado sobre el pretil de la via de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la via dirección norte en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta encontrar el mojón #173; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.79 en direccion oeste en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta el mojón #174; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No. 74 y 75 en distancia aproximada de treinta y un metros (31mts) se cruza hacia la izquierda colindando con la finca de Perets Zaraga en dirección sureste en distancia aproximada de treinta y siete metros (37mts) hasta encontrar el mojón #172 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.78 es de mil cinco metros (1.005mts).

LOTE NO. 79.- Partiendo del mojón marcado con el #173 situado sobre el pretil de la via de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la via dirección noreste en distancia aproximada de treinta y cuatro metros (34mts) hasta encontrar el mojón #176; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.80 en dirección oeste en distancia aproximada de treinta y siete metros (37mts) hasta el mojón #175; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.76y 75 en dirección sur en distancia aproximada de treinta y dos metros (32mts) hasta encontrar el mojón #174 se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.78 en distancia aproximada de treinta metros (30mts)hasta encontrar el mojón #173 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.79 es de mil setenta y dos metros (1.072mts).

LOTE NO. 80.- Partiendo del mojon marcado con el #176 situado sobre el pretil de la via de penetración a la

419

GB 26393269

1411

Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la vía dirección noreste en distancia aproximada de veintinueve metros (29mts) hasta encontrar el mojón #177; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.81 y 82 en dirección noroeste en distancia aproximada de sesenta metros (60mts) hasta el mojón #179; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.76 en dirección sur en distancia aproximada de veintisiete metros (27mts) hasta encontrar el mojón #175 se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.79 dirección este en distancia aproximada de treinta y siete metros (37mts)hasta encontrar el mojón #176 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.80 es de mil diez y ocho metros (1.018mts).

LOTE NO. 81.- Partiendo del mojón marcado con el #181 situado sobre el pretil de la vía de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la vía dirección oeste en distancia aproximada de treinta y dos metros (32mts) hasta encontrar el mojón #180; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.77 en dirección sur en distancia aproximada de treinta metros (30mts) hasta el mojón #179; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.80 en dirección este en distancia aproximada de treinta y un metros (31mts) hasta encontrar el mojón #180 se cruza hacia la izquierda en dirección norte colindando con el lote No.82 en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35mts) hasta encontrar el mojón #181 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.81 es de mil siete metros (1.007mts).

LOTE NO. 82.- Partiendo del mojón marcado con el #177

situado sobre el pretil de la vía de penetración a la Hacienda la Vega de Ostos, se sigue en por el pretil de la vía dirección noreste en distancia aproximada de veintidos metros (22mts) hasta encontrar el mojón #182; se cruza hacia la izquierda colindando con la portería y la vía de penetración en dirección noroeste en distancia aproximada de cuarenta y ocho metros (48mts) hasta el mojón #181; se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.81 en dirección sur en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35mts) hasta encontrar el mojón #180 se cruza hacia la izquierda colindando con el lote No.80 en distancia aproximada de veintinueve metros (29mts) hasta encontrar el mojón #177 punto de partida donde encierra. La cabida aproximada del lote No.82 es de mil ocho metros (1.008mts).

PARRAGRAFO 1.- La parcelación Hacienda La Vega de Ostos se adelantará por etapas, correspondiendo a cada una de ellas un número de lotes que pueda formar un grupo homogeneo en razón de las caracteristicas del terreno y conforme a los planos de la misma parcelación.

PARAGRAFO 2.-Los lotes se entregarán a cada propietario como cuerpo cierto, sin que los dueños de la parcelación turistica Hacienda La Vega de Ostos adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas o comunes que figuren en este reglamento y en los planos respectivos.

PARAGRAFO 3.- Cada uno de los inmuebles de dominio privado anteriormente descritos gozarán de los siguientes derechos y servicios, los cuales serán sufragados por cada uno de los respectivos adquirentes o propietarios.

