



Señor

JUEZ DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE CALI – VALLE DEL CAUCA

E. S. D.

REF.:	PROCESO VERBAL SUMARIO
De:	ZULLY MARÍA SANDOVAL ÁLVAREZ
Contra:	CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII - P.H

RAD. 012-2023-00396-00

Asunto: CONTESTACION

ALEXANDER BENAVIDES VIVAS, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía número 94.405.459 de Cali, abogado en ejercicio, con T.P. número 237.899 del C.S. de J., en nombre y representación del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII - P.H., según poder y certificación de representación legal, procedo a descorrer demanda en **PROCESO VERBAL SUMARIO** de la referencia, admitida mediante Auto 841 de junio 20 de 2023, y la cual fue notificada via correo electrónico el día 17 de julio de 2023, y que teniendo los dos días siguientes que corren, para los efectos de la notificación por vía electrónica acorde al art. 8 Ley 2213 de 2022, estando dentro del término legal, procedemos a CONTESTAR a cada uno de los hechos y pretensiones ,así:

A LOS HECHOS:

1. *El 11 de octubre del año 2021 suscribí contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la carrera 40 No. 4-30, concretamente la Casa A-06 del Condominio Campestre Pío XII, con su propietaria, la ciudadana Mónica María Rojas Rincón.*

RESPUESTA: Se supone su Certeza, acorde a los documentos allegados.

2. *El 5 de diciembre del año 2021, me fue entregada misiva sin número, fechada del día anterior, con referencia: "Recomendación - Mascota", en la que se relató el ingreso de mi gato manchitas en una casa del bloque B, así como también que se había evidenciado materia fecal de mascotas en los jardines de la unidad. Sin embargo, en reunión presencial sostenida con la Administradora, se aclaró que el ingreso a la vivienda que no expuso en su recomendación, se presentó el día jueves 14 de octubre, cuando me mudé y mi mascota se encontraba desorientada y asustada, debido a no había cumplido su primer año de vida y había sido previamente rescatado, así como también que las heces a las que hizo referencia no podían ser atribuidas a mi mascota, por lo que la representante legal del condominio indicó que se dejaría sin ningún tipo de efecto dicho llamado.*

RESPUESTA:

Cierto parcialmente, porque si se efectuó la reunión, y que así como no se pudo demostrar que el popo era de la mascota, la recomendación fue que la mascota no deambule sola. No se le atribuyó el popo a la mascota, pero si se solicitó mejorar el manejo de la mascota, acorde a las normas internas y las establecidas para el manejo correcto de las mascotas.

3. *El 12 de enero del año 2022, se emitió nueva misiva, entregada a la Suscrita el 16 de las mismas calendas, cuya referencia fue: "Primer Comunicado mascota (Gato)" allí se recordó el artículo 9º del Reglamento Interno, resaltando que mi gato manchitas había sido observando deambulando solo por el condominio, específicamente en el parqueadero, "donde se observa materia fecal y orines, sin que ninguna persona higienice."En el mismo cuerpo de dicha comunicación, indiqué las razones por las que controvertía: la primera de ellas, porque la orina y materia fecal resaltada en el comunicado, no podía ser atribuida a mi mascota, ya que la fotografía inserta no lo evidenciaba en tales acciones, así como también que, respetuosa de la convivencia en comunidad, permitía la exploración de aquel, una vez había hecho uso de su arenero; y, la segunda, debido a que diariamente estaban siendo observadas varias mascotas distintas a manchitas, deambulando tanto en el parqueadero como en toda la unidad, razón por*



la cual, solicité una cita para clarificar dicha situación. Sin embargo, no se otorgó ni la cita solicitada y mucho menos respuesta a mis asertos por parte de la Administradora del Condominio.

RESPUESTA: Es cierto parcialmente, por cuanto se hizo el segundo llamado de atención. Pero es falso que no se haya realizado la reunión solicitada. La administradora se reunió con la demandante, acorde a programación telefónica para el día el lunes 24 de enero de 2022, a las 5:30 pm, la cual se llevó a cabo, donde se abordó el mismo tema, sobre la circulación del gato solo por las zonas comunes y jardines privados, y la falta de control y buen manejo de la mascota. La demandante solicitaba que se retractara del llamado, porque no se le podía demostrar que el popo no era de su mascota. Pero que aunque no se podía demostrar, el llamado de atención se basa en la falta de control de la mascota que deambula sola por zonas comunes y jardines privados, afectando la sana convivencia, porque si se demostró que estaba dañando las matas de zonas comunes y de los jardines de los vecinos, mediante las fotos y videos allegados (adjunto).

4. *El día 16 de noviembre, me fue entregada otra misiva, que data del 10 de las mismas calendas, cuya referencia fue: "Mascota", donde se reconoció que no habían evidenciado que mi gato manchitas hiciera necesidades en los jardines de las casas de los bloques A y B, sin embargo, se insistió en que había sido observado deambulando sin compañía. Documento al que nuevamente le realicé controversia al momento de la notificación, indicando que las fotografías insertas en la misiva, no denotaban la deambulación solitaria de mi mascota, así como también que habían sido recopiladas tres meses atrás pues el collarín con el que aparece solo lo usó por unas horas y lo perdió. Reiteré que para ese momento eran varias las mascotas que deambulaban y que, además, adicionalmente, afectaban la limpieza del condominio, sin que se conociera por parte de la Suscrita la adopción de medidas frente a aquellos, lo que nuevamente no fue objeto de respuesta.*

RESPUESTA: Es cierto, y el argumento es basado en las mismas reclamaciones de los llamados de atención anteriores, siendo el tercer llamado sin que se hayan acogido a las recomendaciones, y haciendo caso omiso a las normas sobre manejo de mascotas. Y por las quejas de los residentes por la zona, donde estuvo deambulando el gato solo, y que se han encontrado heces en dichas zonas.

5. *El día 28 de enero del año 2023 a las 10:00 de la noche, recibí una nueva misiva de la misma fecha, sin referencia, en la que se me informó el cobro de una multa correspondiente a la desobediencia del manual de Convivencia, por haber evidenciado a mis mascotas deambulando solas en las zonas comunes dl Condominio, conforme a lo reglado en el artículo 9º numeral 2 del Manual de Convivencia. Es importante resaltar que allí se indicó que se hacía cumplir ese aparte del Manual, "de acuerdo a la Acción de Cumplimiento enviada por un residente vecino y a la decisión tomada por el Sr. Nelson López Arango, Juez de Paz de la Rama Judicial del Poder Público de Santiago de Cali" y que, al momento de la comunicación entendida como ocurrida el 30 de enero de 2023, anuncié la impugnación de la misma. En esa oportunidad solo me fue entregada una hoja con ambas caras útiles, contentivas además de 6 fotografías y la advertencia que el cobro se reflejaría en el siguiente recibo de administración.*

RESPUESTA: Es cierto, y basada en la determinación del juez de paz, quien actuó por queja de un residente a quien le afectaba el olor de las heces de las mascotas, como también el daño a las plantas de zonas comunes y privadas por parte del gato a cargo de la demandante.

6. *El lunes 30 de enero remití al correo del Condominio, el recibido de la misiva indicada en el numeral precedente y, a efectos de ejercer mi derecho de defensa, solicité la acción de cumplimiento y la decisión del Juez de paz que cita como preámbulo y sustentación del sanción allegada, así como también la integración del comité de convivencia actual y, recibí contestación en la misma calenda, y se remitieron a la Suscrita como adjuntos: 1. Carta de recomendación mascota, de fecha diciembre 4 del 2021; 2. Primer comunicado- mascota, de fecha enero 12 del 2022; 3. Carta Mascota, de fecha noviembre 10 del 2022; 4. los últimos reportes de los guardas de seguridad: i) Se observa el gato deambulando solo, reporte de fecha diciembre 2 del 2022, a las 9:54am; ii) El gato hace sus necesidades fisiológicas cerca de las gradas, reporte de fecha diciembre 2 del 2022, a la 1:54 pm, cabe recalcar que informan a la casa de lo sucedido*

y recogen el excremento; iii) Nuevamente el gato deambula solo, reporte de fecha diciembre 4 del 2022; iv) La mascota de la casa A-06-perro hace sus necesidades en el parque cerca a la casa B-11 y está solo, reporte de fecha enero 16 del 2022. recogen el excremento; 5. Carta de Multa; 6. PDF: Rama Judicial del Poder Público, Juzgado de Paz, comuna 19; y, 6. Acción de cumplimiento. En la respuesta en mención, no se informó acerca de la conformación del Comité de Convivencia del Condominio, información que solicité en la misma calenda, a vuelta de correo; así como también la citación efectuada a la Suscrita por el Comité de Convivencia, con ocasión de la molestia exteriorizada por el comunero Yamid, la posterior citación a la audiencia de conciliación celebrada ante el Juez de paz, notificación a la Suscrita del acta en mención y, finalmente, copia de las multas impuestas a los propietarios de los gatos reportados en dicha diligencia, esto de cara a los nuevos documentos conocidos, con ocasión de mi solicitud de parte.

RESPUESTA:

Es cierto, con base a las pruebas fundadas y llamados reiterados.

La infractora y demandante, en su momento no solicitó la reunión con el comité de Convivencia, por cuanto las conductas de omisión a las normas de convivencias eran reiteradas, y habiendo demostrado que el gato seguía deambulando en zonas comunes sin control, la administradora en su facultad legal, decidió llevar el caso ante el consejo de administración que se tomara una determinación.

7. El día 4 de febrero se remitió a mi correo electrónico la conformación del Comité de Convivencia del Condominio, así como también, la citación para la audiencia de conciliación en equidad efectuada a la Administradora de aquel y, la carta de imposición de multa impuesta al residente de la Casa A20, con ocasión de la misma diligencia. En dicha respuesta se indicó literalmente: "2. Usted no fue citada al Comité de Convivencia cuando el sr. Yamid Ortiz Díaz instauró la primera queja, en razón a que esta la hizo en términos generales, sin embargo, se le hizo la observación en llamado de atención." Con ocasión de la respuesta en mención, solicité aclaración frente a la imposición de sanción a la residente de la tercera casa referida por el convocante y la razón de la presencia en dicha audiencia de quien se identificó como Lorena Santamaría, a lo que se informó:

"1. Con la sra. Jimena Dorado de la casa A-11, tenemos un proceso en el cual se viene trabajando desde hace algún tiempo.

2. Lorena Santamaria, es mi asistente desde el momento en que inicie con la administración del Condominio, está facultada para acompañarme a toda diligencia concerniente a la copropiedad."

RESPUESTA:

Es cierto, se respondió la solicitud, con los soportes del caso.

8. El día 5 de febrero radiqué controversia ante la Administración de la Unidad Residencial, debido a que la multa no estaba siendo impuesta conforme al Manual de Convivencia o Reglamento Interno, así como tampoco por la Autoridad Plural legalmente establecida para tal efecto.

RESPUESTA: Es cierto parcialmente, por cuanto la infractora presentó la controversia, la cual fue recibida y tramitada, para el cumplimiento del debido proceso, derecho de defensa y contradicción.

Pero si se cumplió a cabalidad con los procedimientos establecidos en el reglamento.

Como también lo reglado en el Manual de Convivencia, que fue aprobado en asamblea general de propietarios, según acta 2 de mayo 22 de 2010. Y el reglamento de propiedad horizontal elevado a ESCRITURA PUBLICA 3333 del 25-10-2002 NOTARIA 12 de CALI , que convalida la aplicación de las normas del Manual de Convivencia, según art. 101 numeral 18. (adjunto)

9. El 1º de marzo del año que avanza, solicité información acerca de la inclusión en el orden del día de la Asamblea anual de Copropietarios, de la imposición de la multa objeto de controversia, en el entendido que se incluyó como una situación finiquitada, a lo que la Administración respondió que hacía parte de su gestión y continuaría en la exposición.

RESPUESTA: Es cierto que se allegó la solicitud, y se nombró la situación de manera general en la asamblea, porque la solicitud no fue explícita para debatir el caso puntual. Además de que no presentó escrito alguno de impugnación o controversia ante la asamblea.

10. *El 9 de marzo del año que avanza, se resolvió mi controversia con la ratificación de la sanción y en dicha fecha se adjuntaron las actas No. 36 y 37 del Consejo de Administración, fechadas del 25 de enero y el 22 de febrero del año 2023.*

RESPUESTA: Es cierto, basada en pruebas y llamados anteriores.

11. *En consecuencia, los actos administrativos o Actas que impugno, son: i) Carta Multa del 30 de enero de 2023; ii) Ratificación de la Sanción del 9 de marzo de 2023; y, iii) Actas No. 36 y 37 del Consejo de Administración del 25 de enero y 22 de febrero de 2023, respectivamente.*

CONSIDERACIONES:

1. Se han realizado charlas con respecto a la tenencia responsable de mascotas en la cual la última que se realizó fue el 15 de febrero de 2023 y asistió la señora Zully, se tiene la convocatoria que se hizo en su momento con el listado de participantes.
2. En la asamblea anterior, se aprobó la realización de un parque para mascotas y se inició el trabajo, en pro de mejorar la convivencia por motivo de mascotas.
3. Adjunto unas fotos de este mismo año y una del año pasado que se le tomo al gato, estando en el jardín de una casa privada y nadie estaba acompañando al gato. Y otro video que demuestra al gato deambular solo, como lo ha hecho constantemente.

Tanto el reglamento de la copropiedad como el Manual de Convivencia, establece claramente el procedimiento sancionatorio, que se llevó a cabo, como las conductas tipificadas como infracciones cometidas por la demandante, por la falta de control de la mascota.

ANEXO extractos de los artículos del reglamento elevado a ESCRITURA PUBLICA 3333 del 25-10-2002 NOTARIA 12 de CALI, que es de obligatorio cumplimiento al estar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias de los bienes privados del condominio, obligando tanto a propietarios como a residentes a cumplir sus normas, como las aplicables a la copropiedad.

/ ARTICULO No.47o.- OTROS DERECHOS : Además de los
derechos indicados en el articulo precedentes, los
copropietarios tendrán los siguientes: a) Solicitar a la
Administración cualquier de los servicios que ésta deba
prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea y
este Reglamento. b) Intervenir en las Asambleas de
Copropietarios, con derecho a voz y voto. c) Pedir al juez
competente o autoridades internas de la copropiedad la
imposición de las multas a los copropietarios,
arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado,
que violen las disposiciones de la Ley 675 de Agosto 03 de
2001 y del presente Reglamento y el reglamento de
convivencia. d) Solicitar al Administrador la convocatoria
a Asamblea Extraordinaria, de conformidad con lo
establecido en este Reglamento. - - - - -
- - - - -

AA 9704620

32
X



ARTICULO No. 48.- OBLIGACIONES: Además de aquellos deberes naturales a la condición de copropietario y de las normas de convivencia que el régimen de Propiedad Horizontal exige, los copropietarios u ocupantes a cualquier

título deberán.- a) Dar a su unidad de vivienda la destinación específica señalada en este Reglamento.- b) contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en la proporción, forma y términos establecidos en este Reglamento.- c) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias.- d) Ejecutar en forma oportunamente la reparación de su unidad privada, cuya omisión pueda causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio particular. e) Permitir la entrada a las unidades privadas, al Administrador o al personal autorizado por éste encargado de proyectar inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la copropiedad. f) Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. g) Mantener su unidad de vivienda limpia de basuras y maletas los prados recortados los jardines debidamente calculados y las construcciones adecuadamente arregladas y pintadas. h) En el evento de tener animales domésticos mantener éstos con las debidas seguridades y cuidados en condiciones sanitarias adecuadas y adoptar las medidas preventivas necesarias para evitar pestes o enfermedades que puedan transmitirse a los animales de los propietarios vecinos o causar perjuicio de cualquier naturaleza a dichas propiedades o a las personas. I) Comunicar por escrito a la Admonstración o Consejo de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ARTICULO NO. 49.- PROHIBICIONES ESPECIALES: Se prohíbe especialmente a los propietarios y ocupantes de las unidades privadas: 1o) Destinar las unidades de vivienda a sus diferentes de habitación y en general a usos contrarios a la Ley, a la moral y alas buenas costumbres. 2o) Tener animales fieros de cualquier clase y animales domésticos



AA 10713833



que perturben la tranquilidad, al sosiego, la comodidad o la salud de los propietarios u ocupantes de las unidades de vivienda vecinas, o en condiciones que causen perjuicio a los vecinos o a sus propietarios. - - -

- - 3o) Abstenerse de todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos o que comprometa la seguridad del Inmueble, su salubridad o su decoro, en consecuencia no se podrá destinar las unidades de vivienda a usos fabriles o industriales, o instalar en ellas cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de modificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de los radios o aparatos de televisión.- 4o) - - - - - Enajenar o conceder el uso

CAPITULO XVIII

SOLICION DE CONFLICTOS Y SANCIONES

ARTICULO No.100.- CONTROVERSIAS: Las controversias que surjan entre los copropietarios y la persona jurídica de la copropiedad se dirimirán por la justicia ordinaria, sin perjuicio que las partes de común acuerdo traten de dirimir el conflicto inicialmente acudiendo al comité de convivencia.-

ARTICULO No.101.- DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNRIAS.- El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reclamento, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

- edificaciones o de los bienes de uso privado.- 7.-
- Desacatar las recomendaciones verbales o escritas del administrador y que se relacionen con el cumplimiento de las normas legales y reclamento del conjunto.- 8.-
- Desatender los llamados del administrador.- 9.- No efectuar

A LAS PRETENSIONES:

1. *Anular las decisiones del Consejo de Administración, relacionadas con la imposición de multa a la Suscrita, por presunta vulneración del Reglamento de la Copropiedad en su artículo 9º y que se contraen a: la carta multa del 30 de enero del año que avanza, las actas No. 36 y 37 del Consejo de Administración y la Ratificación de Multa que data del 9 de marzo del año que avanza*

RESPUESTA: Me opongo a la pretensión, toda vez, que se cumplió con el debido proceso, con tres (3) llamados de atención previos, sin que la infractora se acogiera tanto a las normas invocadas en los escritos, como tampoco a las recomendaciones realizadas de manera verbal. Por lo que se aplicó la sanción correspondiente. Adicionalmente, en los de la demanda, se acepta el hecho de que el gato deambula solo por las zonas comunes, demostrando solo controversia por que no acepta que las heces encontradas eran de su gato, pero obviando que de igual manera los llamados de atención son por la falta de control de la mascota, ampliamente demostrado en fotos y videos.

