

**RV: LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y SOLICITUD DE PAGO DE DEPOSITOS JUDICIALES/  
RDO: 16 - 2004 - 00209/ EJECUTIVO/ DTE: UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA/  
DDO: OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ**

Juzgado 07 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali  
<j07ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 19/08/2022 15:17

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

---

**De:** Coljuris <info@coljuris.com>

**Enviado:** viernes, 19 de agosto de 2022 9:08

**Para:** Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 07 Civil Municipal Ejecucion Sentencias -  
Valle Del Cauca - Cali <j07ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** jcrd.abogado@yahoo.es <jcrd.abogado@yahoo.es>; b.valle.law@gmail.com <b.valle.law@gmail.com>

**Asunto:** RV: LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y SOLICITUD DE PAGO DE DEPOSITOS JUDICIALES/ RDO: 16 - 2004 -  
00209/ EJECUTIVO/ DTE: UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA/ DDO: OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ

Señores

**JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

E.S.D.

PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA
DEMANDADO:	OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ
ORIGEN:	JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
RADICADO:	16 - 2004-00209

**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado portador de tarjeta profesional No. 248.331 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA, me permito presentar escrito de ACTUALIZACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO con corte al 1 DE JULIO DE 2022, de conformidad con los documentos adjuntos.

Se aporta REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL donde se establece que los gastos de cobranza se encuentran a cargo del deudor.

Atentamente,

**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**

C.C. 1.144.050.540 de Cali (V)

T.P No. 248.331 del C.S.J.

**Confidencialidad:**

La información contenida en este correo electrónico y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario final, no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este correo electrónico o sus anexos so pena de ser sancionado legalmente conforme lo estipula la ley 1273 de 2009. Si usted ha recibido este correo electrónico por error por favor comuníquelo inmediatamente al remitente y proceda a borrarlo de cualquier banco de datos de manera inmediata.

 Cuidemos la naturaleza, no imprima este correo electrónico si no es estrictamente necesario

---

**De:** Coljuris <info@coljuris.com>

**Enviado el:** martes, 16 de agosto de 2022 4:45 p. m.

**Para:** 'memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co'  
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CC:** 'b.valle.law@gmail.com' <b.valle.law@gmail.com>; 'ColJuris' <info@coljuris.com>

**Asunto:** RV: LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y SOLICITUD DE PAGO DE DEPOSITOS JUDICIALES/ RDO: 16 - 2004 - 00209/ EJECUTIVO/ DTE: UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA/ DDO: OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ

Señores

**JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

E.S.D.

PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA  
DEMANDADO: OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ  
ORIGEN: JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
RADICADO: 16 - 2004-00209

**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado portador de tarjeta profesional No. 248.331 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA, me permito presentar escrito de ACTUALIZACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO, de conformidad con los documentos adjuntos.

Atentamente,

**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**

C.C. 1.144.050.540 de Cali (V)

T.P No. 248.331 del C.S.J.



**Confidencialidad:**

La información contenida en este correo electrónico y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario final, no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este correo electrónico o sus anexos so pena de ser sancionado legalmente conforme lo estipula la ley 1273 de 2009. Si usted ha recibido este correo electrónico por error por favor comuníquelo inmediatamente al remitente y proceda a borrarlo de cualquier banco de datos de manera inmediata.

 Cuidemos la naturaleza, no imprima este correo electrónico si no es estrictamente necesario

---

**De:** ColJuris <[info@coljuris.com](mailto:info@coljuris.com)>

**Enviado el:** viernes, 12 de agosto de 2022 9:17 a. m.

**Para:** 'memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co'

<[memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

**CC:** 'b.valle.law@gmail.com' <[b.valle.law@gmail.com](mailto:b.valle.law@gmail.com)>; 'juan carlos ramirez duarte' <[jcrd.abogado@yahoo.es](mailto:jcrd.abogado@yahoo.es)>

**Asunto:** LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y SOLICITUD DE PAGO DE DEPOSITOS JUDICIALES/ RDO: 16 - 2004 - 00209/ EJECUTIVO/ DTE: UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA/ DDO: OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ

Señores

**JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

E.S.D.

PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA  
DEMANDADO: OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ  
ORIGEN: JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
RADICADO: 16 - 2004-00209

**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado portador de tarjeta profesional No. 248.331 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA, me permito presentar escrito de ACTUALIZACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO, de conformidad con los documentos adjuntos.

Atentamente,

**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**

C.C. 1.144.050.540 de Cali (V)

T.P No. 248.331 del C.S.J.

**Confidencialidad:**

La información contenida en este correo electrónico y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario final, no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este correo electrónico o sus anexos so pena de ser sancionado legalmente

25/8/22, 10:24

Correo: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali - Outlook

conforme lo estipula la ley 1273 de 2009. Si usted ha recibido este correo electrónico por error por favor comuníquelo inmediatamente al remitente y proceda a borrarlo de cualquier banco de datos de manera inmediata.

 Cuidemos la naturaleza, no imprima este correo electrónico si no es estrictamente necesario

Señores

**JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**  
E.S.D.

PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: **UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA**  
DEMANDADO: **OLGA NELLY GONZALEZ GONZALEZ**  
ORIGEN: **JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
RADICADO: **16 - 2004-00209**

**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado portador de tarjeta profesional No. 248.331 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la **UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA**, me permito presentar escrito de **ACTUALIZACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO**, de conformidad con las siguientes consideraciones y elementos factico – jurídicos:

1. De conformidad con el Auto Interlocutorio No. 2312 de 20 de agosto de 2021, notificado el pasado día 24 de agosto de 2021, se resolvió que, la liquidación de crédito a corte de febrero de 2021, ascendía a la suma de \$14.436.098, como se observa a continuación:

En consecuencia, se DISPONE:

- 1.- Reconózcase parcialmente la objeción a la liquidación del crédito formulada por pasiva.
- 2.- Modifíquese la liquidación del crédito presentada por la parte demandante con corte a 02/2021 en la suma de \$14.436.097,55.
- 3.- Secretaria proceda con el pago de los depósitos ordenados pagar en el auto No. 329 del 12/03/2021- archivo 7 de la carpeta digital. Estos ya fueron imputados en la liquidación del crédito que aquí se modifica.
- 4.- En firme la presente liquidación, regrese a despacho para ordenar los depósitos que reposan a cargo de este proceso y no fueron imputados en la presente liquidación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez

MARIA LUCERO VALVERDE CACERES

JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE  
EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

En Estado No. 63 de hoy se notifica a las  
partes el auto anterior.

Fecha: 24 de agosto de 2021

CARLOS EDUARDO SILVA CANO  
Secretario

2. Mediante Auto Interlocutorio No. 2799 de 8 de octubre de 2021, se ordenó el pago de la suma de \$5.421.500, como se observa a continuación:

En consecuencia se DISPONE:

Páguese a la copropiedad demandante UNIDAD RESIDENCIAL **JARDIN DE GALICIA**, a través de su apoderado judicial con facultad de recibir abogado BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA CC # 1.144.050.540 los depósitos que se relacionan a continuación

Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor
469030002621730	8050067653	UNIDAD RESID <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	02/03/2021	NO APLICA	\$ 238.600,00
469030002621731	8050067653	UNIDAD RESID <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	02/03/2021	NO APLICA	\$ 238.600,00
469030002625723	8050067653	UNIDAD <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	10/03/2021	NO APLICA	\$ 238.600,00
469030002638051	8050067653	UNIDAD RESID <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	16/04/2021	NO APLICA	\$ 238.600,00
469030002647580	8050067653	UNIDAD RESID <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	19/05/2021	NO APLICA	\$ 945.000,00
469030002657372	8050067653	UNIDAD <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	15/06/2021	NO APLICA	\$ 945.000,00
469030002671786	8050067653	UNIDAD RESIDENCIAL <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	22/07/2021	NO APLICA	\$ 945.000,00
469030002682622	8050067653	UNIDAD <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	18/08/2021	NO APLICA	\$ 945.000,00
469030002690553	8050067653	UNIDAD RESIDENCIAL <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	07/09/2021	NO APLICA	\$ 687.100,00
<b>Total Valor</b>						<b>\$5.421.500,00</b>

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez  
MARIA LUCERO VALVERDE CACERES

JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

En Estado No.77 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 12 DE OCTUBRE DE 2021.

CARLOS EDUARDO SILVA CANO  
Secretario

3. Mediante Auto Interlocutorio No. 93 de 28 de enero de 2022, notificado el día 1 de febrero de 2022, se ordenó el pago de la suma de \$2.766.300, como se observa a continuación:

En consecuencia se DISPONE:

Páguese a la copropiedad demandante UNIDAD RESIDENCIAL **JARDIN DE GALICIA**, a través de su apoderado judicial con facultad de recibir abogado BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA CC # 1.144.050.540 los depósitos que se relacionan a continuación

Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor
469030002700665	8050067653	UNIDAD <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	06/10/2021	NO APLICA	\$ 695.100,00
469030002712718	8050067653	UNIDAD RESIDENCIAL <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	09/11/2021	NO APLICA	\$ 695.100,00
469030002723433	8050067653	UNIDAD RESIDENCIAL <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	07/12/2021	NO APLICA	\$ 695.100,00
469030002736427	8050067653	UNIDAD RESIDENCIAL <b>JARDIN DE GALICIA</b>	IMPRESO ENTREGADO	18/01/2022	NO APLICA	\$ 681.000,00
<b>Total Valor</b>						<b>\$2.766.300,00</b>

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez  
MARIA LUCERO VALVERDE CACERES

JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

En Estado No.07 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha 01 de febrero de 2022

4. Que, tal como lo prescribe el Código Civil en su artículo 1629, los gastos que se ocasionen o generen con ocasión del pago o la reclamación del mismo, serán a cargo del deudor:

*"ARTICULO 1629. <GASTOS OCASIONADOS POR EL PAGO>. **Los gastos que ocasionare el pago serán de cuenta del deudor;** sin perjuicio de lo estipulado y de lo que el juez ordenare acerca de las costas judiciales."*

5. Que, de conformidad con lo prescrito en el artículo 29 literal b del Reglamento de propiedad horizontal, que aquí se adjunta, corresponde al deudor asumir y pagar los gastos de cobranza que genere el cobro judicial:

**ARTICULO 29. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS:** La demora en el cumplimiento del pago de expensas de cada una de las casas causará intereses de mora, equivalentes hasta una y media (1.5) veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria o la tasa máxima permitida por Ley. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en un sitio, donde se garantice el debido conocimiento por parte de los copropietarios. El acta de asamblea deberá incluir a los propietarios que se encuentren en mora. Se considera deudor moroso aquel que sobrepase una cuota de administración. Después de tres (3) cuotas de administración atrasadas se procede al cobro jurídico con el siguiente orden del caso: a) Notificación por escrito de la deuda e invitación a llegar a acuerdos de pago. b) En caso de no llegar a acuerdos de pago, se entregará la deuda al abogado, siendo el propietario el responsable de los gastos que amerite el caso. c) Los acuerdos de pago son de estricto cumplimiento ; el incumplimiento demuestra falta de seriedad y se pueden

6. Que, de conformidad con lo expuesto, en el presente proceso se han causados los siguientes gastos de cobranza en cabeza de la demandada y en favor de mi prohijada:

- a. Gastos de Cobranza – Causados en febrero de 2021: **UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$1.776.000)**
- b. Gasto de Cobranza – Causados en octubre de 2021: **UN MILLÓN CIENTO UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$1.101.500)**
- c. Gastos de Cobranza – Causados en marzo de 2022: **QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS (\$551.300)**

Gastos de Cobranza pagados por mi prohijada y de los cuales me permito otorgar fe bajo gravedad de juramento y se aportan los respectivos soportes cuentas de cobro.