1.- Agua para consumo humano hasta 1/2 pulgada proveniente del acueducto Veredas del Norte de Fusagasugá

420

AB 213952 70

1412

para los lotes del 1 al 16 y del 17 al 82 del acueducto propio del conjunto Turistico. Los propietarios de los lotes 1 al 16 podrán tomar el agua del acueducto del conjunto siempre que costeen comunitariamente entre ellos las obras del tanque 1 y las tuberias hasta sus respectivos predios. Cada propietario deberá en todo caso solicitar su respectivo derecho al acueducto que sea, cancelar su conexión domiciliaria, y se sujetará a las tarifas y reglamentos respetivos. El agua para riego la podrán tomar los propietarios de los lotes 28 al 74 a su costa, de la acequia que en algunos casos pasa por los lotes, o de las mangueras paralelas a la via del conjunto turistico. En todos los casos cada propietario deberá cubrir tanto los derechos y el costo de su correspondiente conexión, como el valor del servicio de agua de conformidad con el consumo que marque periódicamente el contador según la tarifa que se fije por metro cúbico. En consecuencia es obligatoria la instalación de contadores.

Las tarifas para las aguas tanto para consumo humano como de riego suministradas por el condominio, serán señaladas por el Consejo de Administración de acuerdo con los costos de extracción, captación y tratamiento, y del mantenimiento en todos sus aspectos desde los puntos de captación hasta los de suministro a las unidades privativas.

Los propietarios de lotes por donde pasa la acequia tienen la obligación de limpiarla, conservarla y dejar correr el agua por la misma, y en ningun caso podrán tomar de ella más de media pulgada de agua. Los propietarios de los lotes 1 al 27 podrán bombear de la

acequia instalando una bomba comunal del lote No.33, o directamente del rio pasando por el lindero noreste del lote No.23 y almacenando el agua en un tanque que se localizará en el lote No.7, cerca al mojón 13. En el lote No.74 se podrá hacer un tanque en la esquina del mojón #170 para bombear a un tanque que podrá hacerse en el lote 79, esquina del mojón 172, con el fin de dar agua de riego a los lotes del 78 al 82. Los sistemas de aguas bombeadas serán sostenidos por los propios usuarios.

2.-Energia eléctrica con capacidad de 3.5 Kilovatios por lote, provista de red de baja tensión o trifásica si individualmente el propietario de cada lote la solicita. Dicho propietario cubrirá a la Empresa de Energia los derechos de transformador si es el caso, de conexión, instalación y consumos mensuales.

3.-Pozo séptico según el diseño proporcionado por los parceladores y aprobado por la oficina de Planeación con sus correspondientes sumideros y tuberias de drenaje.

4.-Iluminación general sobre las vias internas principales, instalada inicialmente por los parceladores y sostenida por los copropietarios.

5.-Amojonamiento de los lotes en sus ángulos o esquinas.

6.-El disfrute de todas las áreas comunes del conjunto, que se mencionan en el articulo octavo de este reglamento con sus especificaciones, en proporción al coeficiente de copropiedad que corresponde a cada lote.

PARAGRAFO 4.- En ningún lote aledaño al rio Chocho se permitirán contrucciones, pozos sépticos o desagues de cualquier naturaleza que vayan en perjuicio del rio y de la rivera del mismo. Los pozos sépticos no podrán estar a menos de 20 m. del rio. No se permitirán construcciones a menos de 5 mts. del frente del respectivo lote y a 4 mts. de los linderos laterales del lote.

PARAGRAFO 5.- Los linderos de los lotes individuales deberán hacerse únicamente con arbustos y plantas o matas ornamentales dentro de las especificaciones expresadas en el articulo 14 de este reglamento.