2. *Ordenar al Consejo de Administración del Condominio demandado, que rehaga la actuación con las garantías procesales que le asisten a la suscrita como causahabiente de la copropietaria, esto es, contradicción, defensa y debido proceso.*

RESPUESTA: Me opongo a la pretensión, por cuanto el debido proceso se cumplió al revisar la controversia interpuesta, con la cual ejerció su derecho de defensa y contradicción, y por la cual el consejo de administración, emite la ratificación final a la sanción.

3. *Como consecuencia de lo anterior, se deje sin efecto la obligación económica impuesta a la Suscrita, y que corresponde a la mitad de un canon mensual de administración.*

RESPUESTA: Me opongo a la pretensión, por cuanto se demostró ampliamente los llamados de atención, configuran la infracción reiterada por los mismos hechos, y que la demandante, hizo caso omiso a mejorar su conducta, y por el contrario, solo se basaba en que no se podía demostrar que las heces encontradas eran de su mascota.

Adicionalmente, no aceptaba las reclamaciones de buena manera, como tampoco la madre de la demandante, que insultaba a los demás vecinos por las reclamaciones, hechos que pueden ser verificado a través de pruebas testimoniales.

PRUEBAS

Solicito tener como pruebas testimoniales, a las siguientes personas mayores de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, y a quienes les consta los hechos y controversias presentadas:

Testigo 1: LISBETH LORENA CORREA DÁVILA, CC 67007345

Cra 40#4-30 casa B11 lisbethlorenac@yahoo.es

Testigo 2: LORENA SANTAMARÍA ORDOÑEZ CC. 31.567.537

Cra. 42 D # 55-93 lorensantaor@gmail.com

Testigo 3: LUZ DARY OSORIO GONZÁLEZ CC 66843271

Cra. 40 No. 4-30 Casa C-18 luzdaryosorio397@gmail.com

DOCUMENTALES:

Solicito tener como tales, las siguientes:

PODER conferido y envío de correo acorde al art. 5 Ley 2213 de 2022

Reglamento PH- ESCRITURA PUBLICA 3333 del 25-10-2002 NOTARIA 12 de CALI

Manual de Convivencia

Acta de Juez de Paz y Acción de cumplimiento exigida por un residente

Acta respuesta a la controversia, ratificando la multa

Fotos y videos

 [IMG-20230304-WA0051.jpg](#)

 [IMG_20220421_163718582.jpg](#)

 [IMG_20230227_070204983.jpg](#)



Las demás pruebas aportadas por la misma demandante

NOTIFICACIONES

- A la entidad Demandante y a su representante legal, en la Carrera 40 No. 4-38/40/42 de Cali, Oficina de Administración de CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII de la ciudad de Cali correo electrónico: Pio XII campestrecondominiopioxii@gmail.com y condominiopioXII@hotmail.com
- Al Suscrito, en su despacho o en la Carrera 103 No. 11-40, de Cali, correo electrónico: profesionalesunidos@hotmail.com

Del señor Juez,
Atentamente,



ALEXANDER BENAVIDES VIVAS
C.C. 94.405.459 de Cali
T.P. 237.899 del C.S. de J.



Señor

JUEZ DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE CALI – VALLE DEL CAUCA

E. S. D.

REF.:	PROCESO VERBAL SUMARIO
De:	ZULLY MARÍA SANDOVAL ÁLVAREZ
Contra:	CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII - P.H

RAD. 012-2023-00396-00

Asunto: PODER

XIMENA CAMPO SUAREZ, mayor de edad, domiciliada y residiada en la ciudad de Cali, e identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de Representante Legal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII - P.H., ubicado en la ciudad de Cali - Valle del Cauca, según certificado adjunto, por medio del presente escrito manifiesto, a usted que confiero poder especial amplio, pleno y suficiente, al Doctor **ALEXANDER BENAVIDES VIVAS**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía número 94.405.459 de Cali, abogado en ejercicio, con T.P. número 237.899 del C.S. de J., para que en nombre y representación del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII - P.H., en **PROCESO VERBAL SUMARIO** de la referencia.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para el ejercicio del presente poder, en especial las de asistir a las audiencias citadas, recibir, desistir, solicitar y rebatir pruebas, conciliar, transigir, sustituir y reasumir el poder cuando lo estime conveniente, y las propias del cargo encomendado en defensa de los intereses de las personas convocadas.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería al Doctor **ALEXANDER BENAVIDES VIVAS** en los términos y para los fines aquí señalados, mediante el presente poder que remito a la dirección de correo electrónico de mi apoderado que es profesionalesunidos@hotmail.com, desde el correo electrónico de la entidad que represento: campestrecondominiopioxii@gmail.com
En cumplimiento del artículo 5 Ley 2213 de 2022.

Del señor Juez,
Atentamente,



XIMENA CAMPO SUAREZ
C.C. 1.130.643.583 de Cali
Administradora y Representante Legal
CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII - P.H.

Acepto



ALEXANDER BENAVIDES VIVAS
C.C. 94.405.459 de Cali
T.P. 237.899 del C.S. de J.



Re: 012-2023-00396-00 PODER DEFENSA



Pío XII <campestrecondominiopioxii@gmail.com>
Para ALEXANDER BENAVIDES

 Responder  Responder a todos  Reenviar 

martes 1/08/2023 10:51 a. m.

Buenas tardes.

Acepto el poder.

Testigo 1:

Lisbeth Lorena Correa Dávila
CC 67007345
Cra 40#4-30 casa B11
lisbethlorenac@yahoo.es

Testigo 2:

Lorena Santamaría Ordoñez
CC. 31.567.537
Cra. 42 D # 55-93
lorensaor@gmail.com

Testigo 3

Luz Dary Osorio González
66843271
Cra. 40 No. 4-30 Casa C-18

Ximena Campo Suarez
Administración

**REGLAMENTO INTERNO
DE
VECINDAD Y CONVIVENCIA
CONDominio
CAMPESTRE
PIO XII**



Modulo Casas y Apartamentos.

**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL
CONDominio CAMPESTRE PIO XII**

ACTA No. 2 DEL 2010.

En Cali a los 22 días del mes de Mayo de 2010, previamente convocados por el representante legal con carta enviada por el Representante Legal el 30 de Abril del 2010 a los copropietarios del Condominio Pio XII para constituirse en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios

Con la representación del 90.77 % de los 100% copropietarios que constituirían quórum valido, se dio comienzo a la reunión siendo las 7:00 p.m. en el kiosco social del modulo de casas del Condominio Campestre Pio XII.

Con el voto del 100% de los copropietarios presentes o representados fueron elegidos como presidente de la Asamblea el señor Reynel Flórez (propietario de la casa D 15) y como secretaria la señora Adriana María Rivera Yepes (propietaria del Apto 301).

El presidente informó que el orden del día propuesto para la Asamblea es:

1. Llamado a Lista y verificación del quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario de la asamblea.
3. Elección del comité de redacción del Acta de la asamblea.
4. Aprobación del Reglamento de Vecindad y Convivencia
5. Aprobación de destinación específica de los recursos del fondo de imprevistos del módulo de casas para arreglo de la placa del parqueadero.

Puesto a consideración el orden del día este fue aprobado con el voto del 100% de los copropietarios presentes o representado.

Una vez verificado que exista quórum para deliberar y decidir válidamente y designados el presidente y secretaria de la reunión, la Asamblea se ocupó en considerar los siguientes puntos del orden del día, así:



3 – Elección comité para la redacción y Aprobación del Acta:

Por unanimidad de los copropietarios presentes o representados se elige el siguiente comité de redacción y aprobación del Acta:

1. Beatriz Leiva - Apto 102.
2. Diego Castañeda - Apto 203
3. Fernando Navarro - Casa C 14

4 – Aprobación del Reglamento Interno de Vecindad y Convivencia.

El administrador relató la metodología de redacción del reglamento, mencionó la participación de los copropietarios en la revisión del mismo, esto por parte de los miembros del Consejo de Administración, los miembros del comité de Convivencia elegidos por la Asamblea, y cuatro residentes. Se mencionó que se recibieron 4 borradores los cuales fueron consolidados y remitidos con cuatro días de antelación a todos los copropietarios para sus comentarios, de allí salieron correcciones de forma, hasta así obtener el documento que hoy se someterá a aprobación.

El administración comento sobre las recomendaciones de seguridad emitidas por la Policía en reunión que se sostuvo previamente. Principalmente sobre el ingreso de personas extrañas a los apartamentos, recomendaciones sobre manejo del personal de servicio domestico y contratistas. Se solicitó que lo anterior quedará incluido en el reglamento de convivencia.

A continuación se dio lectura al texto del reglamento de convivencia, a lo cual la asamblea solicito los siguientes cambios:

1. Capitulo 6. Visitantes y Trabajadores: Se aprueba que a los contratistas que ingresen a la Unidad se les identifique con escarapela. En los demás casos debe ser llevado un registro de visitantes que contenga nombre y cédula. Se hizo énfasis en que el residente responde por los contratistas que ingresen a la unidad por su autorización.
2. Capitulo 7. Uso de la piscina: Se aprueba continuar realizando el cobro en el módulo de casas a los visitantes que ingresen a la piscina. En el caso de los apartamentos no se

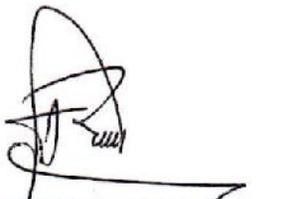
realizará cobro y se autoriza un número máximo de 5 visitantes por apartamentos. El cupo anterior no es trasladable a otro residente.

3. Capítulo 8. Salón de reunión: Se elimina el texto: "No se permite agasajos para parientes o amigos que no residan en el conjunto."
4. Capítulo 15. Error en el título: Contratados por la Administración".
5. Capítulo 25. Se modifica la sanción por inasistencia a un 50% del valor de la cuota de administración. Una vez iniciada la reunión se cierra el quórum y no es válido a abrirlo.

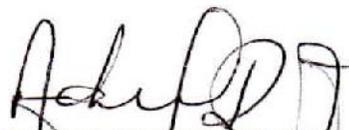
5- Aprobación de la destinación específica del fondo de imprevistos: Se aprueba por unanimidad de los presentes o representados trasladar un monto de diez millones de pesos \$ 10.000.000, lo anterior tendrá como destinación específica cubrir las obras a realizar para reparar la placa superior de los parqueaderos del módulo de casas.

Agotado el orden del día se cierra la reunión.

Siendo las ocho y medio de la noche (8:00 p.m.) el Presidente declaró clausurada la sesión.



REYNEL FLOREZ
C.C. # 9920730
Presidente



ADRIANA MARIA RIVERA
C.C. # 66.952.975
Secretaria

COMITÉ DE APROBACION



DIEGO CASTAÑEDA
C.C. # 75.099.699 M/62
Comité de Aprobación



BEATRIZ LEIVA
C.C. # 31.294.297
Comité de Aprobación



FERNANDO NAVARRO
C.C. # 166617
Comité de Aprobación

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

1. INTRODUCCION.

El presente reglamento de convivencia se ajusta a las disposiciones legales que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, bajo la ley 675 de Agosto de 2001,

2. OBJETO

El objeto del presente reglamento es la convivencia pacífica, a través de las relaciones de armonía que deben observar los residentes futuros propietarios a cualquier título y los que por cualquier circunstancia usen las instalaciones del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII independiente del tiempo transcurrido, basados en los principios de igualdad, equidad, honestidad y respeto por la dignidad del ser humano, función social y ecológica de la copropiedad, convivencia pacífica, solidaridad social y el debido proceso.

3. GENERALIDADES.

Los propietarios podrán ejercer sobre sus bienes privados el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen en todas sus formas y manifestaciones con las limitaciones impuestas por la ley y por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

3.1 Los propietarios son responsables de hacer conocer estas normas a los residentes de su unidad privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y velar por su cumplimiento.

3.2 Todo propietario de unidad privada es solidariamente responsable del comportamiento de sus residentes, empleados e invitados y de los daños que éstos ocasionen en los bienes muebles e inmuebles del Condominio Campestre Pío XII.

3.3. Cuando para el cumplimiento de estas normas las circunstancias lo exijan, los residentes permitirán la entrada al Administrador a su unidad Privada.

3.4 Cuando se presenten funcionarios en cumplimiento de una disposición judicial o administrativa de la autoridad competente, si el Residente no se encuentra en el Condominio o no acepta el ingreso de los visitantes, se obrara de acuerdo con lo establecido por la ley.

3.5 El respeto mutuo entre residentes, con el administrador, con los empleados debe ser de una forma permanente de conducta.

3.6 Los residentes colaboraran para evitar en el Condominio la practica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la moral o la tranquilidad del Condominio (por ejemplo drogadicción, tolerancia sexual etc.)

3.7 Los residentes evitarán ejecutar actos que lesionen los derechos de otros habitantes del Condominio. Cuando en las unidades privadas se realicen reuniones sociales, se debe velar siempre por que el sonido de la música y las conversaciones sean moderados en consideración a los vecinos.

4. BIENES DEL EDIFICIO

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

El inmueble esta dividido en bienes privados y comunes, su determinación, especificaciones y linderos, son los que aparecen en el plano arquitectónico del Condominio y en el reglamento de propiedad horizontal y en sus correspondientes adiciones y reformas.

Los bienes comunes corresponden a bienes de propiedad común, son aquellos de dominios inalienables, indivisibles, imprescriptibles e inembargables de todos y cada uno de los condominios que por estabilidad, naturaleza y destino son indispensables para garantizar la conservación, existencia, seguridad uso y goce de las unidades privadas en que se divide el CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII.

Son bienes de propiedad privada, las circunscritas por los linderos de las unidades privadas, los interiores de las casas y apartamentos y el área interna de la demarcación de los garajes, que por su naturaleza y ubicación específica son destinados exclusivamente para vivienda y parqueo de vehículos, quedando expresamente prohibido a los propietarios, arrendatarios y tenedores a cualquier titulo traslativo o no del dominio, modificar estas circunstancias, cualquier estipulación en contrario pactadas por las partes en negocios con bienes privados del Condominio se reputaran como nula.

En caso de venta o transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la administración, el nombre y domicilio del nuevo adquirente o arrendatario.

5. ADMINISTRADOR.

El administrador es el representante legal de copropiedad y podrá ser una persona natural o jurídica, o propietario de inmuebles del Condominio, por lo tanto es el conducto regular y el canal para darles fluidez a todas las iniciativas, recomendaciones y actividades de la copropiedad. Su nombramiento y funciones aparecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Campestre Pío XII. Es responsable del manejo y cuidado de los bienes comunes de la Copropiedad y por tanto velará por su mantenimiento y permanencia en condiciones optimas.

6. VISITANTES Y TRABAJADORES EN MISION.

6.1 Todo visitante debe ser anunciado, así sea conocido por el portero, y se le permitirá el ingreso una vez el respectivo residente respectivo autorice.

6.2 No se permite el ingreso de animales de ningún tipo al Condominio, salvo que sean de propiedad de los copropietarios y se cumplan las restricciones fijadas en el capítulo 9 dedicado a animales domésticos.

6.3 Todo visitante (trabajadores o contratistas) debe ser identificado con escarapela para entrar al Condominio, y el mismo dejara un documento de identidad, el propietario es responsable del contratista que ingrese a la unidad ya sea dentro de la zona privada o comunes, los contratistas no pueden deambular por las zonas comunes. Se debe llevar un registro de visitantes con identificación, nombre y cédula.

6.4 Cada residente es responsable del comportamiento de sus visitantes e invitados, a quienes se les debe dar a conocer las normas de convivencias básicas indispensables.