De conformidad con lo anterior, me permito ejecutar liquidación con **corte a primero (1) de julio de 2022:**

FECHA	CONCEPTO	CUOTA ADMON	INTERESES	RETROACTIVO	CUOTA EXTRA	CARGO JURIDIC	SALDO	TOTAL ABONO
<b>febrero de 2021</b>	<b>Saldo Inicial Juzgado</b>	<b>14.436.098</b>					<b>14.436.098</b>	
febrero de 2021	CARGO JURIDICOS					1.776.000	16.212.098	
marzo de 2021	COBRO DEL MES	238.600	316.571				16.767.269	
abril de 2021	COBRO DEL MES	238.600	319.567				17.325.436	
mayo de 2021	COBRO DEL MES	249.900	322.625				17.897.961	
junio de 2021	COBRO DEL MES	249.900	327.342				18.475.203	
junio de 2021	RETROACTIVO			11.300			18.486.503	
julio de 2021	COBRO DEL MES	249.900	331.591				19.067.994	
julio de 2021	RETROACTIVO			11.300			19.079.294	
agosto de 2021	COBRO DEL MES	249.900	337.471				19.666.665	
agosto de 2021	RETROACTIVO			11.300			19.677.965	
septiembre de 2021	COBRO DEL MES	249.900	341.471				20.269.336	
septiembre de 2021	RETROACTIVO			11.300			20.280.636	
octubre de 2021	COBRO DEL MES	249.900	344.235				20.874.771	
octubre de 2021	CARGO JURIDICOS					1.101.500	21.976.271	
octubre de 2021	PAGO		-498.000				21.478.271	498.000
<b>octubre de 2021</b>	<b>PAGO DEP</b>	<b>-355.927</b>	<b>-2.142.873</b>	<b>-45.200</b>		<b>2.877.500</b>	<b>16.056.771</b>	<b>5.421.500</b>
noviembre de 2021	COBRO DEL MES	249.900	311.265				16.617.936	
noviembre de 2021	PAGO		-249.900				16.368.036	249.900
diciembre de 2021	COBRO DEL MES	249.900	319.187				16.937.123	
diciembre de 2021	PAGO		-249.900				16.687.223	249.900



enero de 2022	COBRO DEL MES	264.000	252.410				17.278.642	
febrero de 2022	COBRO DEL MES	264.000	347.879				17.890.521	
febrero de 2022	PAGO		-528.000				17.362.521	528.000
marzo de 2022	COBRO DEL MES	264.000	357.013				17.983.534	
marzo de 2022	HONORARIOS ABOG					551.300	18.534.834	
marzo de 2022	PAGO DEP	-1.580.037	-634.963			-551.300	15.768.534	2.766.300
marzo de 2022	PAGO	-264.000					15.504.534	264.000
abril de 2022	COBRO DEL MES	265.000	372.655				16.142.189	
abril de 2022	RETROACTIVO				3.000		16.145.189	
abril de 2022	PAGO	-268.000					15.877.189	268.000
mayo de 2022	COBRO DEL MES	265.000	384.039				16.526.228	
mayo de 2022	PAGO		-265.000				16.261.228	265.000
junio de 2022	COBRO DEL MES	265.000	348.441				16.874.669	
junio de 2022	CUOTA EXTRA				20.000		16.894.669	
junio de 2022	PAGO		-265.000				16.629.669	265.000
julio de 2022	COBRO DEL MES	265.000	374.095				17.268.764	
<b>TOTALES</b>		<b>16.296.534</b>	<b>949.230</b>		<b>3.000</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>17.268.764</b>

Saldo Final a:	1 de julio de 2022
CUOTAS ADMON	16.296.534
INTERES DE MORA	949.230
RETROACTIVO	3.000
CUOTA EXTRA	20.000
OTROS CARGOS	-
<b>TOTAL DE DEUDA</b>	<b>17.268.764</b>

### SOLICITUD

**PRIMERO.** Se apruebe la **LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO** con corte al **PRIMERO (1) DE JULIO DE 2022**, por valor de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$17.268.764)**.

**SEGUNDO.** Se **ORDENE** el **PAGO DE DEPOSITOS JUDICIALES OBRANTES** en las cuentas bancarias del Despacho Judicial.

### ANEXOS

1. Reglamento de Propiedad Horizontal.

  
**BRIAN STEVEN VALLE FIGUEROA**

C.C. No. 1 '144.050.540 de Cali

T.P. No. 248.331 del CSJ

**COLJURIS ABOGADOS**  
info@coljuris.com

220

AA 12403464

EP. 2665 Abril 30-03



*[Handwritten signature]*  
13/04/03

**ESCRITURA PUBLICA NUMERO:** DOS MIL - SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO ( 2 6 6 5 )  
**FECHA:** ABRIL TREINTA (30) DEL AÑO DOS MIL TRES (2003)-----  
**ACTO:** ELEVA A ESCRITURA PUBLICA LA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD

**HORIZONTAL DE LA UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA - PROPIEDAD HORIZONTAL (0331)**

**OTORGANTE:** UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA -PROPIEDAD HORIZONTAL

**CUYO ADMINSTRADOR ES EL SEÑOR FERNANDO DAVILA**

**MATRICULAS INMOBILIARIAS:** No. 370- 333560 (Etapa I) y 370- 333561 (Etapa II)- MAYOR EXTENSIÓN

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los TREINTA (30)----- días del mes de ABRIL dos mil tres (2.003), al despacho de BETTY CAICEDO MARTINEZ, NOTARIA SEPTIMA ENCARGADA DEL CIRCULO DE CALI- compareció el señor **FERNANDO DAVILA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.628.330----- expedida en Cali- , hábil para contratar y obligarse dijo:-----

**PRIMERO:** Que por el presente instrumento actúa en calidad de representante legal como administrador de la **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, según nombramiento efectuado por Acta N°. 11 de la reunión de Consejo de Administración de fecha diciembre 26 de 2002. **SEGUNDO:** Que la copropiedad que representa es la propietaria de **LA UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual está ubicada en la carrera 1ª.A-4 No. 66-20 de la actual nomenclatura urbana de la Ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, está conformada por dos etapas, la I

*Fcc. 37650.*

etapa consta de treinta y seis (36) casas unifamiliares con sus respectivos garajes y la II etapa consta de treinta y cinco (35) casas unifamiliares con sus respectivos garajes destinadas exclusivamente para vivienda familiar, para un total de setenta y un (71) unidades privadas o jurídicas mas los correspondientes bienes de propiedad y uso común, está construida sobre dos (2) lotes de terreno, la etapa I sobre un globo de terreno de 4.556,07 metros cuadrados (M2) identificado con la matricula inmobiliaria 370-333560, determinado por los siguientes linderos, según lo especificado en la escritura pública No. 09 del 03 de enero de 1.991 de la Notaría Décima de Cali: NORTE: Del punto 4A al punto 6A, línea quebrada en distancia de 55.00 metros con la II etapa de la Unidad Residencial Jardín de Galicia. SUR: Del punto 5 al punto 16 línea recta, en distancia de 54.98 metros con la unidad residencial Pueblito Español. ORIENTE: Del punto 16 al punto 6A, línea recta, en distancia de 91.00 metros con zona verde paralela a la calle 69 y cedida al Municipio de Cali. OCCIDENTE: Del punto 4A al punto 5, línea recta, en distancia de 83.00 metros, con propiedad que es o fue de Herederos de Generoso Manzini y otros; y la etapa II sobre un globo de terreno de 4.612,18 metros cuadrados (M2) identificado con la matricula inmobiliaria 370-333561, determinado por los siguientes linderos, según lo especificado en la escritura pública No. 579 del 03 de febrero de 1.993 de la Notaria Décima de Cali: NORTE: Del punto 4 al punto 22 línea recta en distancia de 53.60 metros con la Unidad Residencial No. 3 de la Ciudadela Metropolitana del Norte. SUR: Del punto 4A al 16A línea quebrada en distancia de 54.00 metros con lote de la I etapa de la Unidad Residencial Jardín de Galicia. ORIENTE: Del punto 16A al punto 22, línea recta en distancia de 96.00 metros, con la zona verde paralela a la calle 69, cedida al Municipio de Cali. OCCIDENTE: Del punto 4 al 4A, línea recta en distancia de 78.00 metros con la propiedad que es o fue de los Herederos de Generoso Manzini. **TERCERO: Que la UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN**

AA 12403465

**DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL,** se

encuentra gobernada por el Régimen Legal de la Propiedad Horizontal o Separada como consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la I etapa elevado a escritura pública mediante instrumento No. 09 del 03 de enero de 1.991 de

la Notaría Décima de Cali, registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali a los folios de Matricula Inmobiliaria **No. 370-333560 (global), del 370-352776 al 370-352811**, incluyendo ambas, reformada por la escritura pública No. 579 del 03 de febrero de 1.993 de la Notaria Décima de Cali, mediante la cual se adiciono la II etapa, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a los folios de Matricula Inmobiliaria No. 370-333561 (global), del 370-415492 al 370-415526, incluyendo ambas. **CUARTO:** Que con el objeto de acogerse a la Ley 675 de agosto 03 de 2.001, que reglamenta la propiedad horizontal en Colombia y a la aprobación según Acta de la Asamblea Extraordinaria de copropietarios con fecha febrero 08 de 2003, somete la **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, al régimen legal de la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2.001, derogando los artículos correspondientes al manejo administrativo y normativo de la unidad residencial correspondientes a las escrituras públicas No.09 del 03 de enero de 1.991 de la Notaria Décima de Cali y 579 del 03 de febrero de 1.993 de la Notaria Décima de Cali. El articulo trece (13) de la escritura pública No. 09 del 03 de enero de 1.991 de la Notaria Décima de Cali y el articulo trece (13) de la escritura pública No. 579 del 03 de febrero de 1.993 de la Notaria Décima de Cali, correspondientes a la descripción y delimitación (alinderamientos) de los bienes de dominio exclusivo de la unidad residencial (I Etapa 36 casas unifamiliares y II Etapa 35 casas unifamiliares) se modifica al considerar como bien privado el lote

donde se encuentra construida cada una de las casas o viviendas de que consta la unidad residencial, y presenta para que sea elevado a escritura pública la reforma al reglamento de propiedad horizontal de la citada unidad residencial , el cual es del siguiente tenor:-----

**REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA  
UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD**

**HORIZONTAL**

**TITULO I**

**GENERALIDADES**

**CAPITULO I**

**OBJETO y DEFINICIONES**

**ARTICULO 1. OBJETO:** La presente reforma al Reglamento de propiedad horizontal , tiene por objeto someter las unidades privadas que conforman la **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, a la Ley 675 de 2.001 que regula la forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en éste inmueble, así como la función social de la propiedad. Sus disposiciones son obligatorias tanto para los propietarios iniciales de las unidades privadas, como para los terceros que adquieran a cualquier título y en lo pertinente para los arrendatarios, usuarios, usufructuarios y cualquier ocupante o visitante de los mismos; se entienden de derecho incorporados a cualquier contrato que conlleve la transferencia de dominio la constitución de cualquier otro derecho real o la entrega de la mera tenencia de uno o más de ellos. **-ARTICULO 2. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY:** Son principios orientadores del presente reglamento: 1. Función Social y ecológica de la unidad, deberán respetar la función social y ecológica de la unidad y por ende se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística



vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social: El presente reglamento propenderá al establecimiento de las relaciones de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios y tenedores. 3. Respeto a la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las

actuaciones de los integrantes de los órganos de administración así como de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivadas de la ley. 4. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la Asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. **ARTICULO**

**3. DEFINICIONES:** Para efectos del presente reglamento y de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de 2.001, se establecen las siguientes definiciones: **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un conjunto. **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones. Especificas de los copropietarios de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. **UNIDAD RESIDENCIAL:** Desarrollo inmobiliario conformado por varias casas independientes levantadas sobre un lote de terreno que comparten área y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, zonas verdes, muros de cerramiento, portería entre otros. **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de la unidad sometido al régimen de propiedad horizontal con salida a la vía pública a través de las vías de circulación común. **BIENES COMUNES:** partes de la unidad sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes. En proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o

destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la unidad así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicio público básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos.

**EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la unidad. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para tal efecto en la presente ley.

**COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de la unidad sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes de la unidad.

**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA:** Extensión superficial cubierta de cada bien privado de conformidad con las normas legales.

**ÁREA PRIVADA LIBRE:** Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta de conformidad con las normas legales.

-----



**CAPITULO II**

**DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTICULO 4. CONSTITUCIÓN: La UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL,** se encuentra

gobernado por el Régimen Legal de la Propiedad Horizontal o Separada como consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública mediante instrumento No. 09 del 03 de enero de 1.991 de la Notaría Décima de Cali, registrado en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali a los folios de Matricula Inmobiliaria No. 370-333560 (global), del 370-352776 al 370-352811, incluyendo ambas, reformado por la escritura pública No. 579 del 03 de febrero de 1.993 de la Notaria Décima de Cali registrado en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali a los folios de Matricula Inmobiliaria No. 370-333561 (global), del 370-415492 al 370-415526, incluyendo ambas. **ARTICULO 5. EFECTOS:** Los casos no previstos en éste Reglamento, se decidirán de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2.001, en los decretos reglamentarios o en la Jurisprudencia de la Corte Constitucional que en el futuro pueda ser de obligatorio cumplimiento.- **ARTICULO 6. REFORMAS:** Toda nueva reforma a éste Reglamento debe ser aprobada por la Asamblea de propietarios con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la unidad residencial. Debidamente aprobada deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en la Oficina de Registro, por el Administrador de la unidad residencial, protocolizando las copias del Acta de Asamblea en que fue aprobada la reforma o modificación. **ARTICULO 7. PLANOS Y MEMORIAS:** Los planos de división de la propiedad y los planos urbanísticos y arquitectónicos aprobados por el Departamento Administrativo de Control Físico Municipal, las licencias de

construcción Nos. 0021283 del 02 de agosto de 1.990 y 0025905 del 17 de octubre de 1.991, la Resolución No. 016 A.P. P.U. del 10 de abril de 1.990, relacionan inicialmente la determinación y conformación de la unidad residencial, los cuales reposan como anexos de la escritura pública No. 09 del 03 de enero de 1.991 de la Notaria Décima de Cali y 579 del 03 de febrero de 1.993 de la Notaria Décima de Cali. En este instrumento las áreas privadas se individualizan de acuerdo al lote de terreno sobre la cual se encuentra construida cada casa o vivienda, según plano de distribución de propiedad horizontal de fecha febrero 13 de 2003 elaborado por la firma Fernández & Delgado Ltda. y serán los que regirán en el futuro para la unidad residencial con las restricciones y estipulaciones aquí contenidas. ---

### **CAPITULO III**

#### **DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

##### **ARTICULO 8. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD**

**HORIZONTAL:** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o deterioro total de las casas que conforman la unidad residencial, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la unidad residencial, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. **PARÁGRAFO:** En caso de demolición o destrucción total de la unidad residencial, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. **ARTICULO 9. PROCEDIMIENTO:** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales

AA 12403468



legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. **ARTICULO 10.**

**DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD:** Dentro de un plazo no superior a un (1) año, y registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división. El administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre que las normas urbanísticas lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. En éste caso aplicaran las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. **ARTICULO 11.**

**LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA:** Registrada la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su legalidad para realizar los actos tendientes a tal fin. El administrador actuará como liquidador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. El acta de liquidación final se registrará ante la entidad municipal correspondiente de certificar sobre la existencia y representación legal, para efecto de la liquidación de la persona jurídica.

**CAPITULO IV**

**DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL**

**ARTICULO 12. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA:** Se procederá a la reconstrucción de la unidad residencial en los siguientes casos: 1. Cuando la destrucción y el deterioro de la unidad residencial fuere inferior al 75% de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro de la unidad residencial sea superior al 75%, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. **PARÁGRAFO 1:** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO 2:** Reconstruido la unidad residencial subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

**ARTICULO 13. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DE LA UNIDAD RESIDENCIAL:** En el evento de que el deterioro o destrucción afecte parcialmente la unidad residencial a una o varias de las casas, el porcentaje de destrucción o deterioro se comprenderá en relación con las casas en particular, correspondiendo a los propietarios de los bienes privados allí localizados, contribuir a las expensas para su reconstrucción, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. Las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de toda la unidad residencial ubicados en el área afectada, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. Será obligatoria la reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal. **ARTICULO 14. SEGUROS:** Es de obligatorio cumplimiento constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de las áreas comunes de la unidad residencial. Para el valor a asegurar en éstas pólizas se tendrá en cuenta principalmente las áreas que conforman los bienes comunes esenciales, susceptibles de ser asegurados. **PARÁGRAFO 1:** En

AA 12403469



todo caso será obligatorio la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados. **PARÁGRAFO 2:** En primer término las indemnizaciones provenientes de los seguros,

quedaran afectadas a la reconstrucción de la unidad residencial, en los casos en que ésta sea procedente. El importe de la indemnización se distribuirá proporcionalmente al derecho de cada propietario de bienes privados, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, en caso de no ser reconstruido el inmueble. -----

**CAPITULO V**

**DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

**ARTICULO 15. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Para mayor facilidad del manejo de las áreas de la unidad residencial en razón de que inicialmente las casas o viviendas que la conforman han tenido áreas construidas no valoradas, para la determinación de las áreas privadas se opta por identificar como bienes privados en la **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, los setenta y un (71) lotes con sus respectivas casas unifamiliares destinadas exclusivamente para vivienda familiar, para un total de setenta y un (71) unidades privadas o jurídicas, cuyas sus áreas privadas y matriculas inmobiliarias que se desprenden de las matriculas inmobiliarias 370-333560 y 370-333561 son las que se detallan a continuación:-----

UNIDAD PRIVADA AREA (M2) MATRICULA INMOBILIARIA

ETAPA I (Matricula Inmobiliaria mayor extensión 370-333560)

1.Lote 1	72,90	370-352776
2.Lote 2	72,90	370-352777
3.Lote 3	72,90	370-352778
4.Lote 4	72,90	370-352779
5.Lote 5	72,90	370-352780
6.Lote 6	69,00	370-352781
7.Lote 7	69,00	370-352782
8.Lote 8	69,00	370-352783
9.Lote 9	69,00	370-352784
10.Lote 10	69,00	370-352785
11.Lote 11	69,00	370-352786
12.Lote 12	69,00	370-352787
13.Lote 13	69,00	370-352788
14.Lote 14	69,00	370-352789
15.Lote 15	69,00	370-352790
16.Lote 40	69,90	370-352791
17.Lote 41	69,90	370-352792
18.Lote 42	69,90	370-352793
19.Lote 43	69,90	370-352794
20.Lote 44	69,90	370-352795
21.Lote 45	69,90	370-352796
22.Lote 46	69,90	370-352797
23.Lote 47	69,90	370-352798
24.Lote 48	69,90	370-352799
25.Lote 49	69,90	370-352800
26.Lote 50	69,90	370-352801
27.Lote 51	66,90	370-352802

AA 12403470 <sup>226</sup>



Four horizontal dashed lines for signature or stamp.

*[Handwritten signature]*

28.Lote 52	66,90	370-352803
29.Lote 53	66,90	370-352804
30.Lote 54	66,90	370-352805
31.Lote 55	66,90	370-352806
32.Lote 56	66,90	370-352807
33.Lote 57	66,90	370-352808
34.Lote 58	66,90	370-352809
35.Lote 59	66,90	370-352810
36.Lote 60	66,90	370-352811

**ETAPA II (Matricula Inmobiliaria mayor extensión 370-333561)**

37.Lote 16	69,00	370-415492
38.Lote 17	69,00	370-415493
39.Lote 18	69,00	370-415494
40.Lote 19	69,00	370-415495
41.Lote 20	69,00	370-415496
42.Lote 21	69,00	370-415497
43.Lote 22	69,00	370-415498
44.Lote 23	69,00	370-415499
45.Lote 24	69,00	370-415500
46.Lote 25	69,00	370-415501
47.Lote 26	70,95	370-415502
48.Lote 27	70,95	370-415503
49.Lote 28	70,95	370-415504

50.Lote 29	70,95	370-415505
51.Lote 30	70,95	370-415506
52.Lote 31	70,95	370-415507
53.Lote 32	70,95	370-415508
54.Lote 33	70,95	370-415509
55.Lote 34	70,95	370-415510
56.Lote 35	69,90	370-415511
57.Lote 36	69,90	370-415512
58.Lote 37	69,90	370-415513
59.Lote 38	69,90	370-415514
60.Lote 39	69,90	370-415515
61.Lote 61	66,90	370-415516
62.Lote 62	66,90	370-415517
63.Lote 63	66,90	370-415518
64.Lote 64	66,90	370-415519
65.Lote 65	66,90	370-415520
66.Lote 66	66,90	370-415521
67.Lote 67	66,90	370-415522
68.Lote 68	66,90	370-415523
69.Lote 69	66,90	370-415524
70.Lote 70	66,90	370-415525
71.Lote 71	66,90	370-415526

**TOTAL 4.906,35 M2**

La determinación de cada una de las unidades privadas que conforman la unidad residencial en concordancia con el plano general de propiedad horizontal que forma parte de este instrumento son las que a continuación se detallan: **1. LOTE 1.** (Matricula Inmobiliaria 370-352776) Sobre este lote se encuentra construida la casa 1 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.15 con línea divisoria común que lo

AA. 12403471



separa de la zona recreacional común. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 2 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria

común hacia circulación interior común. **ÁREA PRIVADA = 72.90 M2** aproximadamente. **2. LOTE 2.** (Matricula Inmobiliaria 370-352777) Sobre este lote se encuentra construida la casa 2 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 1. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 3 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. **ÁREA PRIVADA = 72.90 M2** aproximadamente. **3. LOTE 3.** (Matricula Inmobiliaria 370-352778) Sobre este lote se encuentra construida la casa 3 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 2. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 4 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. **ÁREA PRIVADA = 72.90 M2** aproximadamente. **4. LOTE 4.** (Matricula Inmobiliaria 370-352779) Sobre este lote se encuentra construida la casa 4 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 3. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 5 y del punto 4 al punto de partida 1

en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común.