Las construcciones en el condominio se harán como conjunto armonico en estilo escandinavo o bávaro. cuyas cubiertas tengan igual inclinacion con pendiente que esta entre 120% y 150%, similar a la casa modelo del lote No.2. del Conjunto Turistico Vega de Ostos-I. Las cubiertas deberán terminarse en teja española y los muros y paredes exteriores serán terminadas en ladrillo a la vista, pañete rústico pintado y maderas.

Dentro del cumplimiento de estas especificaciones básicas el propietario podrá hacer los planos de su vivienda turistica a su acomodo.

ARTICULO OCTAVO.- BIENES COMUNES.-

Son bienes de propiedad comunitaria y de dominio indivisible para todos los propietarios de los inmuebles, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto turistico y los que permitan el uso y goce de sus unidades privativas, tales como vias internas de comunicación, zonas verdes, porteria con sus dependencias, cerramientos comunes, quiosco comunal etc. los cuales aparecen marcados con sombreado en el plano urbanistico protocolizado con esta escritura.

La via de penetración a la Hacienda La Vega de Ostos-II tiene una amplitud de 10mts. con una calzada de 6mts. y está iluminada a lo largo.

Esta via sirve de acceso a los lotes y será terminada con una capa triturada de gravilla compacta cubierta de grama con señalización clara de la senda a los lados. La via de

penetración comienza en donde concluye la vía de acceso de la Vega de Ostos-I que está gravada con una servidumbre de tránsito a favor la Hacienda La Vega de Ostos-II . Esta servidumbre de tránsito no es suceptible de revocarse en ningún caso por los copropietarios.

En consecuencia el sostenimiento en el futuro de la vía que pasa por la Vega de Ostos-I se hará proporcionalmente al número de propietarios tanto del conjunto Vega de Ostos-I, como los de " La Vega de Ostos-II que la utilicen con el paso de sus vehículos.

El servicio de red eléctrica general servirá a "Vega de Ostos-I" y "La Vega de Ostos-II, con las correspondientes ampliaciones para que no disminuya ni se afecte el servicio de los propietarios de lotes.

La Hacienda " La Vega de Ostos-II" quedará afectada con una servidumbre de acueducto para las mangueras o tuberías y acequias que los urbanizadores coloquen o hagan para suministro de agua a los propietarios individuales de los dos conjuntos. Por lo tanto se constituye dicha servidumbre de acueducto que grava a todos los propietarios del conjunto turístico Hacienda La Vega de Ostos en favor de los propietarios de la Vega de Ostos-I.

Los propietarios tendrán la obligación de permitir pasar por los linderos de sus predios las mangueras y tuberías necesarias para el suministro de agua a los lotes de los dos conjuntos.

En el evento de que uno o más propietarios de la "Vega de Ostos-I" soliciten usar agua del acueducto que proviene de la Vega de Ostos-II, deberán pagar iguales tarifas a los se fijen para la hacienda "La Vega de Ostos-II" por su Consejo de Administración. En el caso del agua de riego el Consejo fijará de acuerdo con el Consejo de

302

Impreta Nacional Colombia

472

AB 263 3272

"Vega de Ostos-I" las tarifas teniendo en cuenta los criterios establecidos en el articulo 70., parágrafo 2, numeral 1 de los dos reglamentos.

Los derechos consagrados en este reglamento para la hacienda La Vega de Ostos y las futuras parcelaciones, etapas o desenglobes que en ella llegaren a hacerse, no podrán revocarse ni disminuirse mediante reformas a este reglamento o por cualquier otro procedimiento legal o de hecho. No obstante, para reducir costos, las distintas etapas de la Hacienda La Vega de Ostos y la de la Vega de Ostos-I podrán tener una sola administración conjunta si así lo acuerdan los copropietarios.

Las zonas verdes son las que están demarcadas en el plano.

Los cerramientos comunes de carácter general son aquellos que circundan el conjunto excepto contra la orilla del rio y serán en cerca de alambre de 6 hilos con postes de cemento.