6.5 El copropietario se hará responsable de los daños causados por sus visitantes, a las zonas comunes del Condominio.

6.6 En caso de existir invitados permanentes o que el visitante no requiera ser anunciado, el residente debe informarlo por escrito a la administración con anticipación y bajo su absoluta responsabilidad. Dando a conocer los nombres, identificación, derecho de uso de las zonas comunes y la vigilancia de esta prerrogativa. La finalización de esta prerrogativa se debe comunicar oportunamente y por escrito.

6.7 Se prohíbe la instalación de ventas ambulantes en el interior de la unidad, salvo en los eventos programados por la administración o el consejo de administración.

6.8 Para facilitar el control y el acceso de visitantes cuando se planea llevar a cabo fiestas o reuniones, se debe presentar con anticipación y por escrito en portería la lista de invitados.

7. USO DE LA PISCINA.

7.1 La piscina se usaran en el horario comprendido entre las 9 AM y 9 PM, de martes a domingo, el mantenimiento general se hará el día lunes, por lo tanto no habrá servicio, en caso de los días lunes festivos el mantenimiento se llevara a cabo el martes siguiente y por tanto no habrá servicio ese día.

En caso de prescripción medica, se autorizara el uso de la piscina en horario diferente, el residente solicitara por escrito autorización, en todo caso el horario no podrá exceder de las 9 PM.

7.2 La administración es responsable de proveer los medios necesarios para mantener el adecuado mantenimiento y control de la piscina y sus áreas aledañas y permitir la utilización dentro de los horarios establecidos, divulgando todo tipo de información y adoptando las medias de seguridad y de control, preservando la salubridad del agua, en caso de presentarse algún inconveniente deberá dar aviso oportuno a los residentes del Condominio.

7.3 En forma regular se debe realizar un examen bacteriológico completo al agua, para conocer si el tratamiento dado es el óptimo. Los resultados se fijaran en las carteleras del Condominio de cada modulo.

7.4 Se debe usar traje de baño apropiado, no usar trajes que riñan contra el pudor y las sanas costumbres, no utilizar uniformes o implementos de otros deportes que generen contaminación.

7.5 Los niños menores de 12 años y las personas discapacitadas, deben estar siempre acompañados por una persona adulta responsable.

7.6 Es deber de todo bañista ducharse antes de ingresar a la piscina.

7.7 Utilizar calzado apropiado para el área de piscina, tal como sandalias de caucho u otro calzado de este material.

7.8 En el modulo de casas, a la sauna no deben ingresar menores de 16 años.

7.9 Los residentes deben acompañar siempre a sus invitados.

7.10 Los daños causados por los usuarios o visitantes a los equipos o accesorios de la piscina serán responsabilidad del residente o propietario del inmueble que invito.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

7.11 Con el objeto de preservar el orden, la higiene, respeto humano, la sana convivencia y el bienestar físico social se **Prohíbe a los usuarios de la piscina:**

7.11.1 Realizar juegos de manos, bruscos al interior o alrededor la piscina. La administración no se hace responsable de los accidentes causados por estas actividades.

7.11.2 Bañarse habiéndose aplicado bronceadores, cremas, ungüentos, preparados caseros o cosméticos en general.

7.11.3 Bañarse si se tiene infección en la piel, ojos, oídos, u otra enfermedad infectocontagiosa o cualquier tipo de herida.

7.11.4 Ingresar mascotas (animales) al área de piscinas.

7.11.5 Llevar comestibles y/o goma de mascar para consumir en la piscina.

7.11.6 Llevar botellas u objetos de vidrio dentro de la piscina y el área anexa delimitada por la cerca.

7.11.7 Consumir cualquier tipo de bebida embriagante, en la piscina o el área anexa delimitada por la cerca. Igualmente está prohibido bañarse en estado de embriaguez

7.11.8. Consumir cualquier tipo de sustancias psicoactivas en la piscina o áreas adyacentes.

7.11.9 Arrojar basuras y objetos sólidos al agua y sus áreas adyacentes como tierra, piedras, colillas de cigarrillos, líquidos, productos, botellas, objetos de vidrio, papeles, etc. Pues perjudican el aseo y el funcionamiento de los equipos. Debe utilizarse la caneca destinada para botar la basura y colaborar para que este sitio permanezca aseado siempre.

7.11.10 Escupir, orinar, arrojar secreciones nasales o materia fecal dentro de la piscina o sus áreas adyacentes y en general efectuar cualquier acción antihigiénica que contamine el agua y/o ponga en peligro la salud de los usuarios.

7.11.11 No se debe utilizar balones de material duro (futbol, baloncesto, etc.) ó pelotas grandes para jugar en las piscinas, solo se admiten las adecuadas para tal fin, en caso de incumplimiento se decomisará la pelota o balón por el portero de turno, miembro del Consejo, por el Administrador

7.11.12 Realizar juegos de lucha cuerpo a cuerpo, lanzando otras personas al agua o corriendo en los alrededores de las piscinas.

7.11.13 Causar escándalos con sus comportamientos dentro y fuera de la piscina.

7.11.14 Dejar solos a los niños, si estos no saben nadar.

7.11.15 **Utilizar las piscinas cuando haya tormentas eléctricas o lluvias muy fuertes.**

7.11.16 Utilizar elementos que comprometan la seguridad física de los demás usuarios, tales como botes, neumáticos inflables demasiado grandes, palos, bates, varillas, etc. Se exceptúan los flotadores para los menores de edad que no sepan nadar.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- 7.11.17 Lanzarse, especialmente los niños y adolescentes, desde los muros o partes altas y distantes de las piscinas.
- 7.11.18 No se permite el uso de bicicletas, patinetas, etc., en las zonas aledañas a la piscina.
- 7.11.19 No utilizar las personas mayores la piscina de niños. Esta es exclusiva para los menores de 6 años.
- 7.11.20 Al abandonar el área de la piscina, todo usuario deberá secarse apropiadamente para evitar la formación de charcos en las zonas comunes o en los pasillos de la torre de apartamentos, para ingresar al ascensor es indispensable cumplir con esta exigencia.
- 7.11.21 Es deber de todos no deambular por el Condominio con vestidos de baño, estas prendas deben ser exclusivas del área de piscina
- 7.11.22 Para el modulo de casas se les recuerda que el uso de piscina y sauna por los visitantes tienen un costo de \$3.000.00 por persona y el uso de las canchas deportivas tienen un costo de \$1.000.00 por persona.
- 7.11.23 Para el modulo de Apartamentos: Esta permitido 5 personas visitantes por apartamentos, esta prohibido prestar los cupos de otros apartamentos para ingresar a la piscina.

8. SALON SOCIAL Y ZONAS COMUNES:

8.1 Para hacer solicitud de préstamo de los salones sociales, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, puede usarse para fiestas infantiles, reuniones sociales y familiares. El permiso debe solicitarse por escrito a la administración, mínimo con 8 días de antelación, estipulándose la clase de evento, duración aproximada del evento y el número de invitados, acatando responsablemente las instrucciones de la administración del Condominio.

8.2 El uso de los salones sociales (kioscos) serán asignados por escrito en orden de llegada de las solicitudes, mediante comunicación suscrita por la administración al usuario favorecido. El usuario deberá velar por que el sonido de la música y el bullicio de la reunión sean moderados en consideración y respeto a la los vecinos.

8.3 El horario de utilización de los salones sociales, será de domingo a jueves en el horario de 10: 00 a.m. a 10:00 p.m., los viernes de 10: 00 a.m. a 01:00 a.m. y los sábado de 10:00 a.m. a 02:00 a.m. después de estos horarios no será permitido su uso.

Se exceptúan las reuniones de interés social, con la participación de estos, como el día de la Madre o el Padre, la fiesta de halloween, Amor y Amistad y las Festividades de fin de año (las Novenas Navideñas, etc.).

8.4 El Salón social puede usarse para fiestas infantiles, reuniones sociales y familiares (únicamente a residentes del Condominio)

8.5 De domingo a jueves no se prestara para ningún evento social nocturno que exceda de las 10:00 P.M. y en caso del salón social (kiosco) del modulo de casas que tiene televisor, sea utilizado debe ser a bajo volumen y hasta máximo 12 de la noche, si los salones sociales no son utilizados las luces serán apagadas por los vigilantes a mas tardar 10:00 p.m.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- 8.6 El residente anfitrión se hará responsable del buen uso y administración del salón social, como de los daños causados y comportamiento de los invitados en el mismo, también se encargara de la limpieza y mantenimiento del kiosco social mientras al finalizar el agasajo o reunión.
- 8.7 Como las instalaciones del kiosco se entregan en perfecto estado de limpieza, se espera recibirlo en igual condición, en los eventos, a más tardar al día siguiente antes de las 10:00 a.m.
- 8.8 Los asientos, mesas y demás elementos deben retirarse en el mismo periodo del punto anterior.
- 8.9 El sonido y la bulla debe ser moderada para no perturbar la tranquilidad de los vecinos adyacentes.
- 8.10 Es muy importante no sobrepasar la hora preestablecida para no violar lo reglamentado y evitar molestias con el corte del fluido eléctrico.
- 8.11 Teniendo en cuenta las consignas de seguridad es indispensable que la lista de invitados sea entregada en la portería con suficiente anticipación.
- 8.12 Se prohíbe el uso confites, serpentinas en las fiestas dentro de la piscina o el área anexa delimitada por la cerca. Estas al caer al agua de la piscina causan daños en el filtro.
- 8.13 Las zonas comunes, tales como pasillos, escaleras, jardines, zonas verdes, áreas de recreación, etc, deben permanecer despejadas y todos los residentes contribuirán a mantenerlas limpias y en buen estado.
- 8.14 Cuando se ocasione un daño a una persona, unidad privada o zona común, causado por la caída de objetos mal asegurados o lanzados por descuido, el residente será responsable por los daños o perjuicios presentados.
- 8.15 No se deben colocar ropas, alfombras o elemento similares en las paredes externas ventanas, balcones, punto fijos y terrazas ni otras áreas de uso común, esto contribuye con la mala imagen y deterioro del Condominio, las personas que hagan caso omiso a esto e incurran en esa falta serán multados con el fin buscar restablecer el orden estético.
- 8.16 Los propietarios y/o residentes que tienen bicicletas, en los pasillos no las pueden dejar. Por normas de seguridad estos sitios deben estar despejados para alguna evacuación que se llegare a presentar.
- 8.17 No esta permitido bajo ninguna circunstancia actividades ilegales que atenten contra la moral y la tranquilidad del Condominio.
- 8.18 No esta permitido realizar ningún tipo de obras que alteren, afecten, modifiquen u obstruyan cualquier área o servicios comunes, como las fachadas, materas, puertas, ventanas, terrazas, tanto de la casas como de los apartamentos.
- 8.19 Para el modulo de casas, el baño turco es exclusivamente para mayores de 16 años.
- 8.20 Para el modulo de casas, los residentes utilizaran el baño turco de acuerdo con las instrucciones de manejo señaladas en la puerta de entrada y será el único responsable de su integridad física. Las personas que tengan problemas de salud deben abstenerse de utilizarlo.

CONDominio CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

8.21 para el modulo de casas, Los residentes deben reclamar personalmente la llave del baño turco, en la portería, firmar el respectivo control y será único responsable por los daños que se presenten hasta tanto no la devuelva.

8.22 Para el modulo de casas, al retirarse del baño turco, el residente debe dejar el lugar completamente aseado, apagar el equipo según las instrucciones de operación y asegurarse que la puerta quede nuevamente con llave.

8.23 Queda totalmente prohibido el uso de patines, patinetas en las zonas adyacentes a piscina y kiosco.

9. ANIMALES DOMESTICOS

9.1 La Administración puede exigir al dueño del animal una conducta determinada que asegure la tranquilidad de los vecinos, de tal forma que la permanencia de las mascotas no resulte abusiva, peligrosa o molesta a los demás residentes en la unidad.

9.2 Las mascotas sólo pueden transitar en la copropiedad cuando vayan acompañados de sus dueños quienes los conducirán utilizando la tirilla o correa.

9.3 El residente que posee animales domésticos, se obliga a tomar las medidas sanitarias y mantener los certificados de vacunación requeridos por las autoridades respectivas. Recuerden hacerlos vacunar y revisar del veterinario periódicamente, la salud de la mascota se refleja en que este feliz.

9.4 El dueño de mascotas debe tener identificación y certificación de registro

9.5 Igualmente, estos deben permanecer aseados y los dueños evitar que utilicen las zonas comunes y jardines exteriores como lugares de evacuación de excrementos, estos son focos de infección y crean malos olores. Además que si llegasen a dejar excrementos en las zonas comunes los dueños tenga la disponibilidad inmediata para corregir el error.

9.6 Cuando se compruebe la presencia de enfermedades en las mascotas, que atente contra la salud y bienestar de los residentes, éstas deben ser retiradas del edificio por el residente en forma inmediata.

9.7 Es deber de cada propietario el control de sus animales domésticos; por ningún motivo no los deben dejar solos en la propiedad permitiendo con esto que causen molestias a sus vecinos adyacentes, con sus ladridos o maullidos.

El incumplimiento de lo anterior, acarreará las siguientes sanciones:

Llamado de atención verbal.

Llamado de atención por escrito.

Por desobediencia a lo anterior se fijara una multa, por parte de la administración y el Consejo Administrativo, que equivale al 50% de la cuota de Administración.

Demanda ante la inspección de policía.

10. BASURAS:

Las basuras son focos de infección, producen olores desagradables y atraen moscas, zancudos y roedores.

10.1 Por normas de salubridad, las basuras deben depositarse en bolsas plásticas bien cerradas y colocarlas en el sitio asignado para su recolección.

10.2 Para el modulo de Apartamentos, las bolsas grandes deben llevarse directamente a las canecas destinadas para tal fin y ubicadas en los cuartos de basuras, las pequeñas pueden ser depositadas dentro del ducto de la unidad técnica de basuras que se encuentra ubicada en el punto fijo de cada piso. Si por alguna circunstancia el ducto de la unidad técnica de basuras se encuentra obstruido el copropietario deberá informar a la administración o la portería y las basuras deberán ser depositadas en las canecas ubicadas en el cuarto de basuras, mientras esta situación es subsanada.

10.3 Se debe tener precaución en el manejo de las bolsas de basuras, no se pueden sacar estas escurriendo aguas por todo el Conjunto, ya que esto ocasiona olores desagradable da mal aspecto a los pisos y puede causar caídas de personas.

10.4 No debe dejarse bolsas de basuras en los corredores, áreas comunes, fuera de las unidades de basuras, del ducto de la unidad técnica de basuras o en la entrada de los Apartamentos o casas.

10.5 Para el modulo de Apartamentos, no se debe arrojar cartón ni bolsas grande, ni plásticos grandes por el ducto, pues esto ocasiona taponamiento en este.

10.6 El material reciclable se debe separar de los desechos orgánicos para llevarse al lugar indicado **(UTA)**

10.7 Para el modulo de Apartamentos, no se deben arrojar al ducto, líquidos, envases de vidrio, madera, elementos metálicos, cartones, escombros de obra y otros materiales que puedan causar daño y obstrucciones en el ducto.

10.8 No se puede arrojar ácidos o materiales inflamables, papeles o colillas de cigarrillos encendidos, fósforos y otros elementos similares.

10.9 No se deben dejar botellas ni otros envases de plásticos o vidrios, así como tampoco objetos que impidan el libre desplazamiento en las zonas comunes, pues estas zonas deben estar completamente despejadas para tal caso de emergencias o evacuación rápida de la unidad y así evitar cualquier tipo de accidente.

10.10 Esta prohibido que los guardas de vigilancia o los fontaneros lleven la basura de los residentes al shut de basuras.

10.11 Ni en la Unidad Técnica de Basuras, ni en los pasillos, ni en corredores, ni en los parqueaderos, ni en las zonas comunes, pueden estar los escombros de las remodelaciones de los Apartamentos o casas, en caso de dejarlos en estos sitios, la Administración los retirara inmediatamente y el costo de esta limpieza será cargado al propietario responsable, en el recibo de expensas necesarias causadas para el funcionamiento del Condominio.

10.12 No podemos permitir por ningún motivo que se arrojen basuras así sea pequeña por las ventanas, no solo le dan una mala imagen al Condominio, si no que pueden caer en propiedad del vecino. Hagamos saber a todos los que viven con nosotros este sentido.

El incumplimiento de lo anterior, acarreará las siguientes sanciones:

Llamado de atención verbal.

Llamado de atención por escrito.

Por desobediencia a lo anterior se fijara una multa, por parte de la administración y el Consejo Administrativo, que equivale al 50% de la cuota de Administración.

Demanda ante la inspección de policía.

11. CITOFONO Y TELEFONO:

11.1 El citófono es para uso exclusivo del portero y tiene como finalidad permitir la comunicación entre la portería y las unidades privadas.

11.2 El teléfono asignado a la Portería, tiene como finalidad permitir la comunicación con el exterior para asuntos relacionados con mantenimiento y reparaciones o en casos de urgencias. 11.3 No se permiten llamadas personales o larga distancia de estos teléfonos.