ÁREA PRIVADA = 72.90 M2 aproximadamente. 5. LOTE 5. (Matricula Inmobiliaria 370-352780) Sobre este lote se encuentra construida la casa 5 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 4. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.15 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA =

72.90 M2 aproximadamente. 6. LOTE 6. (Matricula Inmobiliaria 370-352781) Sobre este lote se encuentra construida la casa 6 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa de área común. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 7 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA =

69.00 M2 aproximadamente. 7. LOTE 7. (Matricula Inmobiliaria 370-352782) Sobre este lote se encuentra construida la casa 7 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 6. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 8 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común.

ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 8. LOTE 8. (Matricula Inmobiliaria 370-352783) Sobre este lote se encuentra construida la casa 8 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 7. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio

AA 12403472



vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 9 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 9. LOTE 9. (Matricula

Inmobiliaria 370-352784) Sobre este lote se encuentra construida la casa 9 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 8. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 10 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 10. LOTE 10. (Matricula Inmobiliaria 370-352785) Sobre este lote se encuentra construida la casa 10 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 9. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 11 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 11. LOTE 11. (Matricula Inmobiliaria 370-352786) Sobre este lote se encuentra construida la casa 11 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 10. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros que lo separa del lote 12 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 12. LOTE 12. (Matricula

Inmobiliaria 370-352787) Sobre este lote se encuentra construida la casa 12 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 11. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 13 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente.

13. LOTE 13. (Matricula Inmobiliaria 370-352788) Sobre este lote se encuentra construida la casa 13 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 12. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 14 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente.

14. LOTE 14. (Matricula Inmobiliaria 370-352789) Sobre este lote se encuentra construida la casa 14 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 13. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 15 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente.

15. LOTE 15. (Matricula Inmobiliaria 370-352790) Sobre este lote se encuentra construida la casa 15 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 14. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 16 y del punto 4 al punto de

AA 12403473<sup>29</sup>

partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 16.

LOTE 16. (Matricula Inmobiliaria 370-415492)

Sobre este lote se encuentra construida la casa

16 que consta de dos niveles. Sus linderos

especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común

que lo separa del lote 15. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria

común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros

con línea divisoria común que lo separa del lote 17 y del punto 4 al punto de

partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior

común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 17. LOTE 17.

(Matricula Inmobiliaria 370-415493) Sobre este lote se encuentra

construida la casa 17 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales

son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo

separa del lote 16. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria

común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros

con línea divisoria común que lo separa del lote 18 y del punto 4 al punto de

partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior

común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 18. LOTE 18.

(Matricula Inmobiliaria 370-415494) Sobre este lote se encuentra

construida la casa 18 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales

son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo

separa del lote 17. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria

común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros

con línea divisoria común que lo separa del lote 19 y del punto 4 al punto de

partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior

común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 19. LOTE 19.

(Matricula Inmobiliaria 370-415495) Sobre este lote se encuentra

construida la casa 19 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 18. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 20 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 20. LOTE 20. (Matricula Inmobiliaria 370-415496) Sobre este lote se encuentra construida la casa 20 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 19. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 21 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 21. LOTE 21. (Matricula Inmobiliaria 370-415497) Sobre este lote se encuentra construida la casa 21 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 20. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 22 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 22. LOTE 22. (Matricula Inmobiliaria 370-415498) Sobre este lote se encuentra construida la casa 22 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 21. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 23 y del punto 4 al punto de

AA 12403474 *vi*



partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 23. LOTE 23. (Matricula Inmobiliaria 370-415499) Sobre este lote se encuentra construida la casa 23 que consta de dos niveles. Sus linderos

especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 22. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 24 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 24. LOTE 24. (Matricula Inmobiliaria 370-415500) Sobre este lote se encuentra construida la casa 24 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 23. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 25 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 25. LOTE 25. (Matricula Inmobiliaria 370-415501) Sobre este lote se encuentra construida la casa 25 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 24. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.50 metros con línea divisoria común que lo separa de área común y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.00 M2 aproximadamente. 26. LOTE 26. (Matricula Inmobiliaria 370-415502) Sobre este lote se

encuentra construida la casa 26 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 27 y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

27. LOTE 27. (Matricula Inmobiliaria 370-415503) Sobre este lote se encuentra construida la casa 27 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 26. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 28 y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

28. LOTE 28. (Matricula Inmobiliaria 370-415504) Sobre este lote se encuentra construida la casa 28 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 27. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 29 y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

29. LOTE 29. (Matricula Inmobiliaria 370-415505) Sobre este lote se encuentra construida la casa 29 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 28. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 30 y del punto 4 al

AA 12403475



punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común.

ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

30. LOTE 30. (Matricula Inmobiliaria 370-415506) Sobre este lote se encuentra construida la casa 30 que consta de dos niveles. Sus

linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 29. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 31 y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

31. LOTE 31. (Matricula Inmobiliaria 370-415507) Sobre este lote se encuentra construida la casa 31 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 30. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 32 y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

32. LOTE 32. (Matricula Inmobiliaria 370-415508) Sobre este lote se encuentra construida la casa 32 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 31. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 33 y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

33. LOTE 33. (Matricula Inmobiliaria 370-415509) Sobre este lote se

encuentra construida la casa 33 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 32. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 34 y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

34. LOTE 34. (Matricula Inmobiliaria 370-415510) Sobre este lote se encuentra construida la casa 34 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 33. Del punto 2 al 3 en 5.816 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 12.20 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino y del punto 4 al punto de partida 1 en 5.816 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 70.95 M2 aproximadamente.

35. LOTE 35. (Matricula Inmobiliaria 370-415511) Sobre este lote se encuentra construida la casa 35 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa de área común. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 36 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente.

36. LOTE 36. (Matricula Inmobiliaria 370-415512) Sobre este lote se encuentra construida la casa 36 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 35. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 37 y del punto 4 al punto de

AA 12403476 <sup>32</sup>



partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 37. LOTE 37. (Matricula Inmobiliaria 370-415513) Sobre este lote se encuentra construida la casa 37 que consta de dos niveles. Sus linderos

especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 36. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 38 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 38. LOTE 38. (Matricula Inmobiliaria 370-415514) Sobre este lote se encuentra construida la casa 38 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 37. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 39 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 39. LOTE 39. (Matricula Inmobiliaria 370-415515) Sobre este lote se encuentra construida la casa 39 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 38. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 40 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 40. LOTE 40. (Matricula Inmobiliaria 370-352791) Sobre este lote se encuentra

construida la casa 40 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 39. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 41 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 41. LOTE 41. (Matricula Inmobiliaria 370-352792) Sobre este lote se encuentra construida la casa 41 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 40. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 42 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 42. LOTE 42. (Matricula Inmobiliaria 370-352793) Sobre este lote se encuentra construida la casa 42 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 41. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 43 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 43. LOTE 43. (Matricula Inmobiliaria 370-352794) Sobre este lote se encuentra construida la casa 43 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 42. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 44 y del punto 4 al punto de



partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 44. LOTE 44. (Matricula Inmobiliaria 370-352795) Sobre este lote se encuentra construida la casa 44 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 43. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 45 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 45. LOTE 45. (Matricula Inmobiliaria 370-352796) Sobre este lote se encuentra construida la casa 45 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 44. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 46 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 46. LOTE 46. (Matricula Inmobiliaria 370-352797) Sobre este lote se encuentra construida la casa 46 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 45. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 47 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 47. LOTE 47. (Matricula Inmobiliaria 370-352798) Sobre este lote se encuentra

construida la casa 47 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 46. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 48 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 48. LOTE 48. (Matricula Inmobiliaria 370-352799) Sobre este lote se encuentra construida la casa 48 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 47. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 49 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 49. LOTE 49. (Matricula Inmobiliaria 370-352800) Sobre este lote se encuentra construida la casa 49 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 48. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 50 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 50. LOTE 50. (Matricula Inmobiliaria 370-352801) Sobre este lote se encuentra construida la casa 50 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 49. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa del predio vecino. Del punto 3 al 4 en 11.65 metros con línea divisoria común que lo separa de la zona recreacional común y del

AA 12403478



punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 69.90 M2 aproximadamente. 51. LOTE 51. (Matricula Inmobiliaria 370-352802) Sobre este lote se encuentra construida la casa 51 que consta de

dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 52. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa zona común y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 52. LOTE 52. (Matricula Inmobiliaria 370-352803) Sobre este lote se encuentra construida la casa 52 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 53. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 51 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 53. LOTE 53. (Matricula Inmobiliaria 370-352804) Sobre este lote se encuentra construida la casa 53 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 54. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 52 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 54. LOTE 54. (Matricula Inmobiliaria 370-

352805) Sobre este lote se encuentra construida la casa 54 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 55. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 53 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 55. LOTE 55. (Matricula Inmobiliaria 370-352806) Sobre este lote se encuentra construida la casa 55 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 56. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 54 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 56. LOTE 56. (Matricula Inmobiliaria 370-352807) Sobre este lote se encuentra construida la casa 56 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 55. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 57 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 57. LOTE 57. (Matricula Inmobiliaria 370-352808) Sobre este lote se encuentra construida la casa 57 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 56. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo

AA. 12403479



separa del lote 58 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 58. LOTE 58. (Matricula Inmobiliaria 370-352809) Sobre este lote se encuentra construida la casa

58 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 57. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 59 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 59. LOTE 59. (Matricula Inmobiliaria 370-352810) Sobre este lote se encuentra construida la casa 59 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 58. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 60 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 60. LOTE 60. (Matricula Inmobiliaria 370-352811) Sobre este lote se encuentra construida la casa 60 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 59. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 61 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 61. LOTE 61. (Matricula

Inmobiliaria 370-415516) Sobre este lote se encuentra construida la casa 61 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 60. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 62 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 62. LOTE 62. (Matricula Inmobiliaria 370-415517) Sobre este lote se encuentra construida la casa 62 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 61. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 63 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 63. LOTE 63. (Matricula Inmobiliaria 370-415518) Sobre este lote se encuentra construida la casa 63 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 62. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 64 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 64. LOTE 64. (Matricula Inmobiliaria 370-415519) Sobre este lote se encuentra construida la casa 64 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 63. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea

AA 12403480



divisoria común que lo separa del lote 65 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 65. LOTE 65. (Matricula Inmobiliaria 370-415520) Sobre este lote se

encuentra construida la casa 65 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 64. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 66 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 66. LOTE 66. (Matricula Inmobiliaria 370-415521) Sobre este lote se encuentra construida la casa 66 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 65. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 67 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente. 67. LOTE 67. (Matricula Inmobiliaria 370-415522) Sobre este lote se encuentra construida la casa 67 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 66. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 68 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2

aproximadamente. 68. LOTE 68. (Matricula Inmobiliaria 370-415523) Sobre este lote se encuentra construida la casa 68 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 67. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 69 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2

aproximadamente. 69. LOTE 69. (Matricula Inmobiliaria 370-415524) Sobre este lote se encuentra construida la casa 69 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 68. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 70 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2

aproximadamente. 70. LOTE 70. (Matricula Inmobiliaria 370-415525) Sobre este lote se encuentra construida la casa 70 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 69. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3 al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 71 y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común. ÁREA PRIVADA = 66.90 M2

aproximadamente. 71. LOTE 71. (Matricula Inmobiliaria 370-415526) Sobre este lote se encuentra construida la casa 71 que consta de dos niveles. Sus linderos especiales son: Del punto 1 al 2 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa del lote 70. Del punto 2 al 3 en 6.00 metros con línea divisoria común que lo separa de la circulación interior común. Del punto 3

AA 12403481



al 4 en 11.15 metros con línea divisoria común que lo separa de zona común y del punto 4 al punto de partida 1 en 6.00 metros con línea divisoria común hacia circulación interior común.  
 ÁREA PRIVADA = 66.90 M2 aproximadamente.

**ARTICULO 16. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** En relación con los bienes de dominio particular los propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la unidad, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2. Ejecutar inmediatamente las reparaciones como humedades, daños en tuberías, incluidos las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, como instalaciones eléctricas, telefónicas, sanitarias, de acueducto, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la unidad residencial o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido a la administración de la unidad residencial o a las personas por las que deba responder. 3. Los propietarios de las casas, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones, ni modificar las fachadas sin la previa autorización del Consejo de administración, ateniéndose a lo dispuesto en este reglamento. Así mismo les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos, y demás, sin la autorización de la asamblea de propietarios o del Consejo de Administración. Las demás previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 17. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:**

Son derechos de los propietarios los siguientes:

1. Poseer, usar y disfrutar soberanamente de su unidad privada de acuerdo con la ley y el presente Reglamento. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que lo haga según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. 4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. 5. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración de la unidad residencial o, en las zonas comunes, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de los valores correspondientes a los propietarios, de los gastos debidamente comprobados. 6. Solicitar al administrador de la unidad, la convocatoria de la Asamblea extraordinaria de propietarios, cuando lo estime conveniente o necesario, para tratar asuntos de interés general. **ARTICULO 18.**

**DEBERES DE LOS PROPIETARIOS:** Son deberes de cada uno de los propietarios de las unidades privadas, las siguientes: 1. No enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada, para uso y fines distintos a los que autoriza éste Reglamento, el cual está destinado exclusivamente para vivienda familiar. 2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios las zonas verdes, las áreas de circulación, y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general, dificultar el acceso o paso por ellos. 3. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene cuando sea del caso. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes privados. 5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que corresponden por la administración y reparación de los bienes comunes, pagar las primas de seguros contra

AA 12403482 279



incendio, terremoto, y demás amparos establecidos como obligatorios por la Asamblea de propietarios. 6. Comunicar en caso de venta o transferencia de dominio, al administrador, dentro de los veinte (20) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su

nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad y exigir al nuevo propietario, que la escritura respectiva exprese su conformidad con éste Reglamento y eventuales modificaciones posteriores. Igualmente suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos, que el arrendatario u ocupantes a cualquier título, conoce, se obliga a respetar y a cumplir este reglamento y el Manual de convivencia. 7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la unidad residencial. 8. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios, o que causen daños o interfieran los servicios de la unidad residencial. 9. No mantener animales que molesten a los vecinos. Tendrán derecho a la tenencia de mascotas dentro de la unidad privada, animales domésticos tales como perros, pero no podrán dejarlos sueltos, ni permitir que deambulen por las zonas comunes de la unidad residencial. Deberán cumplir con las siguientes condiciones: a) Llevarlo con correa y bozal. B) Portar bolsa plástica y palendra para recoger y limpiar en forma inmediata las excretas del animal. C) Presentar a la administración el correspondiente certificado de vacunas vigente. D) Evitar que el animal moleste a sus vecinos con sus ladridos. PARÁGRAFO PRIMERO: Esta terminantemente

prohibido el mantenimiento de caninos que por sus características genéticas puedan ser considerados como animales peligrosos (Ley 746 de 2.002), ni mucho menos se permitirá como mascotas animales salvajes de ninguna naturaleza, aun en el evento de que se encuentren amaestrados o domesticados. PARÁGRAFO SEGUNDO: El propietario de la mascota es responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por su culpa, negligencia, acción u omisión. PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se produzca dos o más quejas de uno o varios vecinos, en cualquier tiempo, contra una de las mascotas, el propietario dueño de la mascota deberá, ante requerimiento escrito de la administración, procederá a sacar de la unidad el respectivo animal de manera definitiva. En caso de renuencia del dueño de la mascota, se procederá por la vía policiva a hacer respetar esta norma.

10.No sacudir alfombras, colgar ropas en las ventanas, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías de circulación.

11.Permittir la entrada del Administrador a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de éste Reglamento. 12.Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad.

13.Cada propietario de su unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quiénes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario, por la violación de las leyes o de éste Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada.

14.Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener previamente con cuatro (4) días de anticipación la autorización escrita del administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo. 15.Para

que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad, no tratándose de la desmembración de la sociedad, será necesaria la celebración de un Contrato en el que se deberá pactar expresamente que el



arrendatario u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir éste Reglamento. 16.No podrán obstaculizar o estorbar el acceso a la entrada a las zonas de circulación peatonal y vehicular y demás áreas de circulación de manera que dificulte el cómodo

acceso de los demás usuarios. 17.Ceñirse a todas las obligaciones emanadas y consignadas en el Manual de Convivencia de la unidad.

**ARTICULO 19. MODIFICACIONES DE LAS VIVIENDAS:** Para introducir modificaciones en las viviendas o casas de la unidad residencial es necesario: 1)Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez, ventilación e iluminación y que no afecte los servicios comunes, ni altere las fachadas de las casas. 2) Que el propietario obtenga la previa autorización del Consejo de Administración o de la asamblea de copropietarios, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores y no se ajusta a lo dispuesto en este reglamento de propiedad horizontal y a lo siguiente:

**ESTRUCTURA.** Queda prohibido acometer obras que impliquen o exijan ampliaciones o modificaciones de la estructura, en razón de que el sistema estructural de las casas es de muros portantes (sistema de mampostería estructural). **LAS FACHADAS.** 1. No podrán modificarse las ventanas, ni puertas, ni los vanos de las fachadas establecidas en cada vivienda, deberá conservarse la uniformidad de estas. 2. El color de las fachadas de las viviendas será establecido por el Consejo de administración siempre continuando con el mismo tono y gama de colores existentes en la unidad.

3.Los balcones seran aprobados por el Consejo de Administración.

**ANTEJARDÍN:** No ocupar ni demarcar el área de antejardín de cada vivienda o casa con elementos constructivos, rejas metálicas o de aluminio y muretes.

**CULATAS.** No se permitirá abrir ventanas a nivel de primer piso o segundo piso sobre las culatas laterales de las casas 1, 6, 25, 34, 35, 50, 51

y 71. PATIOS POSTERIORES. Se prohíbe la construcción y ocupación de la totalidad del área del patio posterior en las casas. Podrá ser ocupado parcialmente con el visto bueno del Consejo de Administración y de los vecinos siempre y cuando no altere la volumetría, aislamientos y no afecte la iluminación y ventilación de las casas vecinas adyacentes. 3) No se permitirá por ningún motivo la subdivisión de las casas existentes en bifamiliares. 4) No se permitirán construcciones de altillos o terceros pisos que alteren la volumetría de la unidad residencial. 5) Queda prohibido plantar árboles que por su altura, ubicación o corpulencia estorben o perjudiquen en forma apreciable, a juicio del Consejo de Administración, la visual de las unidades de vivienda vecinas y en general cualquier obra que pueda desfigurar el paisaje de la unidad residencial o afectar las redes de alcantarillado e instalaciones hidrosanitarias y eléctricas. 6) Las reformas mayores necesitarán la aprobación de la Curaduría Urbana o de la Entidad Municipal correspondiente, si por la naturaleza de la obra el Consejo de Administración lo solicita. 7) Durante la ejecución de la obra de construcción, el propietario está obligado a tener cuidado con la disposición de residuos de materiales tales como grava, arena, escombros que puedan afectar u obstruir el sistema de alcantarillado común de la unidad residencial. 8) Una vez aprobada por el Consejo de Administración las modificaciones a efectuar, se deberá dar aviso previo de tal hecho a la administración, para efectos de regular los horarios de actividades de la misma y evitar obstrucciones de tránsito y ruidos que perturben la tranquilidad común. El Consejo de Administración está facultado para reglamentar los permisos de acceso de materiales y trabajadores, horarios, relacionados con las construcciones que se levanten en las unidades privadas. -----

#### **CAPITULO VI**

#### **DE LOS BIENES COMUNES**

**ARTICULO 20. ALCANCE Y NATURALEZA:** Los bienes, los elementos y

AA 12403484



zonas de la unidad que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras

conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre los bienes comunes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2.001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal: PARÁGRAFO 1: Tendrán la calidad de comunes los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento tales como: la portería con la construcción respectiva, la cual está destinada para el control de entrada y salida de personas y de vehículos, las vías de acceso a todas las unidades privadas, las zonas de servicios comunes consistentes en las edificaciones destinadas al aseo, a la recreación y a los deportes, las zonas destinadas para las instalaciones básicas de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas, los muros que son portantes y como parte estructural de la unidad son inamovibles, las fachadas de cada una de las casas en toda su altura, las cubiertas de cada una de las casas. PARÁGRAFO 2: Los elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento de la unidad residencial por estar destinados al servicio y funcionamiento de los mismos: a) Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores. b) La unidad técnica de basuras con todos sus implementos. c) Los contadores de acueducto y energía de las zonas comunes. d) Las instalaciones para suministro eléctrico y telefónico hasta el punto donde se bifurcan para cada casa. e) En general, todos aquellos bienes destinados a facilitar, mejorar o complementar el uso y goce de las unidades de vivienda, el funcionamiento y embellecimiento de

91. Manda 4

*[Handwritten signature]*

la unidad residencial y su fisonomía como núcleo de vivienda integrado.