Los linderos de las zonas comunales son los siguientes:

Zona de La Playa: Partiendo del mojón #144 situado sobre el pretil de la vía de penetración se dirije en linea recta colindando con el lote No.66 en distancia aproximada de cincuenta y cinco metros (55mts) hasta llegar al mojón #145 se cruza hacia el sur siguiendo la orilla del rio en distancia aproximada de cuarenta y siete metros cincuenta centimetros (47.50mts) hasta encontrar el mojón 147; se cruza hacia la derecha dirección este colindadno con el lote No.67 en distancia aproximada de cuarenta y siete metros (47mts) hasta encontrar el mojón #146 en el pretil de la vía de

penetración: se cruza hacia el norte en distancia aproximada de diez y nueve metros (19mts) hasta encontrar el mojón 144 sobre la vía de penetración, punto de partida donde encierra.

Zona comunal La Campana: Partiendo del mojón #127 se sigue en dirección suroeste pasando por los mojones, 128, 131, 132, hasta el mojón #135, en distancia aproximada de ochenta metros (80mts); se cruza hacia la derecha en dirección noroeste pasando por el mojón #141 en distancia aproximada de cuarenta y siete metros (47mts) hasta el mojón #142; cruza hacia la izquierda en dirección suroeste en distancia aproximada de treinta y ocho metros (38mts) hasta el mojón 143; cruza hacia la derecha en direciión noroeste siguiendo el pretil de la vía en distancia aproximada de cincuenta y cinco metros con cincuenta centimetros (55.50mts) hasta el mojón 116; se cruza hacia la derecha en dirección sureste en distancia aproximada de cincuenta metros (50mts) hasta el mojón #111; se cruza hacia el este en distancia aproximada de sesenta y siete metros (67mts) pasando por los mojones 111, 112, 116, hasta llegar al mojón 127 punto de partida donde encierra.

Zona Comunal El Remanso.-Partiendo del mojón # 66 siguiendo la orilla del rio aguas abajo dirección suroeste en distancia aproximada de setenta y cuatro metros (74mts) hasta el mojón #95; se cruza hacia la izquierda en dirección sureste pasando por los mojones 92, 91, 88 y 87 en distancia aproximada de ciento cuarenta y cinco metros (145mts) hasta llegar al mojón #81: se cruza en dirección noroeste pasando por los mojones 78, 77, 74, 73, 70 y 69 en distancia aproximada de ciento ochenta y cuatro metros (184mts) hasta llegar al mojón #66 punto de partida donde encierra.

423

AB 26393273

1415

Zona comunal de Los Jardines Exóticos.-Partiendo del mojón #46 se sigue en dirección este colindando con el lote No.22 en distancia aproximada de treinta y cuatro metros (34mts) hasta llegar al mojón #47; se cruza hacia la izquierda en dirección norte pasando por los mojones 20, 17 en distancia aproximada de sesenta y cuatro metros (64mts.) hasta llegar al mojón #16; se cruza hacia la izquierda en dirección sureste en distancia aproximada de treinta y cinco metros (35mts) hasta llegar al mojón #15; se cruza hacia la izquierda en dirección noreste en distancia aproximada de catorce metros (14mts) hasta el mojón #30; se cruza hacia la izquierda en dirección noroeste en distancia aproximada de sesenta y siete metros (67mts) hasta llegar al mojón #55; se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste pasando por los mojones Nos. 56, 59 y 60 en distancia aproximada de setenta y seis metros (76mts) hasta llegar al mojon #63; se cruza la via de penetración en dirección este en distancia aproximada de 10 mts hasta llegar al mojón #63'; se cruza hacia la izquierda en dirección suroeste siguiendo el pretil de la via de penetración en distancia aproximada de 112 mts. hasta llegar al mojón #46; se cruza hacia la izquierda dirección noreste en distancia aproximada de treinta y cuatro metros (34mts) hasta llegar al mojón #47 punto de partida donde encierra.