11.4 Los daños y reparaciones de los citófono de cada apartamento o casa, están a cargo del residente del inmueble. La comunicación que este afectada por este motivo no es responsabilidad del portero, por lo tanto deberá informar al mismo como anunciar a los visitantes, sin que esta instrucción interfiera con las labores y responsabilidades que le han sido asignadas a los porteros.

11.5 La reparación de los teléfonos de cada unidad privada, cuando se requiera acceso al strip telefónico de la unidad estará supervisada por una persona designada por la Administración.

12. CORRESPONDENCIA

12.1 No será permitido a los porteros guardar dinero o llaves de los residentes, quienes así lo hicieren serán responsables por las pérdidas que se produzcan

12.2 Para el modulo de Apartamentos los residentes verificaran diariamente en la portería la correspondencia y procederán a su reclamo, para el modulo de casas será entregada puerta a puerta.

12.3 Al ausentarse de la ciudad, el residente deberá dar por escrito el nombre e identificación de la persona que queda autorizada para reclamar su correspondencia.

12.4 Cuando se dejen paquetes en la portería para ser entregados a terceras personas, el residente informara el nombre de quien lo recogerá. El portero pedirá la identificación y firma de recibido a conformidad.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

12.5 El residente debe notificar previamente a la portería cuando espera un mensaje o correspondencia de carácter urgente

12.6 El residente debe informar a la administración cualquier anomalía (apertura de la correspondencia, no entrega oportuna de la misma por parte de los porteros, etc.)

13. EMPLEADA DEL SERVICIO DOMESTICO

13.1 No se permite corrillos en los pasillos, portería y zonas comunes. Las relaciones de las empleadas del servicio domestico con el personal de vigilancia y empleados al servicio de la copropiedad, debe ser en función de su labor que desempeñan.

13.2 Toda empleada del servicio domestico debe ser requisada cada vez que vaya a salir de la copropiedad. La Administración y los porteros no se hacen responsables de las anomalías que se cometan por parte de estas empleadas. Solo cuando el residente lo solicite por escrito se obviara este procedimiento.

13.3 Las alfombras o tapetes no se podrán sacudir, ni exponer en balcones, ventanas, terrazas, lugares estos en los que tampoco puedan colocarse ropas mojadas y otros artículos.

13.4 El residente reportara inmediatamente a la administración y a la portería, los cambios de empleadas de servicio domestico, indicando su identificación y diligenciando carta de verificación de antecedentes.

13.5 Las Empleadas del servicio domestico deben transitar por el Conjunto con calzado y dignamente vestidas.

13.6 Cuando un residente contrate empleados temporales debe notificar la hora de finalización de sus labores para que la portería pueda constatar su salida y no permita que este deambulando en las zonas comunes del Condominio.

13.7 Las labores domesticas se deben desarrollar únicamente en las áreas interiores correspondientes a cada unidad privada.

13.8 Informar al portero de turno, si la empleada del servicio esta autorizada para salir del edificio con los niños (pasearlos, tienda, diligencias etc).

14. TRASTEOS

14.1 En todos los casos la salida y entrada de trasteos deberá llevar la autorización de la administración, previa presentación de paz y salvo. En caso de ser arrendatario deberá adicionarse la autorización del arrendador.

14.2 Los trasteos deben realizarse entre las 7:00 a.m. y 6:00 p.m. de lunes a sábado, no se permiten trasteos los domingos ni festivos y estarán supervisados por una persona designada por la Administración.

14.3 La administración expedirá paz y salvo por todo concepto con la copropiedad, necesario para efectos de trasteos, el cual deberá ser solicitado con un día de anticipación.

14.4 Los nuevos residentes deberán presentarse ante la administración indicando la calidad de copropietario o arrendatario y deberán firmar constancia del conocimiento del reglamento de copropiedad y manual de convivencia,

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

el cual se les dará a conocer junto con la carta de bienvenida, cuando el anterior copropietario no les haya dado copia del mismo.

15. DE LOS EMPLEADOS CONTRATADOS POR LA ADMINISTRACION

15.1 Los empleados de portería, aseo, mantenimiento y otros servicios se someterán a los reglamentos y normas de la administración la cual coordinara y controlara sus actividades al interior de la copropiedad, velando por el cumplimiento de lo dispuesto en los reglamentos de propiedad horizontal y de convivencia.

15.2 Los residentes no pueden dar órdenes o instrucciones a los empleados contratados por la administración, ni ocuparlos en diligencias, mandados de tipo personal o en actividades que entorpezcan sus labores o funciones regulares.

15.3 Toda irregularidad que se observe en el desempeño de las funciones de los empleados contratados por la administración debe ser comunicada oportuna mente a la misma.

15.4 Cualquier elemento diferente que sea retirado por el empleado deberá ser autorizado e informado a la administración.

15.5 No debe invitarse a los empleados al servicio de la copropiedad durante su horario de trabajo al interior de las unidades privadas, ni ofrecerles alimentos o bebidas alcohólicas, aun en ocasiones especiales.

15.6 Los empleados del Condominio excepto los porteros, no podrán ingresar a la caseta de la portería

15.7 No se debe entregar obsequios directamente a los empleados contratados para prestar los diferentes servicios en el Condominio, estos se deben canalizar a través de la administración.

16. EQUIPOS DE LA COPROPIEDAD.

16.1 Solamente el personal autorizado por la administración puede operar los controles internos de los diferentes equipos instalados en la copropiedad, al igual que efectuar reparaciones o mantenimiento. No se autoriza el ingreso a los cuartos donde están ubicados los equipos de bombeo y tableros de control de sistemas eléctricos o telefónicos, etc.

16.2 Los empleados del edificio deben responder por perdida o daños en los equipos, materiales y/o implementos suministrados como dotación o herramientas de trabajo entregados debidamente inventariados para desempeñar sus funciones.

16.3 Los residentes velaran por el buen uso de los aparatos e instalaciones del Condominio acatando las normas que se dicten en materia de uso y conservación.

16.4 Al efectuar cualquier instalación eléctrica, telefónica, de TV etc, no deberá pasar por la fachada del edificio o casas ni quedar a la vista ningún cable o alambre.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

16.5 Toda persona que instale aires acondicionado será responsable por los daños que se ocasione a la fachada interior (oxido), a las zonas verdes y otras unidades, no podrá instalarse ningún equipo que dañe o modifique la fachada.

16.6 OTRAS ANTENAS Y EQUIPOS

16.6.1 La Asamblea de copropietarios es el único organismo autorizado para aprobar la instalación de antenas de radio, TV, celulares o similares, equipos de aire acondicionado, toldos y otros, la Administración verificara el cumplimiento de los equipos establecidos para tal fin.

16.6.2 La Instalación de equipos especiales para comunicaciones será aprobada por la Asamblea de copropietarios, y debe constar con las autorizaciones previas del Ministerio de Comunicaciones y certificación de firma calificada, de no interferencia en otros equipos.

16.6.3 En caso de presentarse interferencia en otros equipos, la Administración solicitara al propietario el retiro de los mismos, procediendo directamente en caso de no atención en un lapso de 10 días a partir de la notificación.

16.6.4 Antes de instalar un equipo eléctrico o electrónico o en una unidad privada, que requiera condiciones técnicas especiales debe ser consultado a la administración para definir la viabilidad de la instalación y el cumplimiento de los requisitos técnicos.

16.6.5 Las antenas que se instalan para televisión por cable deben estar ubicadas en un punto donde no se cause contaminación visual. De lo contrario la Administración queda facultada para el retiro de la misma.

17. COMPORTAMIENTO DE LOS JOVENES ADOLECENTES:

17.1 No se permite ni a residentes ni a visitantes, ningún tipo de juegos, practicas acrobáticas, deportivas o de riesgo con motos, bicicletas y patines o utilizando barandales, muros, escaleras, o cualquier otro tipo de implemento dentro del Condominio, corredores, ascensores, escaleras, parqueaderos y otras zonas comunes de la copropiedad.

17.2 Las bicicletas, motos, patines y juguetes en general son responsabilidad de sus propietarios, deberán guardarse en su unidad privada, no en las zonas comunes.

17.3 Los niños no podrán transitar en bicicletas, triciclos, motos y patines por los andenes, parqueaderos y áreas de circulación de vehículos de la copropiedad después de las 09:00 p.m. La salida de los niños de la copropiedad se permite siempre y cuando vayan acompañados por sus familiares o personas autorizadas por sus padres o acudiente responsable.

17.4 La salida de menores de Diez (10) años en automóviles, bicicletas, motos y patines sólo se permitirá con autorización de sus padres o familiares mayores.

17.5 Los niños menores de Cinco (5) años deben de estar acompañados de sus padres, no se permite que anden solos por las escaleras, pasillos, parqueaderos, piscinas y otras zonas comunes como en los ascensores. La administración no responde por incidentes que esto implica.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

17.6 Se prohíbe el juego de fútbol en parqueaderos, zonas de circulación peatonal zonas de circulación vehicular, jardines y piscinas.

17.7 El horario para que los niños permanezcan en los pasillos de las zonas comunes, en horas de la noche, se establece hasta las 9:00 p.m.

17.8 Para el modulo de casas los juegos infantiles son exclusivamente para niños menores de 10 años y su horario de uso es de las 07:00 a.m. hasta las 08.00 p.m.

17.9 Para el módulo de casas las actividades recreativas se llevaran a cabo en el área que se destine para tal fin, no en otras.

Debe instruirse a los niños adolescentes acerca del cuidado y forma de ayudar a conservar las áreas comunes, manejo de ascensores y uso de las piscinas del Condominio.

18. PARQUEADEROS PROPIETARIOS:

18.1 Los vehículos deben de estacionarse correctamente en el parqueaderos asignados, dentro de las líneas de demarcación de su zona privada y con medida de precaución para eventuales situaciones de emergencia, se recomienda parquear en reversa.

18.2 Las motos y bicicletas se ubicaran en el garaje de sus propietarios.

18.3 Todo residente tiene derecho a ingresar un vehículo por cada garaje de su propiedad.

18.4 Los automóviles o motos no pueden estacionarse en las áreas de circulación de entrada o salida, en áreas comunes de la copropiedad, se usaran como parqueaderos únicamente las zonas asignadas.

18.5 No se deben dejar llantas, repuestos, cajas o muebles en los parqueaderos y otras zonas comunes. La Administración las retirará y las entregará a cada unidad privada y en caso de que estos objetos no sean recibidos por sus dueños se consideran como elementos inservibles trasladándose de inmediato al cuarto de basuras sin asumir responsabilidad por tal hecho.

18.6 No se permite realizar reparaciones mayores, ni lavado general con manguera en los parqueaderos y otras zonas comunes, solo se permite reparaciones menores o de emergencia, esto contribuye al deterioro del Conjunto. A si mismo se informa que los residentes no pueden utilizar el agua de las zonas comunes en beneficio propio.

18.7 El arrendamiento de parqueaderos a personas no residentes en la copropiedad esta prohibido por seguridad.

18.8 Los residentes deben colaborar arreglando los escapes de aceite que aparezcan en sus vehículos a fin de evitar que manchen el parqueadero.

18.9 No se permite reuniones ni juegos en los parqueaderos y solo deberá transitar para el ingreso o salida del vehículo.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

18.10 Aunque en la zona de parqueaderos es prohibido que permanezcan los niños, ellos ocasionalmente transitan por este lugar, la velocidad máxima permitida es de 20 Kilómetros por hora.

18.11 No es permitido el pito de carros, motos etc, dentro del Conjunto, recordemos que esto perturba el descanso de los residentes. Informar a los conductores escolares esta norma.

19. PARQUEADERO VISITANTE

19.1 Para el Modulo de Apartamentos, los parqueaderos de visitantes son única y exclusivamente para parqueo de personal visitante, no se permitirá el uso exclusivo en ninguno de ellos para ningún apartamento. Ningún vehículo de visitante podrá permanecer más de 48 horas seguidas en el condominio, en caso de requerir tiempo adicional debe informarse con anticipación y por escrito que el parqueadero será utilizado un tiempo mayor. El tiempo concedido no podrá exceder de una semana.

19.2 El uso de del parqueadero externo es responsabilidad directa de los visitantes, la administración y/o porteros no se hacen cargo de vehículos u objetos dejados en este lugar. Por favor se recomienda tomar las medidas de seguridad respectivas.

19.3 En el evento que el residente tenga disponibilidad de parqueadero en su garaje, se permitirá el ingreso de un vehículo visitante, siempre y cuando este autorizado por el residente del Condominio, indicando el tiempo aproximado de permanencia.

19.4 El propietario o encargado de un vehículo será directo responsable de cualquier daño ocasionado a otro vehículo o a la zona común del Condominio.

20. PLACAS, AVISOS, BANDERAS:

20.1 No se permite la colocación de letreros, avisos o carteles en las paredes externa, puertas o ventanas de las unidades privadas, ni en zonas comunes, para ello se encuentra las carteleras en cada portería.

21. REGISTROS Y COMUNICACIONES ESCRITAS:

21.1 Es indispensable que los residentes se dirijan por escrito a la Administración, ya sea para autorizaciones o solicitud de servicios.

21.2 Para facilitar las comunicaciones, la administración colocara a disposición de los residentes los respectivos formatos que deben ser diligenciados totalmente y firmados por el residente. La portería los suministrara de acuerdo con las necesidades específicas.

- Solicitud de trasteos
- Notificación de ausencia
- Autorización para ingreso de nuevos empleados.
- Autorización para empleados que no deben ser requisados

- Autorización para ingreso de visitantes sin ser anunciados.
- Autorización para salidas de elementos.
- Autorización para salida de vehículos por terceros.
- Solicitud préstamo kiosco.
- Solicitud Paz y Salvo de Administración.
- En caso de que no exista un formato preestablecido para una situación determinada, se elaborara la respectiva autorización en la minuta ubicadas en cada una de las porterías.

22. REPARACION REMODELACIONES, MODIFICACIONES:

22.1 Las remodelaciones, reformas o adiciones a la fachada o terrazas (zonas comunes de uso exclusivo) del Condominio deberán ser estudiadas y analizadas y aprobadas por la Asamblea de copropietarios y consejo administrativo para luego llevar a aprobación de Planeación Municipal.

22.2 Las modificaciones, reformas o adiciones al interior de las unidades privadas que sean estructurales (zonas comunes de uso exclusivo) serán aprobadas por el Consejo de Administración o por la Administración, según la magnitud de la obra.

22.3 Esta prohibido terminantemente suprimir paredes y columnas estructurales, el residente reportara por escrito a la administración y portería el tiempo de duración de las obras, el nombre y numero de identificación de contratista, obreros, firmas que entregaran materiales y días de entrega. Los materiales de construcción no pueden acumularse en garajes, zonas comunes o aledaños a la copropiedad.

22.4 Los materiales de desecho deben retirarse del Condominio inmediatamente y no pueden ser acumulados en las zonas comunes, las sanciones que imponga la administración por el incumplimiento de esta norma estarán a cargo del propietario de la obra.

22.5 El horario para realizar las obras es de Junes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 a.m. y de 1:00 p.m. a 5:30 p.m., los sábados será de 8:00 a.m. a 12 M., los domingos y festivos no se permite ningún tipo de trabajo y/o reparación.

22.6 El propietario de la obra será el responsable en caso de daño o deterioro de las zonas comunes y unidades privadas ocasionados por la construcción en marcha, obligándose a su reparación inmediata y en caso de no hacerlo así, la administración y el consejo administrativo, quedan autorizados para ordenar la suspensión de los trabajos. Los residentes deben corregir oportunamente el mal funcionamiento de las llaves de acueducto, filtraciones o humedades originadas por escapes ocultos de tuberías o desagües y obstrucción de sifones o de las instalaciones.

22.7 Los daños causados por los residentes en las áreas comunes y no reparados en 72 horas, serán solucionados directamente por la administración y cargados al residente sin lugar a reclamo. Si se presenta un daño en ausencia de los residentes y no hay forma de coordinar su reparación se procederá a través de otro apartamento o casa y los costos se cargarán al residente de la unidad afectante.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

22.8 Los daños que se originen en propiedades privadas deben notificarse por escrito a la Administración, quien informará al afectado para que los corrija.

22.9 Para el modulo de las casas, la construcción sin ordenes de la Asamblea y de Planeación Municipal, de habitaciones en las terrazas de las casas, convirtiéndolas en zonas privadas, se exigirá al propietario la restitución de estas zonas comunes al Condominio por vía jurídica.

22.10 Para el modulo de casas, la remodelación de fachadas (zonas comunes de uso exclusivo) con materiales diferentes a las fachaletas de enchape. La Administración aplicara el numeral 22.7 de este reglamento, se tomara este acto como daños causados en zonas comunes y no reparados y se cargara los valores al propietario del inmueble causante.

23. CARROS DE MERCADO

23.1 El Condominio en cada modulo pondrá a disposición de los residentes, un carro de mercado que debe usarse únicamente para el traslado de paquetes hasta las unidades privadas.

23.2 Quienes lo usen están obligados a devolverlo a la portería, en ningún caso debe usarse para trasteos o para montar niños. Recordemos dejémoslo en el lugar que nos gustaría encontrarlo.

24. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN

Cuando los Apartamentos o las casas sean alquilados, se recomienda que el propietario incluya en el canon de arrendamiento el valor de las expensas necesarias de sostenimiento, esto para evitar que presente mora en los pagos. A si mismo se solicita que el propietario de a conocer el reglamento interno a sus arrendatarios, recuerde que el propietario del inmueble es el responsable de los actos de su arrendatario.

24.1 Cada residente, propietario o arrendatario debe contribuir según lo estipula la Ley que reglamenta la propiedad horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, con los gastos de administración, funcionamiento, reparación y reposición de los bienes comunes, vigilancia, aseo y seguro obligatorio.

24.2 El propietario arrendador responderá en todos los casos por las cuotas de administración dejadas de cancelar.

24.3 Tanto las cuotas de administración como las cuotas extras deben cancelarse dentro de los diez (10) primeros días de cada mes so pena de generar el interés legal moratorio vigente en las tasas de interés bancarias a la fecha, los cuales serán cargados a la cuota del mes siguiente.

24.4 Las cuotas de administración y las cuotas extras son aprobadas por la asamblea General de copropietarios en donde se fijara el monto y término en que deben cancelarse.

24.5 Ningún residente podrá negarse a pagar las cuotas de administración sean ordinarias o extraordinarias decretadas por la asamblea de copropietarios.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

24.6 El incumplimiento en el pago de tres (3) cuotas de administración o cualquier otro valor derivado de obligaciones pecuniarias con el Condominio, generan para el deudor moroso el traslado de su cuenta a cobro jurídico, asumiendo este los costos y gastos del proceso así como los honorarios del Abogado.

24.7 El deudor moroso no tiene derecho a voto en la asamblea general de copropietarios ni podrá ser elegido miembro del consejo de administración

24.8 No podrá alegarse deficiencia en los servicios por parte de la administración como excusa para eludir el pago de las expensas administrativas.

24.9 La administración esta facultada para suprimir los servicios de citófono, piscina, correspondencia y préstamo de kiosco al moroso sin ningún derecho a indemnización por perjuicios.

25. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS:

25.1 Los propietarios están obligados a concurrir a las asambleas, en caso de imposibilidad deben otorgarle poder a alguna persona sin importar que no sea propietario. La no asistencia origina una multa equivalente al 50% de la cuota de Administración vigente al momento de incurrir en la sanción. No tendrá derecho a voz ni a voto quien no este a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad.

26. QUEJAS Y REGLAMOS:

26.1 Cualquier actitud que se considere contraria a los reglamentos de propiedad horizontal y de convivencia, deben notificarse por escrito a la administración, quien la resolverá o colocara a consideración del consejo de administración o de la asamblea de copropietarios.

26.2 Las quejas sobre la administración deben ser presentadas por escrito ante el Consejo de la administración.

Cualquier inquietud o dificultad que se presente con relación al personal de vigilancia y de aseo, deben ser canalizadas por medio de la administración, esto con el fin de dar una oportuna solución.

27. PROHIBICIONES:

27.1 Se prohíbe la instalación de tiendas distribuciones, oficinas y consultorios, sin autorización y aprobación de la Asamblea de copropietarios, Administración y/o Consejo Administración, tampoco se admiten vendedores de cualquier articulo dentro del Condominio.

27.2 Deben respetarse el derecho a la intimidad del residente, por lo que no se le perturbara su descanso, tranquilidad, controlándose el volumen del equipo de sonido, radio o televisión, aires acondicionados, uso de bocinas, ni se podrá emitir sonidos ni vocabulario impropios.

28. CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES:

Serán objeto de aplicación de sanciones para los propietarios, tenedores o terceros las siguientes conductas:

- ↙ Efectuar ruidos o conductas que alteren la tranquilidad de los vecinos y la sana convivencia.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- Provocar y/o efectuar riñas o peleas que alteren la convivencia pacífica de los residentes del Condominio.
- Permitir la entrada a personas no residentes del Conjunto que alteren la convivencia pacífica.
- Efectuar malos tratos al presidente y secretario de la Asamblea General de Propietarios, a los miembros del Consejo de Administración, al Administrador (a), al personal que labora en la Administración o vigilancia y en general a cualquier residente o visitante del Condominio Campestre Pío XII.
- No atender los requerimientos del Administrador para corregir los arreglos o reparaciones a que estén obligados en sus áreas privadas que se encuentran afectando otra propiedad o a las zonas comunes del Conjunto.
- No atender las solicitudes de la Administración para corregir los arreglos o reparaciones que haya efectuado y que atenten contra la estética y buena presentación o deterioro de las edificaciones o de los bienes del uso privado.
- Desacatar las recomendaciones verbales o escritas del Administrador (a) y que se relacionen con el cumplimiento de las normas legales y reglamento del Conjunto.
- Desatender los llamados del Administrador (a) y/o personal de la portería sobre el buen comportamiento.
- No efectuar inmediatamente la disposición final de los escombros o elementos producto de la reparación o arreglo de los bienes de uso común privado.
- Depositar basuras en lugares distintos a los señalados para dicho fin.
- Depositar en los parqueaderos muebles o enseres diferentes a los vehículos.
- Obstruir las instalaciones de servicios, escaleras, pasillos, puertas y demás bienes que sirvan para libre circulación.
- Secar o sacudir alfombras, ropa u otros elementos en ventanas, balcones, escaleras, pasillos u otros bienes comunes.
- Efectuar actos que comprometan la seguridad o solidez del Conjunto.
- Destinar los bienes de uso privado diferentes a los señalados en las normas legales de este reglamento.
- Arrojar materiales o sustancias que deterioren la planta física del Conjunto.
- Fumar cigarrillo en los ascensores o sitios comunes y o privados que afecten a sus vecinos o arrojar las colillas en las materas o áreas comunes.
- Regar en exceso las matas causando molestias con las aguas sobrantes en los pasillos.
- No estar pendientes de sus mascotas, dejándolos transitar solos en las zonas comunes sin recoger los excrementos de este y peligrando que ataque alguna persona.

CONDominio CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- Deambular por el Condominio las personas que acostumbran a no usar camisa.
- Colocar botellas u otros objetos en las ventanas de los baños, ya que esto causa mal aspecto y atenta contra la estética del Condominio

Las conductas señaladas anteriormente, previo requerimientos escrito con indicación del plazo para ajustarse a las normas pertinentes, se sancionaran con publicaciones en lugares de amplia circulación del Condominio, de las listas de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por el término de treinta (30) días calendario. (Parágrafo del Art. 60 de la Ley 675 de 2001)

Mientras persista el incumplimiento para ajustarse a las normas acorde con el Art. 59.2 de la Ley 675 de 2001 en caso de reincidencia, gravedad de la infracción o daño causado se impondrá la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, por el término de treinta (30) días calendario. (Art. 59.3 y parágrafo del Art. 60 de la ley 675 del 2001).

La trasgresión a las disposiciones contenidas del presente Reglamento de Convivencia y modificaciones posteriores, serán sancionadas de acuerdo con el presente régimen, sin perjuicio, de la obligación de reparar los daños que se deriven de violaciones cometidas por los residentes (copropietarios, arrendatarios) y sus invitados.

Las infracciones del reglamento de convivencia que no generen ningún daño o perjuicio que sea susceptible de resolverse en forma inmediata por el trasgresor a solicitud verbal del Administrador o sus representantes, a bienes comunes o a los demás residentes, serán sancionadas con una amonestación escrita que se notificará personalmente al infractor y publicada en la cartelera durante diez días. Si el infractor aconducta su comportamiento en forma inmediata antes de producir una queja o daño, serán sancionadas con una amonestación escrita que será notificada personalmente al infractor. Si es reincidente en este tipo de conductas, se le sancionara de acuerdo con el siguiente numeral. Se considera reincidente quien dentro de seis meses siguientes a la notificación de una sanción de amonestación escrita, incurra en la misma violación por segunda ocasión.

Cuando la conducta o acción del trasgresor genere daños en la propiedad común o privada de los copropietarios o si han sido sometidos a amonestación con anterioridad dentro del plazo previsto en el numeral anterior, el infractor se hará acreedor a una sancion pecuniaria, además de la reparación de los daños causados

29. PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE SANCIONES:

29.1 El Consejo de Administración impondrá las sanciones, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia con fundamento en el siguiente procedimiento:

- La investigación se adelantará de oficio, esto es por conocimiento que se tenga en el consejo de Administración de la ocurrencia de la infracción; por informe del Administrador (a) o por queja de algún propietario o residente. De la investigación se llevara el respectivo expediente.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- Inmediatamente se ordenará la practica de pruebas si es necesaria y se enviara por escrito al propietario o tenedor señalando la conducta o conductas que se investigan, con indicación de modo, tiempo, lugar y nombre de la persona señalada como responsable de la infracción, para que en el término de cinco (5) días hábiles, presenten los descargos y solicite las pruebas que pretenda hacer valer.
- En el mismo oficio se requerirá con indicación del plazo, para que la persona señalada de la infracción, se ajuste a las normas que rige el CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, si a ello hubiere lugar.
- Dentro de diez (10) días hábiles siguientes, se practicará las pruebas ordenadas como responsable de la infracción. Para dicho efecto se escucharán las personas que conozcan de la ocurrencia de la conducta en reunión de Consejo de Administración y se dejara constancia de lo manifestado en acta cuya copia se agregara al expediente al igual que a los escritos que como pruebas se aporten.
- Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes el Consejo de Administración decidirá sobre la procedencia de la sanción.
- El propietario o arrendatario de bien privado sancionado, podrá impugnar la sanción, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción y será aplicable para estos efectos el procedimiento consagrado en el Art. 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adiciones o complementen.
- El Administrador (a) notificara a los propietarios de los bienes privados en forma escrita, las sanciones impuestas por el Consejo de Administración y el resultado de la impugnación si es del caso.
- Si la sanción del Consejo de Administración no es impugnada o surtido este tramite se ratifica o confirma la sanción, el Administrador (a) la hará efectiva aun acudiendo a la autoridad policial si fuere del caso.

29.2 El infractor que sea sorprendido por el Administrador o sus representantes en la comisión de una contravención al reglamento de convivencia, será notificado personalmente dentro de los tres días siguientes a la infracción, de la sanción a que se ha hecho acreedor. En caso de negarse a esta, podrá sustituirse por dos testigos.

29.3 Contra la sanción impuesta procede el recurso de reposición ante el Administrador, el cual deberá sustentar dentro de los tres días siguientes a la notificación de la sanción y en subsidio de apelación ante el Consejo de Administración dentro de los tres días siguientes a la negación de reposición, el cual deberá ser resuelto en cinco días.

29.4 Surtido el procedimiento señalado y agotado el termino para interponer los recursos previstos en el numeral anterior, la sanción se publicara en la cartelera principal del Conjunto y constituirá titulo valor que presta merito ejecutivo contra el infractor.

29.5 Si el infractor repara los daños causados y cancela la sanción impuesta dentro de los tres días siguientes a su notificación, reconociendo su responsabilidad en el hecho y no haciendo uso de los recursos previstos en el reglamento, podrá beneficiarse de una disminución equivalente al 50% de la sanción impuesta si no es reincidente.

30. RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD:

Se recuerda que el personal de portería esta cumpliendo con una labor netamente preventiva en el cuidado de las instalaciones, por favor no delegue el cuidado de los niños, así como tampoco el de los artículos que dejemos sin ninguna precaución.

EN LAS VIVIENDAS:

Es importante que los residentes den aviso a la Administración cuando se ausente por un periodo, esto con el fin de que la vigilancia esté más pendiente de este inmueble.

Por seguridad de los Propietarios y/o residentes, se recomienda que los apartamentos y casas ubicados en los primeros y segundos pisos instalen rejas de seguridad en las ventanas y balcones con diseños y color similar a los existentes. Así mismo instalen chapas de seguridad en sus puertas.

- Se deben instalar chapas adicionales confiables (de seguridad) en la puerta de entrada de su apartamento o casa
- No entregue las llaves de su residencia a personas que no sean de su absoluta confianza. Estas pueden duplicarlas para perjuicio suyo en cualquier momento.
- No deje, ni autorice recomendar las llaves de su vivienda en portería, si lo hace es bajo su absoluta responsabilidad. Al personal que hace entregas a domicilio, no se le permite el acceso a las residencias.
- Envíe a la portería a una persona responsable que reciba el encargo, encomienda o domicilio. No permita el acceso a su vivienda para reparaciones a personas extrañas o de firmas desconocidas.
- No reciba para su residencia empleados que no conozca suficientemente y no los deje solos en esta.
- Registre en la portería los datos de la persona a quien se puede avisar en caso de emergencia en su residencia cuando usted se encuentre ausente.
- No almacene en su vivienda, ni deje a guardar en la portería elementos como, combustibles y tóxicos que atenten contra usted mismo y contra la comunidad.
- Verifique y mantenga en buen estado las redes eléctricas, hidráulicas y de gas de su vivienda.
- Cuando cancele adicionales, reclame su recibo de pago al portero de turno y revise su perfecto diligenciamiento.
- Imparta instrucciones para que no se le abra la puerta de su vivienda a desconocidos, antes de abrir verifique de quien se trata.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- En lo posible instale alarma en su apartamento.

VEHICULOS:

- Al entrar o salir de los parqueaderos hágalo con suficiente prudencia y a una velocidad moderada, cediendo el paso a quien sale de la Unidad.
- Estacione correctamente el vehículo en el parqueadero asignado y déjelo en posición de salida para cualquier emergencia.
- Cierre con seguro todas las puertas del carro y no deje objetos de valor o documentos importantes en él.
- Si por cualquier motivo o emergencia requiere momentáneamente o por algunas horas de un parqueadero adicional, sírvase consultar personalmente al propietario que tenga disposición de prestarlo, igualmente a la administración para la debida autorización al portero de turno.
- Se prohíbe el ingreso a los parqueaderos de personas ajenas al Conjunto, salvo bajo autorización previa del copropietario y bajo su responsabilidad.
- Se prohíbe mostrar vehículos que estén para la venta o en plan de negocios dentro de los parqueaderos.

CON EL SERVICIO DOMESTICO O DE FAMILIA:

- Antes de contratar a alguien para prestar el servicio en su hogar, cerciőrese bien de que su identificación esté completa (Nombres, Apellidos, Cédula de Ciudadanía y Dirección de Residencia), que referencias comprobables tiene y verifíquelas.
- No confié de agencias de empleo que no ofrezcan garantías ni posean métodos de selección de estas personas.
- Instruya a su empleada para que no abra la puerta a desconocidos o atienda llamadas telefónicas suministrándole al interlocutor datos familiares o de la residencia.
- Tenga cuidado con sus objetos de valor, guárdelos en sitios seguros con llaves, cajas fuertes o cofres de seguridad. No comparta informaciones personales con sus empleados.
- No haga comentarios sobre su familia o bienes delante de sus empleados, sea precavido, puede despertar la codicia.
- Este pendiente de cualquier cambio repentino de actitudes en empleados domésticos.
- No permita que durante su ausencia en el hogar su empleada ingrese gente extraña.
- Dígale a la empleada que usted nunca llamaría para que le entreguen sus elementos de valor a desconocidos y aduciendo que usted se encuentra en problemas.

BICICLETAS:

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- En la razón a que el Condominio no dispone de un lugar adecuado para el parqueo de bicicletas, estas deben ser guardadas en las casas o apartamentos y en caso de parqueo momentánea o temporalmente, deben quedar aseguradas mediante el uso de un candado.
- No se permite que permanezcan en los descansos o entrepisos de los bloques. La administración no se responsabilizara por las bicicletas que se dañen o extravíen.
- Si se va a retirar una bicicleta u objeto similar del Conjunto, por favor informar a la portería.

EN EL CUIDADO DE JOYAS Y DINERO

- Si usted posee joyas o efectivo dentro de su vivienda, haga instalar una caja de seguridad en un sitio que usted solo conozca.
- Para mayor tranquilidad es preferible tomar una póliza de seguros. La Administración no responde por objetos que no sean entregados en custodia.
- Por normas de seguridad no es recomendable tener altas sumas de dineros dentro de las viviendas.

EN AREA COMUNES

- Todo objeto como llantas, bicicletas, juguetes, que usted deje en las áreas comunes es responsabilidad del residente, tenga en cuenta que no existe un vigilante exclusivo para tal fin, además no existe orden de requisar vehículos.
- Vigile y controle que sus niños no dejen sus pertenencias en cualquier parte, porque además de dar mal aspecto al Condominio es un obstáculo para los transeúntes.

PARA EVITAR INCENDIOS

- Es responsabilidad de los residentes revisar los equipos electrónicos y eléctricos par efectuar los correctivos necesarios.
- Al ausentarse de la unidad privada, deben desconectar todos los equipos que no sean necesarios dejar enchufados y dejar cerrada la llave del gas.
- Los extintores, vitrinas de seguridad, mangueras y otros equipos contra incendio, se utilizaran en caso necesario.
- Los residentes deberán asistir a los cursos o simulacros que coordine la Administración y relacionados con los equipos de incendio, primeros auxilios.