**ARTICULO 21. BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.** Son partes de la unidad residencial sometidos al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. A) BIENES COMUNES ESENCIALES: Son los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la unidad residencial, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan como BIENES COMUNES ESENCIALES los siguientes:-----

- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| 1.Lote                          | 9.068,85 (*) |
| 2.Portería, administración, UTB | 33,16        |
| 3.Andenes y antejardines        | 1.280,51     |
| 4.Vías vehiculares internas     | 2.134,68     |

(\*) No suma

TOTAL BIENES COMUNES ESENCIALES	3.448,35	M2
---------------------------------	----------	----

B) Los demás bienes comunes tienen el carácter de BIENES COMUNES NO ESENCIALES y son los siguientes:

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| 1.Zona de juego de niños  | 159,70 |
| 2.Cancha de cemento       | 127,20 |
| 3.Zona de piscina- kiosco | 427,25 |

TOTAL BIENES COMUNES NO ESENCIALES	714,15	M2
------------------------------------	--------	----

TOTAL BIENES COMUNES	4.162,50	M2
----------------------	----------	----

PARÁGRAFO 1. Son comunes además todos los muros de fachada de las casas o viviendas, las cubiertas de cada una de ellas, los muros y columnas del conjunto, en todo su entorno, altura e integridad, cuando se trate de elementos portantes o de carga. Comprende no solo los muros perimetrales o de fachada de los bienes de dominio privado así como de los bienes de

AA 12403485



uso o servicio común del conjunto, sino también los divisorios que separan los bienes de dominio privado entre si y los muros que los separan de los bienes de uso o servicio común. PARÁGRAFO 2: Por ser elementos de las fachadas las puertas de acceso a las viviendas y las ventanas

exteriores e interiores de las viviendas incluidos los vidrios de las mismas, son bienes de uso o servicio común, sin embargo, su conservación, reparación, limpieza, reposición y mantenimiento estarán a cargo de cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado. PARÁGRAFO 3. BIENES DE DOTACIÓN, ACCESORIOS O DE ORNATO. Son bienes muebles de dominio inalienable e indivisible y pertenecen a la persona jurídica **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, los que están destinados a la decoración de los bienes comunes o que prestan a la unidad servicios accesorios no indispensables para la existencia, seguridad o conservación del mismo, no estando sujetos por lo tanto al régimen de los mismos. Estos bienes serán usados y disfrutados por los propietarios o usuarios de los bienes de dominio privado y su manejo y administración se hará a través del Consejo de Administración. Se relacionan los bienes que pertenecen como elementos de dotación: 1. La señalización interna. 2. Todos los elementos ornamentales y de decoración. 3. Los muebles, equipos de la recepción, administración y portería y área recreacional de la unidad. 4. Los bienes y equipos destinados al aseo y mantenimiento. 5. Todos aquellos que adquiera la unidad, como los accesorios, muebles y elementos destinados a la recreación de los propietarios. PARÁGRAFO: Cuando hubiere lugar a su división o enajenación, le corresponderá definirla al Consejo de Administración. **ARTICULO 22. ÁREAS DE USO RESTRINGIDO:** El cuarto de máquinas de la piscina, la subestación eléctrica, los cuartos donde se

encuentren equipos de la unidad residencial se constituyen en áreas de uso restringido. Por lo tanto ninguna persona con excepción del personal de administración, podrá acceder a las mismas, sin autorización previa y escrita de la administración. **ARTICULO 23. DESAFECTACION DE LOS**

**BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** Previa autorización de las autoridades municipales de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la unidad, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser de dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO 1:**

Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para éstos efectos el administrador de la unidad residencial actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con la observancia de las previsiones contenidas en el presente reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO 2:** No se aplicaran las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. **ARTICULO 24.**

**PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES:**

La desafectación de los bienes comunes no esenciales implicará una reforma al presente reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido necesario obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez

AA 12403486



otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Al desafectar el bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad,

como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados a la unidad residencial.-----

**CAPITULO VII**

**DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

**ARTICULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS:** Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran la unidad residencial, se calculan de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2.001. Tales coeficientes determinan: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la unidad residencial. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados contribuirá a las expensas comunes de la unidad, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

**ARTICULO 26. DETERMINACIÓN:** Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área de dominio particular del lote de cada casa o vivienda, con respecto al área total privada de la unidad residencial (4.906,35 M2) y son los que a continuación se describen:-----

UNIDAD PRIVADA	ÁREA (M2)	COEFICIENTE (%)
<b>ETAPA I</b>		
1.Lote 1	72,90	1,494
2.Lote 2	72,90	1,494
3.Lote 3	72,90	1,494
4.Lote 4	72,90	1,494

5.Lote 5	72,90	1,494
6.Lote 6	69,00	1,410
7.Lote 7	69,00	1,410
8.Lote 8	69,00	1,410
9.Lote 9	69,00	1,410
10.Lote 10	69,00	1,410
11.Lote 11	69,00	1,410
12.Lote 12	69,00	1,410
13.Lote 13	69,00	1,410
14.Lote 14	69,00	1,410
15.Lote 15	69,00	1,410
16.Lote 40	69,90	1,420
17.Lote 41	69,90	1,420
18.Lote 42	69,90	1,420
19.Lote 43	69,90	1,420
20.Lote 44	69,90	1,420
21.Lote 45	69,90	1,420
22.Lote 46	69,90	1,420
23.Lote 47	69,90	1,420
24.Lote 48	69,90	1,420
25.Lote 49	69,90	1,420
26.Lote 50	69,90	1,420
27.Lote 51	66,90	1,360
28.Lote 52	66,90	1,360
29.Lote 53	66,90	1,360
30.Lote 54	66,90	1,360
31.Lote 55	66,90	1,360
32.Lote 56	66,90	1,360
33.Lote 57	66,90	1,360

AA 12403487 *[Handwritten Signature]*



-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

34.Lote 58	66,90	1,360
35.Lote 59	66,90	1,360
36.Lote 60	66,90	1,360
<b>ETAPA II</b>		
37.Lote 16	69,00	1,410
38.Lote 17	69,00	1,410
39.Lote 18	69,00	1,410
40.Lote 19	69,00	1,410
41.Lote 20	69,00	1,410
42.Lote 21	69,00	1,410
43.Lote 22	69,00	1,410
44.Lote 23	69,00	1,410
45.Lote 24	69,00	1,410
46.Lote 25	69,00	1,410
47.Lote 26	70,95	1,450
48.Lote 27	70,95	1,450
49.Lote 28	70,95	1,450
50.Lote 29	70,95	1,450
51.Lote 30	70,95	1,450
52.Lote 31	70,95	1,450
53.Lote 32	70,95	1,450
54.Lote 33	70,95	1,450
55.Lote 34	70,95	1,450

56.Lote 35	69,90	1,420
57.Lote 36	69,90	1,420
58.Lote 37	69,90	1,420
59.Lote 38	69,90	1,420
60.Lote 39	69,90	1,420
61.Lote 61	66,90	1,360
62.Lote 62	66,90	1,360
63.Lote 63	66,90	1,360
64.Lote 64	66,90	1,360
65.Lote 65	66,90	1,360
66.Lote 66	66,90	1,360
67.Lote 67	66,90	1,360
68.Lote 68	66,90	1,360
69.Lote 69	66,90	1,360
70.Lote 70	66,90	1,360
71.Lote 71	66,90	1,360
<b>TOTAL</b>	<b>4.906,35</b>	<b>100,000</b>

**PARÁGRAFO 1o.** La propiedad sobre los bienes privados implica el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la unidad residencial, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos éstos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **PARÁGRAFO 2o.** El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la unidad, en proporción al coeficiente de copropiedad de cada casa. **ARTICULO 27. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la unidad

AA 12403488 *MS*

*MS*



residencial, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad, en los siguientes casos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales

para su fijación. 2. Cuando se adicione un nuevo bien privado, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte de la unidad residencial. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

**CAPITULO VIII**

**DE LA CONTRIBUCIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES**

**ARTICULO 28. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES**

**NECESARIAS.** Los propietarios de los bienes privados de la unidad residencial están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presente reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario el respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el administrador de la unidad residencial. PARÁGRAFO 1o: Cuando el dominio

de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. PARÁGRAFO 2o.: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la unidad residencial se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.-----

**ARTICULO 29. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS:** La demora en el cumplimiento del pago de expensas de cada una de las casas causará intereses de mora, equivalentes hasta una y media (1.5) veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria o la tasa máxima permitida por Ley. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en un sitio, donde se garantice el debido conocimiento por parte de los copropietarios. El acta de asamblea deberá incluir a los propietarios que se encuentren en mora. Se considera deudor moroso aquel que sobrepase una cuota de administración. Después de tres (3) cuotas de administración atrasadas se procede al cobro jurídico con el siguiente orden del caso: a) Notificación por escrito de la deuda e invitación a llegar a acuerdos de pago. b) En caso de no llegar a acuerdos de pago, se entregará la deuda al abogado, siendo el propietario el responsable de los gastos que amerite el caso. c) Los acuerdos de pago son de estricto cumplimiento ; el incumplimiento demuestra falta de seriedad y se pueden aplicar las sanciones de la ley. PARÁGRAFO. La asamblea delega en el Consejo de Administración la autorización para rebajar o condonar intereses no mayores al 30% de lo adeudado, previo estudio de cada caso.

**ARTICULO 30. CLASES DE EXPENSAS:** Las expensas o cuotas son de dos tipos: a) ORDINARIAS. Son las resultantes del prorrateo del presupuesto aprobado por la Asamblea general ordinaria y que deben pagarse dentro del

AA. 12403489 *2/6*



plazo que determina el reglamento y cubren los gastos ordinarios de la unidad residencial. b)

**EXTRAORDINARIAS:** Son las que deben pagarse para un gasto específico previamente autorizado y determinado por la Asamblea. **COBRO JUDICIAL.** Conforme a la Ley las obligaciones por

concepto de expensas ordinarias o cuotas extraordinarias, al igual que las sanciones que imponga la Asamblea a los Propietarios, en caso de mora, serán exigibles judicialmente, para lo cual presta mérito ejecutivo el Acta de Asamblea donde se fijan las cuotas, acompañadas de la Certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor, sin necesidad de requerimientos o constitución en mora. Serán de cargo del deudor moroso los gastos extrajudiciales, judiciales y los honorarios del Abogado que intervenga representando a la unidad residencial. **FECHAS DE PAGOS:** Cada propietario estará obligado al pago de las cuotas ordinarias entre el primero (1º.) y el diez (10) de cada mes y de las extraordinarias según la fecha que fije la Asamblea cuando la decrete. Cuando la mora sea superior a tres (3) cuotas, el Administrador estará obligado a proceder al cobro por la vía judicial. **ARTICULO 31.-**

**ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO:** Para elaborar el presupuesto general de gastos se procederá así: a) Cada año, antes del 31 de Enero, el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año inmediatamente en curso, teniendo en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior, si existiera, la diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirá entre los propietarios, en proporción de los coeficientes de copropiedad antes indicados. b) El administrador pondrá dicho presupuesto en consideración del Consejo de Administración para su estudio, aprobación

*El Mercado*

inicial y provisional. Sus miembros por mayoría de votos, podrán hacerle las modificaciones que consideren convenientes, teniendo en cuenta el bien comunitario. c) Copia del presupuesto aprobado por el Consejo será enviada a cada uno de los propietarios, con quince días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la asamblea de propietarios en sesión ordinaria. d) La Asamblea en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto; la aprobación requiere la mayoría absoluta de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión. PARÁGRAFO: Mientras la Asamblea General determina en forma definitiva el valor del aumento de las expensas comunes, las cuotas ordinarias se incrementarán, para todos y cada uno de los propietarios, a partir del primero de enero de cada año en un porcentaje igual al valor del Índice de Precios al Consumidor ( IPC. ) confirmado por el DANE del año inmediatamente anterior. e) El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como expensas de sostenimiento en cuotas mensuales anticipadas o por periodos que, para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea. f) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1º. de Enero hasta el 31 de Diciembre en que termina el año fiscal. DÉFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, la Administración elaborará un presupuesto sustentado adicionalmente que será presentado al Consejo de Administración para su estudio. Si fuere el caso, el Consejo de Administración convocará una Asamblea Extraordinaria con el fin de someter a la consideración de ésta dicho presupuesto adicional. La Asamblea Extraordinaria determinará entonces si aprueba o no el presupuesto adicional y determinará igualmente la modificación a las cuotas. Estas cuotas, dependiendo del motivo que las originaron podrán ser temporales o permanentes y serán de obligatorio pago por parte de todos

AA 12403490



los copropietarios.