La Porteria está comprendida dentro de los siguientes linderos generales: Partiendo del mojón marcado con la letra E, situado sobre la portada de la entrada a la hacienda La Vega de Ostos-II se sigue en dirección norte en distancia aproximada de cuarenta metros (40mts)

siguiendo el pretil de la vía hasta el mojón marcado con la letra F; se cruza a la derecha dirección este en distancia aproximada de catorce metros (14mts) hasta encontrar el mojón marcado con la letra G; se cruza en dirección sur siguiendo el pretil de la vía que de Silvania conduce a Tibacuy en distancia aproximada de catorce metros (14mts) hasta encontrar el mojón marcado con la letra E, punto de partida donde encierra.

La cabida aproximada de las zonas comunales es de veintitres mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados, (23.437mts2). No obstante los linderos y cabida anotadas de las zonas comunes, estas se consideran para todos los efectos y en especial para la copropiedad de las mismas como cuerpo cierto.

Las vías comunales tienen un área aproximada de quince mil quinientos quince metros cuadrados (15.515 mts2), pero para todos los efectos de este Reglamento y en especial para la copropiedad de las mismas se consideran e incorporan como cuerpo cierto.

ARTICULO NOVENO.- UNIDADES PORCENTUALES CORRESPONDIENTES A LOS LOTES.-

Para los efectos legales se asigna a la totalidad del inmueble un monto convencional equivalente a cien unidades (100) unidades. Este monto se distribuye entre las ochenta y dos (82) unidades privativas que forman el conjunto turístico, dando como resultado 1.2195% que es el coeficiente de copropiedad que le corresponde a cada uno de los propietarios de los lotes en los bienes comunales del conjunto turístico Hacienda Vega de Ostos-II.

ARTICULO DECIMO.- EXPENSAS COMUNES.-

Cada propietario individual deberá contribuir mensualmente a las expensas o gastos necesarios para la

administración, conservación y reparación de los bienes comunitarios en la proporción que le corresponda conforme al número de propietarios individuales existentes cada mes, y en la cuantía señalada por la Asamblea. Las expensas comunitarias deberán pagarse sin consideración al número de las personas que usen o gocen las unidades privativas. Los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez primeros días de cada mes. Vencido este plazo se liquidarán al deudor intereses de mora al tres por ciento mensual (3%) sobre cada cuota, por cada mes o fracción proporcional de mes que dure el retardo. Este plazo lo mismo que la tasa de interés podrán ser modificados por la asamblea sin necesidad de reforma del reglamento. En caso de mora en el pago de dos o más cuotas, el administrador podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y de sus intereses de mora, acompañando la certificación del administrador sobre su cuantía y las fechas en que se hacieron exigibles, documentos que prestarán merito ejecutivo sin necesidad de requerimiento, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las cuotas e intereses sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por el administrador.

Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura.

La mora en el pago de dos o más cuotas mensuales de administración y sostenimiento priva al propietario y a

los usuarios de cualquier unidad privada, del uso y goce de las zonas comunitarias.

PARAGRAFO TRANSITORIO.- Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o menos unidades solo pagarán un equivalente a 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota. ARTICULO ONCE.- DISPOSICIONES Y USO DE LOS BIENES COMUNITARIOS.-

En cualquier transferencia, limitación, gravámenes o en general en cualquier tipo de acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre un lote, que cada propietario pueda efectuar libremente, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad comunitaria que le corresponden y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a tales derechos separadamente del lote a que acceden, ya que los derechos y deberes de cada propietario en los bienes comunitarios, son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo lote.

Los habitantes de cada lote a cualquier titulo, sus familiares, dependientes o visitantes, hasta un máximo de ocho (8) personas por cada unidad privativa podrán hacer uso de los bienes de propiedad comunitaria y de los servicios generales conforme a la determinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y la moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás.

Los propietarios o quienes representen sus derechos o los sustituyeren están obligados a velar por la integridad y