PARA EVACUAR EL CONJUNTO

Las siguientes son algunas instrucciones que se deben seguir en caso de evacuación:

- Interrumpir toda labor que este realizando.

CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII Reglamento interno de vecindad y convivencia

- No quedarse dentro de las unidades privadas.
- Utilizar las escaleras, en ningún caso los ascensores.
- No infundir el pánico, ni ausentarse, guardar la calma.
- No gritar (produce pánico y descontrola).
- No tratar de salir primero.
- Si cae alguna persona, ayudarla a levantarse.
- No tratar de regresar por objetos olvidados.
- Buscar el sitio de concentración que se haya señalado previamente (primer piso para apartamentos y plazoleta para las casas).
- Colabore con el personal de Bomberos, Cruz Roja, Defensa Civil o Brigadas de seguridad y seguir las instrucciones que estos impartan.

PARA MOTORISTAS Y ESCOLTAS

- Deben permanecer fuera del Conjunto o dentro de las unidades privadas de sus patrones y no en zonas comunes.
- El residente reportara a la Administración los cambios de motoristas o escoltas que efectuó, indicando nombre e identificación.
- Si posee armas de defensa personal, asegúrese mantener los permisos vigentes, no hacer uso ni demostraciones de ellas dentro de las unidades privadas o en las zonas comunes, percátense que no estén al alcance sus hijos.

31. MULTAS

La infracción de las normas del presente reglamento o de las disposiciones legales que rigen la Propiedad Horizontal, dará lugar a cualquiera de las siguientes sanciones, a juicio de la Administración y/o Consejo de Administración. Sin perjuicios de las indemnizaciones, reparaciones o regresiones a que hubiere lugar:

- a. Llamado de atención verbal.
- b. Llamado de atención por escrito
- c. Multa o sanción pecuniaria de acuerdo a la gravedad de la infracción
- d. Demanda ante la inspección de policía.

REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL

NOTARIA NOVENA del círculo de Cali

Carrera 5ª No. 12 - 80
PBX: 8844273 Fax: 8896522

PRIMERA

Copia de la Escritura Pública N°

3311

de fecha

SEPTIEMBRE 22

de 20

2009

Que se expide para: PROCEN LÍDA. Y OTRA.

CONTRATO: REFORMA Y ADICIÓN A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGANTES: PROCEN LÍDA. Y COPROPIEDAD CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII

Matrícula Inmobiliaria:

Lugar del Registro: CALI.

No olvide Registrar esta Escritura en la
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

DRA. MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ

NOTARIA

ENTREGADO 24 SEP 2009

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
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
99
100

111111

3311 *Septiembre 22 2009* AA 40744241

NOTARIA CALI COLOMBIA



NOTARIA NOVENA DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA No. : TRES MIL TRESCIENTOS

ONCE. (3.311).

FECHA: CALI, SEPTIEMBRE 22 DE 2009.

ACTO: REFORMA Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDominio CAMPESTRE PIO XII". Nit. 805.010.151-7.

DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES: CARRERA 40 No. 4-30, CARRERA 40 No.4B-06

MUNICIPIO: CALI

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

OTORGANTES: PROCON LTDA., y COPROPIEDAD CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 370-256581 (Global) y

UNIDAD PRIVADA	MATRÍCULA	UNIDAD PRIVADA	MATRÍCULA
GARAJE 1	370-272931	GARAJE 2	370-272932
GARAJE 3	370-272933	GARAJE 4	370-272934
GARAJE 5	370-272935	GARAJE 6	370-272936
GARAJE 7	370-272937	GARAJE 8	370-272938
GARAJE 9	370-272939	GARAJE 10	370-272940
GARAJE 11	370-272941	GARAJE 12	370-272942
GARAJE 13	370-272943	GARAJE 14	370-272944
GARAJE 15	370-272945	GARAJE 16	370-272946
GARAJE 17	370-272947	GARAJE 18	370-272948
GARAJE 19	370-272949	GARAJE 20	370-272950
GARAJE 21	370-272951	GARAJE 22	370-272952
GARAJE 23	370-272953	GARAJE 24	370-272954
GARAJE 25	370-272955	GARAJE 26	370-272956
GARAJE 27	370-272957	GARAJE 28	370-272958
GARAJE 29	370-272959	GARAJE 30	370-272960
GARAJE 31	370-272961	GARAJE 32	370-272962
GARAJE 33	370-272963	GARAJE 34	370-272964
GARAJE 35	370-272965	GARAJE 36	370-272966
GARAJE 37	370-272967	GARAJE 38	370-272968

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

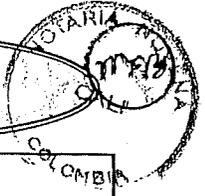
LIQUIDADA 3757
Recibo No.



G

GARAJE 39	370-272969 /	GARAJE 40	370-272970 /
GARAJE 41	370-272971 /	GARAJE 42	370-272972 /
GARAJE 43	370-272973 /	GARAJE 44	370-272974 /
GARAJE 45	370-272975 /	GARAJE 46	370-272976 /
GARAJE 47	370-272977 /	GARAJE 48	370-272978 /
GARAJE 49	370-272979 /	GARAJE 50	370-272980 /
GARAJE 51	370-272981 /	GARAJE 52	370-272982 /
GARAJE 53	370-272983 /	GARAJE 54	370-272984 /
GARAJE 55	370-272985 /	GARAJE 56	370-272986 /
GARAJE 57	370-272987 /	GARAJE 58	370-272988 /
GARAJE 59	370-272989 /	GARAJE 60	370-272990 /
GARAJE 61	370-272991 /	GARAJE 62	370-272992 /
GARAJE 63	370-272993 /	GARAJE 64	370-272994 /
GARAJE 65	370-272995 /	GARAJE 66	370-272996 /
GARAJE 67	370-272997 /	GARAJE 68	370-272998 /
GARAJE 69	370-272999 /	GARAJE 70	370-273000 /
GARAJE 71	370-273001 /	GARAJE 72	370-273002 /
GARAJE 73	370-273003 /	GARAJE 74	370-273004 /
GARAJE 75	370-273005 /	GARAJE 76	370-273006 /
GARAJE 77	370-273007 /	GARAJE 78	370-273008 /
GARAJE 79	370-273009 /	GARAJE 80	370-273010 /
GARAJE 81	370-273011 /	GARAJE 82	370-273012 /
GARAJE 83	370-273013 /	GARAJE 84	370-273014 /
GARAJE 85	370-273015 /	GARAJE 86	370-273016 /
GARAJE 87	370-273017 /	GARAJE 88	370-273018 /
GARAJE 89	370-273019 /	GARAJE 90	370-273020 /
GARAJE 91	370-273021 /	GARAJE 92	370-273022 /
GARAJE 93	370-273023 /	GARAJE 94	370-273024 /
GARAJE 95	370-273025 /	GARAJE 96	370-273026 /
GARAJE 97	370-273027 /	GARAJE 98	370-273028 /
GARAJE 99	370-273029 /	GARAJE 100	370-273030 /
GARAJE 101	370-273031 /	GARAJE 102	370-273032 /

AA 40544242



Four horizontal dashed lines for handwritten notes or signatures.

GARAJE 103	370-273033	GARAJE 104	370-273034
GARAJE 105	370-273035	GARAJE 106	370-273036
GARAJE 107	370-273037	GARAJE 108	370-273038
GARAJE 109	370-273039	GARAJE 110	370-273040
GARAJE 111	370-273041	GARAJE 112	370-273042
GARAJE 113	370-273043	GARAJE 114	370-273044
GARAJE 115	370-273045	GARAJE 116	370-273046
GARAJE 117	370-273047	GARAJE 118	370-273048
GARAJE 119	370-273049	GARAJE 120	370-273050
GARAJE 121	370-273051	GARAJE 122	370-273052
GARAJE 123	370-273053	GARAJE 124	370-273054
GARAJE 125	370-273055	GARAJE 126	370-273056
GARAJE 127	370-273057	GARAJE 128	370-273058
GARAJE 129	370-273059	GARAJE 130	370-273060
GARAJE 131	370-273061	GARAJE 132	370-273062
GARAJE 133	370-273063	GARAJE 134	370-273064
GARAJE 135	370-273065	GARAJE 136	370-273066
GARAJE 137	370-273067	GARAJE 138	370-273068
GARAJE 139	370-273069	GARAJE 140	370-273070
GARAJE 141	370-273071	GARAJE 142	370-273072
GARAJE 143	370-273073	GARAJE 144	370-273074
GARAJE 145	370-273075	GARAJE 146	370-273076
GARAJE 147	370-273077	GARAJE 148	370-273078
GARAJE 149	370-273079	GARAJE 150	370-273080
GARAJE 151	370-273081	GARAJE 152	370-273082
GARAJE 153	370-273083	GARAJE 154	370-273084

Handwritten signature and a small circular stamp.

GARAJE 155	370-273085 ✓	GARAJE 156	370-273086 ✓
GARAJE 157	370-273087 ✓	GARAJE 158	370-273088 ✓
GARAJE 159	370-273089 ✓	GARAJE 160	370-273090 ✓
GARAJE 161	370-273091 ✓	GARAJE 162	370-273092 ✓
GARAJE 163	370-273093 ✓	GARAJE 164	370-273094 ✓
GARAJE 165	370-273095 ✓	GARAJE 166	370-273096 ✓
GARAJE 167	370-273097 ✓	GARAJE 168	370-273098 ✓
GARAJE 169	370-273099 ✓	GARAJE 170	370-273100 ✓
GARAJE 171	370-273101 ✓	GARAJE 172	370-273102 ✓
GARAJE 173	370-273103 ✓	GARAJE 174	370-273104 ✓
GARAJE 175	370-273105 ✓	GARAJE 176	370-273106 ✓
GARAJE 177	370-273107 ✓	GARAJE 178	370-273108 ✓
GARAJE 179	370-273109 ✓	GARAJE 180	370-273110 ✓
GARAJE 181	370-273111 ✓	GARAJE 182	370-273112 ✓
GARAJE 183	370-273113 ✓	GARAJE 184	370-273114 ✓
GARAJE 185	370-273115 ✓	GARAJE 186	370-273116 ✓
GARAJE 187	370-273117 ✓	GARAJE 188	370-273118 ✓
GARAJE 189	370-273119 ✓	GARAJE 190	370-273120 ✓
GARAJE 191	370-273121 ✓	GARAJE 192	370-273122 ✓
GARAJE 193	370-273123 ✓	GARAJE 194	370-273124 ✓
GARAJE 195	370-273125 ✓	GARAJE 196	370-273126 ✓
GARAJE 197	370-273127 ✓	GARAJE 198	370-273128 ✓
GARAJE 199	370-273129 ✓	GARAJE 200	370-273130 ✓
GARAJE 201	370-273131 ✓	GARAJE 202	370-273132 ✓
GARAJE 203	370-273133 ✓	GARAJE 204	370-273134 ✓
GARAJE 205	370-273135 ✓	GARAJE 206	370-273136 ✓
GARAJE 207	370-273137 ✓	GARAJE 208	370-273138 ✓
GARAJE 209	370-273139 ✓	GARAJE 210	370-273140 ✓
GARAJE 211	370-273141 ✓	GARAJE 212	370-273142 ✓
GARAJE 213	370-273143 ✓	GARAJE 214	370-273144 ✓
GARAJE 215	370-273145 ✓	GARAJE 216	370-273146 ✓
GARAJE 217	370-273147 ✓	GARAJE 218	370-273148 ✓

AA 40544243
MOLDE
CALI
COLOMBIA



Blank area with horizontal dashed lines for additional information or notes.

GARAJE 219	370-273149 ✓	GARAJE 220	370-273150 ✓
GARAJE 221	370-273151 ✓	GARAJE 222	370-273152 ✓
GARAJE 223	370-273153 ✓	GARAJE 224	370-273154 ✓
GARAJE 225	370-273155 ✓	GARAJE 226	370-273156 ✓
GARAJE 227	370-273157 ✓	GARAJE 228	370-273158 ✓
GARAJE 229	370-273159 ✓	GARAJE 230	370-273160 ✓
GARAJE 231	370-273161 ✓	GARAJE 232	370-273162 ✓
GARAJE 233	370-273163 ✓	GARAJE 234	370-273164 ✓
GARAJE 235	370-273165 ✓	GARAJE 236	370-273166 ✓
GARAJE 237	370-273167 ✓	GARAJE 238	370-273168 ✓
GARAJE 239	370-273169 ✓	GARAJE 240	370-273170 ✓
GARAJE 241	370-273171 ✓	GARAJE 242	370-273172 ✓
GARAJE 243	370-273173 ✓	GARAJE 244	370-273174 ✓
GARAJE 245	370-273175 ✓	GARAJE 246	370-273176 ✓
GARAJE 247	370-273177 ✓	GARAJE 248	370-273178 ✓
GARAJE 249	370-273179 ✓	GARAJE 250	370-273180 ✓

BLOQUE A

Casa No. 1	370-273181 ✓	Casa No. 2	370-273184 ✓
Casa No. 3	370-273185 ✓	Casa No. 4	370-273186 ✓
Casa No. 5	370-273187 ✓	Casa No. 6	370-273190 ✓
Casa No. 7	370-273191 ✓	Casa No. 8	370-273188 ✓
Casa No. 9	370-273189 ✓	Casa No. 10	370-273194 ✓
Casa No. 11	370-273182 ✓	Casa No. 12	370-273195 ✓
Casa No. 13	370-273196 ✓	Casa No. 14	370-273192 ✓
Casa No. 15	370-273193 ✓	Casa No. 16	370-273197 ✓
Casa No. 17	370-273198 ✓	Casa No. 18	370-273199 ✓

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

GF 3

Casa No. 19 370-273200 ✓ Casa No. 20 370-273183 ✓

BLOQUE B

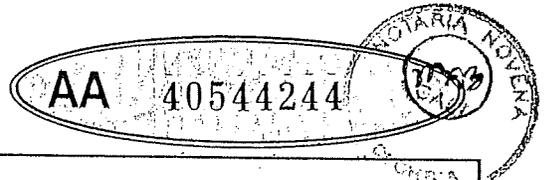
Casa No. 1	370-273201 ✓	Casa No. 2	370-273204 ✓
Casa No. 3	370-273205 ✓	Casa No. 4	370-273212 ✓
Casa No. 5	370-273213 ✓	Casa No. 6	370-273217 ✓
Casa No. 7	370-273218 ✓	Casa No. 8	370-273219 ✓
Casa No. 9	370-273220 ✓	Casa No. 10	370-273221 ✓
Casa No. 11	370-273202 ✓	Casa No. 12	370-273206 ✓
Casa No. 13	370-273207 ✓	Casa No. 14	370-273208 ✓
Casa No. 15	370-273209 ✓	Casa No. 16	370-273214 ✓
Casa No. 17	370-273215 ✓	Casa No. 18	370-273210 ✓
Casa No. 19	370-273211 ✓	Casa No. 20	370-273203 ✓

BLOQUE C

Casa No. 1	370-273222 ✓	Casa No. 2	370-273224 ✓
Casa No. 3	370-273225 ✓	Casa No. 4	370-273226 ✓
Casa No. 5	370-273240 ✓	Casa No. 6	370-273227 ✓
Casa No. 7	370-273228 ✓	Casa No. 8	370-273229 ✓
Casa No. 9	370-273223 ✓	Casa No. 10	370-273230 ✓
Casa No. 11	370-273232 ✓	Casa No. 12	370-273233 ✓
Casa No. 13	370-273234 ✓	Casa No. 14	370-273238 ✓
Casa No. 15	370-273239 ✓	Casa No. 16	370-273235 ✓
Casa No. 17	370-273236 ✓	Casa No. 18	370-273237 ✓
Casa No. 19	370-273231 ✓		

BLOQUE D

Casa No. 1	370-273241 ✓	Casa No. 2	370-273244 ✓
Casa No. 3	370-273245 ✓	Casa No. 4	370-273254 ✓
Casa No. 5	370-273255 ✓	Casa No. 6	370-273246 ✓
Casa No. 7	370-273247 ✓	Casa No. 8	370-273248 ✓
Casa No. 9	370-273249 ✓	Casa No. 10	370-273250 ✓
Casa No. 11	370-273251 ✓	Casa No. 12	370-273242 ✓
Casa No. 13	370-273258 ✓	Casa No. 14	370-273259 ✓
Casa No. 15	370-273260 ✓	Casa No. 16	370-273261 ✓



Empty lined area for additional notes or signatures.

Casa No. 17	370-273262 ✓	Casa No. 18	370-273263 ✓
Casa No. 19	370-273264 ✓	Casa No. 20	370-273256 ✓
Casa No. 21	370-273257 ✓	Casa No. 22	370-273252 ✓
Casa No. 23	370-273253 ✓	Casa No. 24	370-273243 ✓

BLOQUE E.