**CAPITULO IX**  
**DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO**  
**PERSONA JURÍDICA**  
**ARTICULO 32. OBJETO DE LA PERSONA**  
**JURÍDICA:** La persona jurídica está conformada

por los propietarios de los bienes de propiedad particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal. **ARTICULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS:** La

persona jurídica originada en la presente propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación será la de **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA-PROPIEDAD HORIZONTAL** y su domicilio será el Municipio de Santiago de Cali y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1.986. **ARTICULO 34. RECURSOS PATRIMONIALES:** Los recursos

patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. **ARTICULO 35.**

**FONDO DE IMPREVISTOS:** La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender éste cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por

ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. Mientras la asamblea de copropietarios no disponga otra alternativa, el fondo de imprevistos será manejado por el Consejo de Administración en forma separada de los ingresos de la copropiedad y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidación. Cuando la asamblea de copropietarios lo autorice expresamente, el fondo de imprevistos se podrá invertir en mejoras a los bienes de dominio común. PARÁGRAFO: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata éste artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTICULO 36. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN:** La dirección y Administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador de la unidad residencial. -----

## **CAPITULO X**

### **DE LA ASAMBLEA GENERAL**

**ARTICULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La Asamblea de propietarios estará formada por todos los propietarios de las unidades privadas o por sus representantes, delegados o mandatarios, debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos y en el presente reglamento. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser o no miembro de la Asamblea. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva. La asamblea es el órgano supremo de la Administración y a través de ella se manifiesta la voluntad de los propietarios y en ella radica la facultad rectora de éste régimen jurídico. La Asamblea General de propietarios, la integran todos los propietarios de la

AA 12403491 *28*



*M...*

unidad residencial que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de Registro de propietarios. Constituida válidamente, las resoluciones de la Asamblea son de cumplimiento obligatorio aún para ausentes o disidentes,

siempre que hubieren sido adoptadas por la mayoría exigida por la ley y éste Reglamento. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. **ARTICULO 38.**

**NATURALEZA Y FUNCIONES:** La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el administrador. 2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año. 3. Aprobar el presupuesto anual de la unidad residencial y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere del caso. 4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos, que en su defecto será de un año. 5. Aprobar las reformas al Reglamento de propiedad Horizontal. 6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere del caso y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no esencial de un bien común. 7. Decidir la reconstrucción total o parcial de la unidad, de conformidad con lo aquí establecido. 8. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2.001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido

*El M...*

proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso respectivo.

9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos. 11. Las demás funciones fijadas en los decretos

reglamentarios. PARÁGRAFO: La Asamblea general podrá delegar en el

Consejo de administración, las funciones indicadas en el numeral 2º del

presente artículo. **ARTICULO 39. REUNIONES:** La Asamblea General de

propietarios se reunirá ordinariamente, por lo menos una vez al año, entre

los tres (3) primeros meses de cada año, previa fijación de lugar y citación

personal que enviará el Administrador por carta a cada uno de los

propietarios, a la última dirección registrada por los mismos y mediante

aviso o cartel fijado en el acceso principal de la unidad residencial, dejando

constancia, tanto en las cartas como en el aviso, del motivo de la reunión.

Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a quince (15) días

calendario de la fecha de la reunión. **ARTICULO 40. REUNIONES POR**

**DERECHO PROPIO.** A la falta de convocatoria por parte del Administrador,

la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de

Abril a las 8:00 p.m. en la zona comunal o de reuniones de la unidad

residencial. La Asamblea se reunirá extraordinariamente cuando así lo

exijan las necesidades de la unidad, por convocatoria del administrador, del

revisor fiscal, o de un número plural de propietarios cuyos coeficientes

representen al menos la quinta parte de los coeficientes de propiedad. El

procedimiento para las convocatorias de las Asambleas Extraordinarias

deberá ceñirse a las mismas normas prescritas para las citaciones de las

Asambleas Ordinarias y a lo dispuesto en la Ley 675 de 2.001. Durante los

quince (15) días de aviso previo mencionado antes, el administrador y el

auditor o Revisor Fiscal si lo hubiere mantendrán los libros de cuentas,

informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición

de los propietarios, durante ocho (8) horas hábiles cada día. Las reuniones



AA 12403492

de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma Asamblea elija y actuará como Secretario el Administrador. No será válido el voto fraccionado. Cuando dos o más personas son propietarios de una sola unidad o si la propiedad es de sucesiones

ilíquidas, sin representante legal o de personas jurídicas, serán representados por una sola persona ante la Asamblea. PARÁGRAFO: Toda convocatoria contendrá la relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. **ARTICULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.** Si convocada la asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum, se citará para una segunda reunión que se realizará como mínimo el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las siete (7:00 PM) pasado meridiano o la hora que indique la convocatoria, el cual formará quórum para deliberar y decidir válidamente con un numero plural de propietarios, cualquiera que sea porcentaje de coeficientes de copropiedad representados en la reunión, salvo para las decisiones que exigen mayoría calificada. **ARTICULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES:** Habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio, los propietarios o sus delegatarios, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de acuerdo al quórum requerido para el respectivo caso. En éste último caso, para acreditar la validez de una reunión no presencial, la sucesión de comunicaciones deberá ser inmediata, quedando prueba inequívoca por medio de fax, Internet, grabación magnetofónica o similar, donde quede claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. Dará fe el revisor fiscal de la copropiedad o en defecto de éste el presidente de la asamblea. **ARTICULO 43. DECISIONES POR**

**COMUNICACIÓN ESCRITA:** Las decisiones de la Asamblea serán válidas, cuando convocada la totalidad de los propietarios, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando específicamente el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En éste caso la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios expresan su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contados a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

**ARTICULO 44. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESÉNCIALES.** Las decisiones adoptadas no tendrán validez cuando alguno de los copropietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita.

**ARTICULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS:** La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de representantes, cuya suma de coeficientes represente al menos el 51% del total y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto.

**ARTICULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA:** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal supere cuatro veces el valor de las expensas mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al



uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5.Reforma a los estatutos y reglamento. 6.Desafectación de un bien común no esencial. 7.Reconstrucción de la unidad residencial destruido en proporción que

represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8.Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el conjunto. 10.Liquidación y disolución. **PARÁGRAFO:** Las decisiones previstas en éste artículo no podrán tomarse en reuniones no presénciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la Ley 675 de 2.001. **ARTICULO 47. ACTAS.** De todo lo tratado y decidido en las Asambleas, se dejará constancia en el libro de Actas que autorizarán el Presidente y el Secretario de la reunión, en las cuales se debe indicar si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, su coeficiente de copropiedad, y los votos emitidos en cada caso. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto. Es suficiente la firma del Presidente y el Secretario de la Asamblea para acreditar su autenticidad. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. En un lapso no superior a 20 días hábiles siguientes a la respectiva reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios de la unidad, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se lo solicite. **ARTICULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO:** En los

procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente ésta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere éste artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley 675 de 2.001. **ARTICULO 49.**

**IMPUGNACIÓN DE DECISIONES:** Podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, tanto el administrador, el revisor fiscal si lo hubiere, y los propietarios de bienes privados, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **PARÁGRAFO:** Exceptuándose de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por los dispuesto en el Capítulo II de la presente Ley. -----

## **CAPITULO XI**

### **DEL ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD RESIDENCIAL**

AA 12403494



**ARTICULO 50. NATURALEZA DEL**

**ADMINISTRADOR:** La representación legal de la persona jurídica de la **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL** y la administración de la unidad, corresponderá al administrador

designado por el Consejo de Administración, para un período de un (1) año . Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasionen a la persona jurídica **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO**

**1:** Para efectos de suscribir el contrato de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración. **PARÁGRAFO 2:** La Asamblea podrá exigir la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador del conjunto residencial, por el monto máximo asegurable que será el equivalente al presupuesto de gastos de la unidad para el año en que se realiza la respectiva designación. **ARTICULO**

**51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:** La administración inmediata de la unidad residencial estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias y extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual,

incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes, las actas de la asamblea general y del Consejo de Administración. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la unidad. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surge como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de la desafectación. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el presente reglamento. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la unidad, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el presente reglamento las sanciones impuestas en su contra por la

AA. 12403495



asamblea General o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de las obligaciones. 12. Contratar y mantener vigentes los seguros obligatorios, previa autorización del Consejo de Administración. 13. Hacer efectivas las

sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 del 2.001 , en el presente reglamento de propiedad horizontal, en el Manual de convivencia de la unidad, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de administración, una vez se encuentren ejecutoriadas. 14. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la unidad, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 15. Las demás funciones previstas en la Ley 675 de 2.001, en el presente reglamento de propiedad horizontal , así como las que defina la asamblea general de propietarios. **PARÁGRAFO:** Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la unidad residencial. -----

**CAPITULO XII**

**DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTICULO 52. OBLIGATORIEDAD:** La unidad residencial tendrá un Consejo de Administración, integrado mínimo por cinco (5) propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. El período del Consejo de Administración será mínimo de un (1) año y máximo hasta que se reúna la Asamblea General, comenzará a contarse desde el momento de su elección por la Asamblea. Deliberará y decidirá válidamente con la presencia por lo menos de tres (3) de sus miembros principales o suplentes, con independencia de los coeficientes de copropiedad. El consejo sesionará ordinariamente al menos una vez al mes, previa convocatoria del administrador y extraordinariamente a solicitud de su presidente al

administrador. Actuará como secretario el administrador, quien hará las citaciones ordinarias o extraordinarias en atención a la solicitud del presidente. De todas las decisiones tomadas por el Consejo, se dejará constancia en un libro especial de Actas suscritas por el presidente y el secretario. **PARÁGRAFO 1:** Al menos dos miembros pertenecientes al Consejo anterior deberán formar parte del nuevo consejo que se elija. **PARÁGRAFO 2.** La Asamblea da la potestad a los arrendatarios de participar como miembros del Consejo de Administración. De los cinco (5) miembros que deben conformar el Consejo de Administración solo dos (2) podrán ser arrendatarios y estos no podrán ocupar cargos relacionados con manejo monetario. **ARTICULO 53. QUÓRUM Y MAYORÍAS:** El Consejo de administración deliberará y sesionará válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros. **ARTICULO 54. FUNCIONES:** Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo a lo previsto en las siguientes funciones: 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados y fijarle su remuneración. 2. Proponer a la Asamblea la realización de mejoras, obras y reparaciones físicas necesarias en la unidad y elaborar los planes y programas para la ejecución de obras y mejoras de bienes comunes, cuya realización haya dispuesto la Asamblea.. 3. Vigilar la administración de la unidad residencial tendiendo a mantener el orden y la armonía entre los ocupantes de la unidad. 4. Autorizar al administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas. 5. Rendir anualmente a la asamblea un informe de las labores realizadas. 6. Autorizar previamente al administrador para todos los actos de carácter urgente o extraordinario que ocurrieren en el curso de cada ejercicio. 7. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informes que han de



pasar a consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común. 8. Convocar por conducto del administrador las asambleas extraordinarias. 9.