Casa No. 1	370-273265 ✓	Casa No. 2	370-273269 ✓
Casa No. 3	370-273270 ✓	Casa No. 4	370-273273 ✓
Casa No. 5	370-273274 ✓	Casa No. 6	370-273271 ✓
Casa No. 7	370-273272 ✓	Casa No. 8	370-273266 ✓
Casa No. 9	370-273267 ✓	Casa No. 10	370-273277 ✓
Casa No. 11	370-273278 ✓	Casa No. 12	370-273275 ✓
Casa No. 13	370-273276 ✓	Casa No. 14	370-273279 ✓
Casa No. 15	370-273280 ✓	Casa No. 16	370-273268 ✓

LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN A LA RESOLUCION No.1156 DE 1996 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTR.

ESCRITURA PUBLICA No.: TRES MIL TRESCIENTOS ONCE. (3.311).

EN LA CIUDAD DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA, EN LA NOTARIA NOVENA DEL CIRCULO DE CALI, CUYA NOTARIA TITULAR ES LA DOCTORA MIRYAN PATRÍCIA BARONA MUÑOZ, A LOS VEINTIDOS (22) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL NUEVE (2009), SE HA OTORGADO LA PRESENTE ESCRITURA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS,

comparecieron: A) REYNEL GONZÁLEZ FLOREZ, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.878.561, quien obra en el presente acto en nombre y representación legal de PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA. PROCON LTDA., de la cual es Gerente, sociedad domiciliada en la ciudad de Cali, constituida

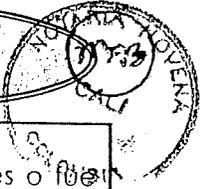


mediante Escritura Pública No. 2400 del 15 de Junio de 1.977, otorgada en la Notaría Cuarta de Cali, debidamente facultado por los estatutos sociales, todo lo cual acredita con Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que anexa para su protocolización con esta Escritura, y B) CARLOS ARTURO ÁNGEL, mayor de edad y vecino de Cali, titular de la cédula de ciudadanía No. 16.758.926 de Cali, quien obra en el presente acto en su calidad de Administrador y por lo tanto, en nombre y representación legal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII- PROPIEDAD HORIZONTAL, circunstancias que acredita con Certificado expedido por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad del Municipio de Cali, que anexa para su protocolización con esta Escritura, hábiles para contratar y obligarse, y manifestaron: -----

PRIMERO: Que en el año de 1.987, el Banco Cafetero, construyó en un lote de terreno de su propiedad, localizado en la carrera 40 No. 4-30 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, la Primera etapa del CONDOMINIO CAMPESTRE PÍO XII, conformada por 99 casas y 250 parqueaderos como unidades jurídicas privadas y por bienes comunes para el uso de todos los copropietarios del Condominio. -----

SEGUNDO: Que el predio donde se construyó la Primera etapa del CONDOMINIO CAMPESTRE PÍO XII, tiene un área de 14.386.86 M2. y se encuentra comprendido a por el Polígono A-B-H-G-F-E-A y se determina por los siguientes linderos generales: OCCIDENTE: del punto A, coordenadas NORTE: 7.404.166 y ESTE: 9.346.69 al punto B coordenadas NORTE: 7.465.813 y ESTE: 9.362.220 en 63.63 metros con la calle 3ª A de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. NORTE: del punto B, coordenadas NORTE: 7.465.813 y ESTE: 9.362.220 al punto H, coordenadas NORTE: 7.420.272 y ESTE: 9.546.792 EN 190.00 metros con la carrera 40 de la actual nomenclatura urbana de Cali. ORIENTE: del punto H al punto E coordenadas, NORTE: 7.340.840 y ESTE: 9.548.475, pasando por los puntos G coordenadas NORTE: 7.408.773 y ESTE: 9.543.873 y F coordenadas NORTE: 7.383.986 y ESTE: 9.588.927 en 12.30 metros, 29.00 metros 44.394 metros con el lote B o el lote de reserva. SUR: del punto E, coordenadas NORTE: 7.340.840 y ESTE: 9.548.475 al punto A en 211.70 con la casa de habitación ubicada frente a la carrera 42 de la ciudad de Cali, así: en parte con la casa No. 4-A-45, que es o fue de Rosina Montaña Guevara, el lindero con este casa es parcial puesto que la misma linda también, en parte con el lote B o de reserva; casa No. 4A-35 que es o fue de Hernán Boschirof; Casa No. 4A-25 que es o fue de Humberto Romero Saavedra; Casa No. 4-A-15 que es o fue

AA 40544245



de Clímaco Botero; Casa No. 4-A-05 que es o fue de Ovidio Morales; Casa No. 4-87 que es o fue de Gilberto Muñoz Berón; Casa No. 4-77 que es o fue de Pedro Sarmiento; Casa No. 4-67 que es o fue de Miguel Chica Guzmán; Casa No. 4-57 que es o fue de Irma Torrijos de Lindo; Casa No. 4-47 que es o

fue de Lucila Guzmán; Casa No. 4-37 que es o fue de Eduardo López; Casa No. 4-27 que es o fue de Nora Delgado; Casa No. 4-17 que es o fue de Edgar Diago Vargas; Casa No. 4-07 que es o fue de Heriberto Trejos López; Casa No. 3-89 que es o fue de Mariña Mejía de Bajjico; Casa No. 3-79 que es o fue de Efrén Echeverri Ramírez; Casa No. 3-69 que es o fue de Libardo Navia; Casa No. 3-A-57 que es o fue de Luis Galo Chiriboga; Casa No. 3-A-47 que es o fue de Nirán Lizarralde de Gil; Casa No. 3-A-35 que es o fue de Rosmira Sierra de Llano y César Llano y en parte con la Casa marcada en su puerta principal con el No. 3-A-25 y en parte con la Casa marcada en la puerta principal con el No. 40-55 de la calle 3ª que es o fue de Sonia Zamora. **ESTE LOTE SE IDENTIFICA GLOBALMENTE CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-0256581.**

TERCERO: Que el **CONDOMINIO CAMPESTRE PÍO XII**, fue sometido al Régimen Legal de la Propiedad Horizontal establecido en la Ley 182 de 1948, según Reglamento contenido en la Escritura Pública No. 3625 del 29 de diciembre de 1987 de la Notaría 12 de Cali, adaptado a la Ley 675 de 2001, mediante Escritura Pública No. 3.333 del 25 de octubre de 2002 de la Notaría 12 de Cali.

CUARTO: Que a su vez, la sociedad **PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA. PROCON LTDA.**, es propietaria de un lote de terreno colindante con el **CONDOMINIO CAMPESTRE PÍO XII**, correspondiente al futuro desarrollo del citado Condominio, lote que tiene una cabida superficial de 1.610.40 M²., determinado por los siguientes linderos especiales: **POLÍGONO: A-B-Q-P-O-N-M-I-J-K-L-A.** NORTE: Del punto A, Coordenadas NORTES: 107419.771 y ESTES: 109548.016 al punto Q, coordenadas, NORTES: 107408.435 y ESTES 109596.033 pasando por el punto B en línea semirecta con el ande existente de la carrera 40, según la actual nomenclatura, en tramos parciales de 12.754 metros y 36.589 metros para una longitud total de 49.343 metros. ORIENTE: Del punto Q, Coordenadas NORTES: 107408.435 y ESTES 109596.033, al punto al punto N, coordenadas NORTES: 107366.463 y ESTES: 109581.407 pasando por los puntos P y O en línea recta con el LOTE

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

6

1 B en tramos parciales de 4.577 metros, 2.740 metros, 37.152 metros para una longitud total de 44.469 metros. SUR: del punto N, coordenadas NORTES: 107366.463 y ESTES: 109581.407 al punto M, coordenadas NORTES: 107372.656 y ESTES: 109559.133 en línea recta con el LOTE 1 B en una longitud total de 23.120 metros. SUROESTE: Del punto M, coordenadas NORTES: 107372.656 y ESTES: 109559.133 al punto A, coordenadas, NORTES: 107419.771 y ESTES: 109548.016 pasando por los puntos I - J - K -L cerrando el polígono en línea quebrada con el conjunto cerrado PIO XII, en tramos parciales de 9.685 metros, 21.618 metros, 8.327 metros, 7.147 metros, 5.525 metros para una longitud total de 42.617 metros. Este inmueble, en el cual se desarrolló la Segunda Etapa del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, fue adquirido por PROCON LTDA., por compra a la FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, mediante Escritura Pública No. 5035 del 30 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría Novena de Cali, registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali el 7 de enero de 2009 al folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-807470, entre otros. -----

QUINTO: Que la Asamblea de Copropietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, en reunión celebrada el 5 de abril de 2008, aprobó el desarrollo de la Segunda Etapa de dicho Condominio, consistente en: -----

1. La construcción, en el lote de propiedad de la sociedad PROCON LTDA., identificado actualmente con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-807470, de un Edificio de Apartamentos de doce pisos de altura, conformado por cuarenta y ocho Apartamentos, a razón de cuatro por piso, con sus correspondientes unidades de parqueo, portería independiente y una zona social común dotada de piscina para adultos y piscina para niños. -----
2. La integración jurídica al Condominio, de las unidades privadas correspondientes a la segunda etapa del proyecto, que la sociedad PROCON LTDA., construye en el Lote 1-A con área de 1.610.40 M2., segregado de otro lote de mayor extensión conocido como Lote B o de Reserva, etapa que quedará físicamente separada de la primera. -----
3. La construcción en el sótano del Condominio, de un cerramiento que separe materialmente los parqueaderos de la primera etapa, de los 74 parqueaderos de la segunda, en el sitio donde hoy se encuentra instalada la malla divisoria,

AA 40544246



dejando una servidumbre de paso entre las dos etapas. *donde y cuando se omite*

Así mismo, la Asamblea autorizó a la sociedad PROCON LTDA., para elaborar a su costa el proyecto de reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio con el fin de someterlo a

consideración de dicha Asamblea.

SEXTO: Que para el desarrollo del mencionado proyecto, la sociedad PROCÓN LTDA., obtuvo de parte de la CURADURIA URBANA TRES DE CALI, la Licencia de Construcción No. 3 OP. 1 No. CU3-004778 del 10 de octubre de 2008 y la Declaración para Propiedad Horizontal No. CU3 001515 del 10 de octubre de 2008.

SÉPTIMO: Que de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Copropietarios, la sociedad PROCON LTDA., elaboró el proyecto de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, que contiene la descripción de las unidades privadas de la segunda etapa; la determinarán de los bienes comunes de la misma; el cálculo de los Coeficientes de Copropiedad definitivos para todo el Condominio y la definición de los de Módulos de Contribución para la distribución de los gastos inherentes a cada etapa, proyecto que fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2009, como consta en el Acta, cuya copia se protocoliza con este instrumento.

OCTAVO: Que obrando los comparecientes en las calidades indicadas al inicio de este instrumento y debidamente facultados por la Asamblea de Copropietarios, proceden a elevar a Escritura Pública, como, en efecto lo hacen, la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO PIO XII, que comprende:

1. LA ADICIÓN DE LOS CUARENTA Y OCHO (48) APARTAMENTOS QUE, COMO UNIDADES PRIVADAS, CONFORMARÁN LA SEGUNDA ETAPA DEL CONDOMINIO.
2. LA CONVERSIÓN DEL PARQUEADERO PRIVADO No. 247 (MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-273177) EN ZONA COMÚN.
3. LA DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES DE LA SEGUNDA ETAPA.
4. EL CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEFINITIVOS PARA TODO EL CONDOMINIO Y LA DEFINICIÓN DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.

F

5. LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 5º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 13º, 15º, 19º, 23º, 24º, 26º, 28º, 29º, 30º, 65º, 66º, 69º y 83º DEL CITADO REGLAMENTO.

NOVENO: Que en consecuencia, a partir de la presente fecha los Artículos 5º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 13º, 15º, 19º, 23º, 24º, 26º, 28º, 29º, 30º, 65º, 66º, 69º y 83º del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO PIO XII, quedan así:

"ARTÍCULO 5º. – SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. Las expresiones tales como "Conjunto", "Condominio", "Inmueble", se entenderán referidas a la agrupación de Casas, Apartamentos y Garajes, denominada CONDOMINIO CAMPESTRE PÍO XII, como unidad residencial conformada por bienes de dominio particular o exclusivo y por bienes comunes. Las expresiones tales como: "Unidades Privadas" "Unidades Jurídicas Privadas", "Áreas Privadas", Zonas Privadas", "Bienes Privados" y "Bienes de dominio particular o exclusivo", hacen referencia a las CASAS, APARTAMENTOS Y GARAJES, como espacios debidamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, cuyo uso, goce y disposición corresponden privativamente al titular de dichos derechos sin limitación alguna, salvo las derivadas del presente régimen de Propiedad Horizontal"

"ARTÍCULO 7º. – PROPIETARIOS. Se entiende por propietario, toda persona que tenga el dominio sobre alguna de las unidades privadas en que se divide el Condominio. Cuando varias personas sean o lleguen a ser comuneras de un bien privado, o el dominio de éste estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona para que los represente en la Asamblea General. En todo caso, para los efectos del presente reglamento, el grupo de copropietarios de dicha unidad privada, se considerará como un solo propietario."

"ARTÍCULO 8º. – TÍTULOS DE PROPIEDAD. Los títulos de adquisición de los derechos de dominio de las unidades privadas que conforman la Primera Etapa del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, se encuentran registrados en los folios de Matrícula Inmobiliaria citados a continuación:

UNIDAD PRIVADA	MATRÍCULA	UNIDAD PRIVADA	MATRÍCULA
GARAJE 1	370-272931	GARAJE 2	370-272932
GARAJE 3	370-272933	GARAJE 4	370-272934
GARAJE 5	370-272935	GARAJE 6	370-272936
GARAJE 7	370-272937	GARAJE 8	370-272938
GARAJE 9	370-272939	GARAJE 10	370-272940

AA 40544247



Blank area with horizontal dashed lines for text entry.

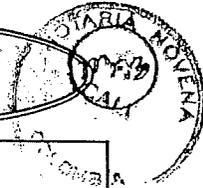
GARAJE 11	370-272941	GARAJE 12	370-272942
GARAJE 13	370-272943	GARAJE 14	370-272944
GARAJE 15	370-272945	GARAJE 16	370-272946
GARAJE 17	370-272947	GARAJE 18	370-272948
GARAJE 19	370-272949	GARAJE 20	370-272950
GARAJE 21	370-272951	GARAJE 22	370-272952
GARAJE 23	370-272953	GARAJE 24	370-272954
GARAJE 25	370-272955	GARAJE 26	370-272956
GARAJE 27	370-272957	GARAJE 28	370-272958
GARAJE 29	370-272959	GARAJE 30	370-272960
GARAJE 31	370-272961	GARAJE 32	370-272962
GARAJE 33	370-272963	GARAJE 34	370-272964
GARAJE 35	370-272965	GARAJE 36	370-272966
GARAJE 37	370-272967	GARAJE 38	370-272968
GARAJE 39	370-272969	GARAJE 40	370-272970
GARAJE 41	370-272971	GARAJE 42	370-272972
GARAJE 43	370-272973	GARAJE 44	370-272974
GARAJE 45	370-272975	GARAJE 46	370-272976
GARAJE 47	370-272977	GARAJE 48	370-272978
GARAJE 49	370-272979	GARAJE 50	370-272980
GARAJE 51	370-272981	GARAJE 52	370-272982
GARAJE 53	370-272983	GARAJE 54	370-272984
GARAJE 55	370-272985	GARAJE 56	370-272986
GARAJE 57	370-272987	GARAJE 58	370-272988
GARAJE 59	370-272989	GARAJE 60	370-272990
GARAJE 61	370-272991	GARAJE 62	370-272992

Handwritten signature and a small circular stamp.

Handwritten mark resembling the number 7.

GARAJE 63	370-272993	GARAJE 64	370-272994
GARAJE 65	370-272995	GARAJE 66	370-272996
GARAJE 67	370-272997	GARAJE 68	370-272998
GARAJE 69	370-272999	GARAJE 70	370-273000
GARAJE 71	370-273001	GARAJE 72	370-273002
GARAJE 73	370-273003	GARAJE 74	370-273004
GARAJE 75	370-273005	GARAJE 76	370-273006
GARAJE 77	370-273007	GARAJE 78	370-273008
GARAJE 79	370-273009	GARAJE 80	370-273010
GARAJE 81	370-273011	GARAJE 82	370-273012
GARAJE 83	370-273013	GARAJE 84	370-273014
GARAJE 85	370-273015	GARAJE 86	370-273016
GARAJE 87	370-273017	GARAJE 88	370-273018
GARAJE 89	370-273019	GARAJE 90	370-273020
GARAJE 91	370-273021	GARAJE 92	370-273022
GARAJE 93	370-273023	GARAJE 94	370-273024
GARAJE 95	370-273025	GARAJE 96	370-273026
GARAJE 97	370-273027	GARAJE 98	370-273028
GARAJE 99	370-273029	GARAJE 100	370-273030
GARAJE 101	370-273031	GARAJE 102	370-273032
GARAJE 103	370-273033	GARAJE 104	370-273034
GARAJE 105	370-273035	GARAJE 106	370-273036
GARAJE 107	370-273037	GARAJE 108	370-273038
GARAJE 109	370-273039	GARAJE 110	370-273040
GARAJE 111	370-273041	GARAJE 112	370-273042
GARAJE 113	370-273043	GARAJE 114	370-273044
GARAJE 115	370-273045	GARAJE 116	370-273046
GARAJE 117	370-273047	GARAJE 118	370-273048
GARAJE 119	370-273049	GARAJE 120	370-273050
GARAJE 121	370-273051	GARAJE 122	370-273052
GARAJE 123	370-273053	GARAJE 124	370-273054
GARAJE 125	370-273055	GARAJE 126	370-273056

AA 40544248



Five horizontal dashed lines for handwritten notes.