Manejar el fondo de imprevistos. 10. Imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias de acuerdo a la escala de sanciones estipuladas en éste reglamento de propiedad horizontal. 11. Autorizar previamente al administrador para celebrar contratos, efectuar adquisiciones o reparaciones no incluidos dentro del presupuesto anual aprobado cuando uno u otros tengan un valor o impliquen costos o desembolsos en cuantía mayor a un (1) salario mínimo mensual legal vigente (smmlv) 12. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta. -----

### CAPITULO XIII

#### DEL REVISOR FISCAL DE LA UNIDAD

**ARTICULO 55. OBLIGATORIEDAD.** La unidad residencial podrá contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea general de propietarios. En este caso el revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto.

**ARTICULO 56. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL:** Será potestativo de la Asamblea de propietarios contar o no con el Revisor Fiscal y este no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la unidad residencial, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador o los miembros del Consejo de Administración. Las funciones del Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona

jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1.990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen, o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2.001 y entre otras: A) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por parte de la unidad, se ajusten a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de las asambleas ordinarias y extraordinarias y del Consejo de Administración. B) Dar oportuna cuenta por escrito a la Asamblea o Consejo de Administración, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la unidad y en el desarrollo del mismo. C) Entregar un balance durante los primeros quince días de cada mes. D) Velar por que se lleve regularmente la contabilidad de la unidad y las actas de las asambleas ordinarias y extraordinarias al igual que las actas de las reuniones del Consejo de Administración. E) Inspeccionar asiduamente los bienes de la unidad y procurar que se tomen las medidas de conservación o seguridad de las mismas. F) Impartir instrucciones, solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores de la unidad. G) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente. H) Asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias y a las reuniones del Consejo de Administración cuando este lo solicite, mínimo una vez al mes. El revisor fiscal será nombrado por la asamblea de copropietarios por periodos de un (1) año. -----

## **TITULO II**

### **CAPITULO I**

#### **DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**ARTICULO 57. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la unidad residencial, o entre ellos y el administrador o cualquier órgano de dirección y control de la persona jurídica, en razón de su aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2.001 o del presente reglamento se conformará un Comité

AA 12403497



de convivencia, el cual será elegido por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) personas, el cual intentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las

relaciones de la vecindad. Las consideraciones de éste comité se consignarán en un acta, suscrita entre las partes y por los miembros del Comité y su participación será Ad Honorem. PARÁGRAFO 1: El comité de convivencia no podrá imponer sanciones. PARÁGRAFO 2 : Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo II del título XXIII del código del procedimiento civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adiciones o complementen.

**CAPITULO II**

**DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

**ARTICULO 58. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, da lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello fuere lugar, a la imposición de la siguiente escala de sanciones, por parte del Consejo de Administración: 1.Llamada de atención por escrito, por parte del administrador para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal. 2.Publicación en la cartelera de la portería de la unidad residencial, por un lapso de 8 días, el nombre del infractor con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 3.Imposición de multas

sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores cada una, a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales, que en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces su valor. 4. Restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales.-----

**ARTICULO 59.** Las sanciones y multas impuestas tienen efecto inmediato después de la notificación de la Resolución del Consejo de Administración. Las multas deberán ser canceladas por los infractores con la cuota de administración del mes siguiente a la notificación de la Resolución o Acta. Para su imposición se respetarán los procedimientos del presente documento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, cuyos pautas a seguir son: a) Notificación de la falta por escrito. b) Descargos del afectado (No mayor a 5 días) c) Estudio de los descargos por parte del Consejo de Administración. D) Confirmación de la sanción mediante resolución del Consejo de Administración. E) Recurso de apelación del afectado. F) Revocatoria o confirmación de la sanción mediante Resolución. G) Aplicación de la sanción por parte del administrador en la facturación del mes siguiente. Además se valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las presentes sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Así mismo, la escala de sanciones, atiende exclusivamente a la gravedad de la falta cometida, por tal motivo su aplicación es indiscriminada e independiente, es decir que podrá ser impuesta la multa cuando la falta lo amerite. El dinero que se recaude por concepto de las multas ingresará al fondo de imprevistos de la unidad residencial. Vencido el plazo para la cancelación de las multa, se le aplicará al infractor los intereses de mora de acuerdo a lo previsto en éste reglamento. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, acarreará

AA 12403498



a los infractores una multa entre uno (1) y diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes, que además de las consignadas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia serán las siguientes:

1. Conceder el uso de su casa o unidad Privada, para uso y fines distintos a los que autoriza éste Reglamento (vivienda familiar), para la práctica ocasional o permanente de actividades ilegales que atenten contra la tranquilidad y moral de los habitantes del conjunto, tales como: drogadicción, perversión sexual, prostitución, pornografía, ritos o ceremonias ilegales, juegos de azar, sin menoscabo de las acciones policivas correspondientes.
  2. Obstruir en alguna forma las instalaciones de servicios, las zonas verdes, las áreas de circulación, y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general, dificultar el acceso o paso por ellos.
  3. Guardar o almacenar en las unidades privadas, sustancias que produzcan riesgo y daño tanto a la planta física de la unidad, como a su habitantes: líquidos inflamables, ácidos o corrosivos, explosivos, pólvora, sustancias químicas, armas de fuego sin salvoconducto, drogas sicotrópicas.
  4. No ejecutar en un lapso máximo de 72 horas las reparaciones de su unidad privada, que puedan causar perjuicio a la copropiedad o a los bienes privados.
  5. Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la unidad residencial.
  6. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios, o que causen daños o interfieran los servicios de la unidad.
  7. Lavar vehículos automotores en las vías de circulación.
  8. Estacionar vehículos en las zonas de circulación.
- PARÁGRAFO. El área interior en cada vivienda determinada como garaje deberá ser usada

únicamente para el parqueo del correspondiente vehículo automotor de cada residente, para evitar obstruir la circulación de las vías interiores. La asamblea podrá delimitar las áreas que podrán ser utilizadas por los residentes que tengan dos (2) vehículos automotores. 9. Perturbar el libre movimiento de otros vehículos en las zonas destinadas a la circulación. 10. Permitir que los animales o mascotas deambulen por las áreas comunes de la unidad, sin collar y sin una persona adulta que lo acompañe. Su tránsito queda limitado al que realice entre la casa y el exterior de la unidad. 11. Sacudir alfombras, extender ropas en las ventanas o puertas de garaje, arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. 12. Molestar a los vecinos con el volumen alto de aparatos eléctricos, equipos de sonido, electrónicos y mecánicos. 13. Utilizar equipos de sonido y radios en alto volumen, en las zonas comunes de la unidad. 14. Utilizar el área de piscina en las horas no autorizadas. 15. Usar y efectuar demostración de armas de fuego en las zonas comunes. 16. Consumir bebidas alcohólicas en las zonas comunales, sin el debido comportamiento. 17. Utilizar las zonas comunes de recreación para realizar prácticas acrobáticas o de riesgos, con motos, bicicletas, fútbol, y patines o utilizar los muros o cualquier otro implemento o juegos que puedan causar molestias. 18. Permanencia del personal de motoristas y escoltas, en las circulaciones peatonales o vehiculares, portería, o en otras zonas comunes de la unidad. 19. Después de las 2 :00 de la mañana , las reuniones que se realicen en los casas los viernes, sábados o domingos cuando el lunes sea festivo, deberán ser utilizando el volumen de los equipos en forma moderada. 20. Realizar reparaciones locativas en las casas, por fuera del horario establecido para ello. 21. Inasistencia a las asambleas ordinarias o extraordinarias, tendrán sanción de una (1) cuota de administración, salvo envío de poder debidamente firmado y discriminado o caso fortuito comprobable. Se llamará a lista durante el desarrollo de la asamblea y al



final de ésta. **PARÁGRAFO:** Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que generados en el interior de las unidades privadas trasciendan al exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia, la funcionalidad y tranquilidad de la

unidad residencial. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía. También podrán ser regulados por la Asamblea general de propietarios.

**ARTICULO 60. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El

administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere del caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 10. del artículo 16 del presente documento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. **ARTICULO 61. IMPUGNACIÓN DE LAS**

**SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El propietario o tenedor de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194

del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adiciones, o complementen. **ARTICULO 62. VIGENCIA:** La presente reforma al Reglamento de propiedad horizontal de la **UNIDAD RESIDENCIAL JARDÍN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL** regirá desde la fecha en que sea elevada a Escritura Pública, con las formalidades de la ley.

**HASTA AQUÍ LA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD DE LA**

UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA- PROPIEDAD HORIZONTAL.— HASTA aquí LA MINUTA PRESENTADA. LEIDO este instrumento al otorgante y Advertido de la formalidad del registro dentro del término legal de dos (2) meses calendario, lo Aprueba, Acepta y Firma con el notario de todo lo cual da fe. Derechos:\$31.650.00 (Resolución número 4105 del año 2001) Valor pagado por Iva:\$ 31.650.00 recaudos Fen y Super:\$5.280.00 Se extendió en las hojas números AA 12403464, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 y 99 (mym)-----

El Otorgante:

*[Handwritten signature]*  
FERNANDO DAVILA  
C.C.#. *[Handwritten number]* 16628330

OBRANDO COMO ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD RESIDENCIAL JARDIN DE GALICIA

LA NOTARIA

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA SEPTIMA DE CALI  
Upto. Del Valle 2500000  
*[Handwritten signature]*  
B ETTY CAICEDO MARTINEZ  
Notaria Encargada

NOTARIA SEPTIMA ENCARGADA DEL CIRCULO DE CALI