GARAJE 127	370-273057	GARAJE 128	370-273058
GARAJE 129	370-273059	GARAJE 130	370-273060
GARAJE 131	370-273061	GARAJE 132	370-273062
GARAJE 133	370-273063	GARAJE 134	370-273064
GARAJE 135	370-273065	GARAJE 136	370-273066
GARAJE 137	370-273067	GARAJE 138	370-273068
GARAJE 139	370-273069	GARAJE 140	370-273070
GARAJE 141	370-273071	GARAJE 142	370-273072
GARAJE 143	370-273073	GARAJE 144	370-273074
GARAJE 145	370-273075	GARAJE 146	370-273076
GARAJE 147	370-273077	GARAJE 148	370-273078
GARAJE 149	370-273079	GARAJE 150	370-273080
GARAJE 151	370-273081	GARAJE 152	370-273082
GARAJE 153	370-273083	GARAJE 154	370-273084
GARAJE 155	370-273085	GARAJE 156	370-273086
GARAJE 157	370-273087	GARAJE 158	370-273088
GARAJE 159	370-273089	GARAJE 160	370-273090
GARAJE 161	370-273091	GARAJE 162	370-273092
GARAJE 163	370-273093	GARAJE 164	370-273094
GARAJE 165	370-273095	GARAJE 166	370-273096
GARAJE 167	370-273097	GARAJE 168	370-273098
GARAJE 169	370-273099	GARAJE 170	370-273100
GARAJE 171	370-273101	GARAJE 172	370-273102
GARAJE 173	370-273103	GARAJE 174	370-273104
GARAJE 175	370-273105	GARAJE 176	370-273106
GARAJE 177	370-273107	GARAJE 178	370-273108

Handwritten mark resembling the number 8.

GARAJE 179	370-273109	GARAJE 180	370-273110
GARAJE 181	370-273111	GARAJE 182	370-273112
GARAJE 183	370-273113	GARAJE 184	370-273114
GARAJE 185	370-273115	GARAJE 186	370-273116
GARAJE 187	370-273117	GARAJE 188	370-273118
GARAJE 189	370-273119	GARAJE 190	370-273120
GARAJE 191	370-273121	GARAJE 192	370-273122
GARAJE 193	370-273123	GARAJE 194	370-273124
GARAJE 195	370-273125	GARAJE 196	370-273126
GARAJE 197	370-273127	GARAJE 198	370-273128
GARAJE 199	370-273129	GARAJE 200	370-273130
GARAJE 201	370-273131	GARAJE 202	370-273132
GARAJE 203	370-273133	GARAJE 204	370-273134
GARAJE 205	370-273135	GARAJE 206	370-273136
GARAJE 207	370-273137	GARAJE 208	370-273138
GARAJE 209	370-273139	GARAJE 210	370-273140
GARAJE 211	370-273141	GARAJE 212	370-273142
GARAJE 213	370-273143	GARAJE 214	370-273144
GARAJE 215	370-273145	GARAJE 216	370-273146
GARAJE 217	370-273147	GARAJE 218	370-273148
GARAJE 219	370-273149	GARAJE 220	370-273150
GARAJE 221	370-273151	GARAJE 222	370-273152
GARAJE 223	370-273153	GARAJE 224	370-273154
GARAJE 225	370-273155	GARAJE 226	370-273156
GARAJE 227	370-273157	GARAJE 228	370-273158
GARAJE 229	370-273159	GARAJE 230	370-273160
GARAJE 231	370-273161	GARAJE 232	370-273162
GARAJE 233	370-273163	GARAJE 234	370-273164
GARAJE 235	370-273165	GARAJE 236	370-273166
GARAJE 237	370-273167	GARAJE 238	370-273168
GARAJE 239	370-273169	GARAJE 240	370-273170
GARAJE 241	370-273171	GARAJE 242	370-273172

AA 40544249



Blank area with horizontal dashed lines for notes or signatures.

GARAJE 243	370-273173	GARAJE 244	370-273174
GARAJE 245	370-273175	GARAJE 246	370-273176
GARAJE 247	370-273177	GARAJE 248	370-273178
GARAJE 249	370-273179	GARAJE 250	370-273180

BLOQUE A

Casa No. 1	370-273181	Casa No. 2	370-273184
Casa No. 3	370-273185	Casa No. 4	370-273186
Casa No. 5	370-273187	Casa No. 6	370-273190
Casa No. 7	370-273191	Casa No. 8	370-273188
Casa No. 9	370-273189	Casa No. 10	370-273194
Casa No. 11	370-273182	Casa No. 12	370-273195
Casa No. 13	370-273196	Casa No. 14	370-273192
Casa No. 15	370-273193	Casa No. 16	370-273197
Casa No. 17	370-273198	Casa No. 18	370-273199
Casa No. 19	370-273200	Casa No. 20	370-273183

BLOQUE B

Casa No. 1	370-273201	Casa No. 2	370-273204
Casa No. 3	370-273205	Casa No. 4	370-273212
Casa No. 5	370-273213	Casa No. 6	370-273217
Casa No. 7	370-273218	Casa No. 8	370-273219
Casa No. 9	370-273220	Casa No. 10	370-273221
Casa No. 11	370-273202	Casa No. 12	370-273206
Casa No. 13	370-273207	Casa No. 14	370-273208
Casa No. 15	370-273209	Casa No. 16	370-273214
Casa No. 17	370-273215	Casa No. 18	370-273210
Casa No. 19	370-273211	Casa No. 20	370-273203

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

9

BLOQUE C

Casa No. 1	370-273222	Casa No. 2	370-273224
Casa No. 3	370-273225	Casa No. 4	370-273226
Casa No. 5	370-273240	Casa No. 6	370-273227
Casa No. 7	370-273228	Casa No. 8	370-273229
Casa No. 9	370-273223	Casa No. 10	370-273230
Casa No. 11	370-273232	Casa No. 12	370-273233
Casa No. 13	370-273234	Casa No. 14	370-273238
Casa No. 15	370-273239	Casa No. 16	370-273235
Casa No. 17	370-273236	Casa No. 18	370-273237
Casa No. 19	370-273231		

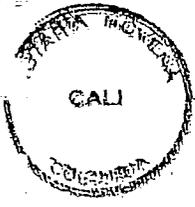
BLOQUE D.

Casa No. 1	370-273241	Casa No. 2	370-273244
Casa No. 3	370-273245	Casa No. 4	370-273254
Casa No. 5	370-273255	Casa No. 6	370-273246
Casa No. 7	370-273247	Casa No. 8	370-273248
Casa No. 9	370-273249	Casa No. 10	370-273250
Casa No. 11	370-273251	Casa No. 12	370-273242
Casa No. 13	370-273258	Casa No. 14	370-273259
Casa No. 15	370-273260	Casa No. 16	370-273261
Casa No. 17	370-273262	Casa No. 18	370-273263
Casa No. 19	370-273264	Casa No. 20	370-273256
Casa No. 21	370-273257	Casa No. 22	370-273252
Casa No. 23	370-273253	Casa No. 24	370-273243

BLOQUE E.

Casa No. 1	370-273265	Casa No. 2	370-273269
Casa No. 3	370-273270	Casa No. 4	370-273273
Casa No. 5	370-273274	Casa No. 6	370-273271
Casa No. 7	370-273272	Casa No. 8	370-273266
Casa No. 9	370-273267	Casa No. 10	370-273277
Casa No. 11	370-273278	Casa No. 12	370-273275
Casa No. 13	370-273276	Casa No. 14	370-273279

AA 40544250



Blank area with horizontal dashed lines for additional information or notes.

Casa No. 15 370-273280 Casa No. 16 370-273268

En relación con el ~~LOTE 1 A, donde se construye la ETAPA 2~~ del Condominio, se hace constar que su propietaria es la ~~sociedad PROCÓN LTDA.~~, domiciliada en Cali, constituida mediante Escritura Pública No. 2400 del 15 de Junio de 1.977, otorgada en la Notaría Cuarta de Cali, quien ~~adquirió dicho lote, por compra a la FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, mediante Escritura Pública No. 5035 del 30 de diciembre de 2008~~ otorgada en la Notaría ~~Novena~~ de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, el 7 de enero de 2009, al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-807470. ~~La construcción de dicho Etapa está siendo ejecutado por la misma sociedad, a sus propias expensas y bajo su entera responsabilidad~~ en un todo de acuerdo con los planos aprobados por la CURADURIA URBANA TRES de Cali."

"ARTÍCULO 9º. – UBICACIÓN Y LINDEROS. El CONDOMINIO CAMPESTRE PÍO XII, ubicado en la carrera 40 No. 4-38/40/42 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, fue construido en dos lotes de terreno, así: A) La Etapa 1, en el denominado LOTE A, con área de 14.386.86 M2., identificado con la MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370- 256581, comprendido por el Polígono A-B-H-G-F-E-A, el cual se determina por los siguientes linderos generales: OCCIDENTE: del punto A, coordenadas NORTE: 7.404.166 y ESTE: 9.346.69 al punto B coordenadas NORTE: 7.465.813 y ESTE: 9.362.220 en 63.63 metros con la calle 3ª A de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. NORTE: del punto B, coordenadas NORTE: 7.465.813 y ESTE: 9.362.220 al punto H, coordenadas NORTE: 7.420.272 y ESTE: 9.546.792 EN 190.00 metros con la carrera 40 de la actual nomenclatura urbana de Cali, ORIENTE: del punto H al punto E coordenadas, NORTE: 7.340.840 y ESTE: 9.548.475 pasando por los puntos G coordenadas NORTE: 7.408.773 y ESTE: 9.543.873 y F coordenadas NORTE: 7.383.986 y ESTE: 9.588.927 en 12.30 metros, 29.00 metros 44.394 metros con el lote B o el lote de reserva. SUR: del punto E, coordenadas NORTE: 7.340.840 y ESTE: 9.548.475 al punto A en 211.70 con la casa de habitación ubicada

Handwritten signature and a circular stamp at the bottom left of the page.

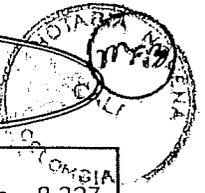
Handwritten initials 'G' and the number '10' at the bottom right of the page.

frente a la carrera 42 de la ciudad de Cali, así: en parte con la casa No. 4-A-45, que es o fue de Rosina Montaña Guevara, el lindero con este casa es parcial puesto que la misma linda también, en parte con el lote B o de reserva; casa No. 4A-35 que es o fue de Hernán Boschirof; Casa No. 4A-25 que es o fue de Humberto Romero Saavedra; Casa No. 4-A-15 que es o fue de Clímaco Botero; Casa No. 4-A-05 que es o fue de Ovidio Morales; Casa No. 4-87 que eso fue de Gilberto Muñoz Berón; Casa No. 4-77 que es o fue de Pedro Sarmiento; Casa No. 4-67 que es o fue de Miguel Chica Guzmán; Casa No. 4-57 que es o fue de Irma Torrijos de Lindo; Casa No. 4-47 que es o fue de Lucila Guzmán; Casa No. 4-37 que es o fue de Eduardo López; Casa No. 4-27 que es o fue de Nora Delgado; Casa No. 4-17 que es o fue de Edgar Diago Vargas; Casa No. 4-07 que es o fue de Heriberto Trejos López; Casa No. 3-89 que es o fue de Marina Mejía de Bajjico; Casa No. 3-79 que es o fue de Efrén Echeverri Ramírez; Casa No. 3-69 que es o fue de Libardo Navia; Casa No. 3-A-57 que es o fue de Luis Galo Chiriboga; Casa No. 3-A-47 que es o fue de Nirán Lizarralde de Gil; Casa No. 3-A-35 que es o fue de Rosmira Sierra de Llano y César Llano y en parte con la Casa marcada en su puerta principal con el No. 3-A-25 y en parte con la Casa marcada en la puerta principal con el No. 40-55 de la calle 3ª que es o fue de Sonia Zamora. **B) La Etapa 2, se desarrolla en el LOTE 1**

A, con área de 1.610,40 M2, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-807470.

determinado por los siguientes linderos: POLÍGONO A-B-Q-P-O-N-M-I-J-K-L-A: NORTE: Del punto A, Coordenadas NORTES: 107419.771 y ESTES: 109548.016 al punto Q, coordenadas, NORTES: 107408.435 y ESTES 109596.033 pasando por el punto B en línea semirrecta con el ande existente de la carrera 40, según la actual nomenclatura, en tramos parciales de 12.754 metros y 36.589 metros para una longitud total de 49.343 metros. ORIENTE: Del punto Q, Coordenadas NORTES: 107408.435 y ESTES 109596.033, al punto al punto N, coordenadas NORTES: 107366.463 y ESTES: 109581.407 pasando por los puntos P y O en línea recta con el LOTE 1 B en tramos parciales de 4.577 metros, 2.740 metros 37.152 metros para una longitud total de 44.469 metros. SUR: del punto N, coordenadas NORTES: 107366.463 y ESTES: 109581.407 al punto M, coordenadas NORTES: 107372.656 y ESTES: 109559.133 en línea recta con el LOTE 1 B en una longitud total de 23.120 metros. SUROESTE: Del punto M, coordenadas NORTES: 107372.656 y ESTES: 109559.133 al punto A, coordenadas, NORTES: 107419.771 y ESTES: 109548.016 pasando por los puntos I - J- K -L cerrando el polígono en línea quebrada con el conjunto cerrado PIO XII en tramos

AA 40544251



parciales de 9.685 metros, 21.618 metros, 8.327 metros, 7.147 metros, 5.525 metros para una longitud total de 42.617 metros."-----

ARTICULO 106. - CONFORMACIÓN. EL CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII está conformado por: -----

1. Los Lotes A y 1 A, en que se encuentra construido:-----

- 2. Noventa y nueve (99) Casas de Habitación privadas, construidas en el Lote A. -----
- 3. Doscientos cuarenta y nueve (249) Garajes o Parqueaderos privados, construidos en el Lote A, de los cuales, los Parqueaderos Nos. 1 al 176, corresponden a las unidades privadas denominadas Casas (Etapa I) y los identificados con los números 177 al 246 y del 248 al 250, corresponden a las unidades privadas denominadas Apartamentos (Etapa II).-----
- 4. Cuarenta y ocho (48) Apartamentos privados, construidos en el Lote 1-A. -----
- 5. Zonas y bienes comunes para el uso y goce de los propietarios del Condominio.-----

PARÁGRAFO: EL CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII fue diseñado y construido de tal manera que sus propietarios sean dueños absolutos y exclusivos de sus casas, apartamentos y garajes, y copropietarios de los bienes comunes, en las proporciones que establece el Artículo 24º de este Reglamento. En los planos protocolizados con la Escritura Pública No. 3625 del 29 de diciembre de 1987, otorgada en la Notaría Doce de Cali, se determina claramente cuáles bienes son de dominio particular o exclusivo de los propietarios de la Etapa I del Condominio. Así mismo, en los planos que se protocolizan con este instrumento, se determinan de acuerdo con la Ley, los bienes privados y los bienes comunes correspondientes a la Etapa II" -----

ARTICULO 116. - CONCEPTO Y EXTENSIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO. Se define como bienes privados o de dominio particular o exclusivo, los espacios o volúmenes comprendidos por la superficie delimitada en los planos de división y el cielo raso, cubierta o altura señalada para cada unidad, con excepción de las cubiertas de las casas, las fachadas, las columnas y muros estructurales o de carga, las losas de entrepiso, los buitrónes o ductos, los cuales son bienes comunes. En cada unidad privada forman parte del dominio particular los elementos que se indican a continuación:-----

A. En las Casas y Apartamentos:-----

11

1. La superficie correspondiente al área demarcada para ellos; -----
2. El revestimiento y demás materiales que constituyen el piso; -----
3. Los revestimientos internos de los muros y antepechos que demarcan el área de propiedad de cada Casa o Apartamento; los revestimientos de los muros, buitrones de ventilación, ductos de tuberías y cielos rasos dentro del respectivo espacio; -----
4. Las instalaciones eléctricas, telefónicas, de acueducto o desagües, con las conducciones respectivas y demás accesorios, situadas dentro del perímetro de cada unidad privada; -----
5. Los marcos, las vidrieras y demás accesorios que constituyan las puertas y ventanas de las casas y Apartamentos. -----

B. En los Garajes o Parqueaderos: -----
 La superficie correspondiente al área demarcada para cada uno de ellos y el espacio aéreo comprendido entre el piso y la altura señalada de cada Garaje. -----

PARÁGRAFO: No obstante que de acuerdo con el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, los techos, losas comunes, cubiertas y fachadas de las Casas, tienen el carácter de bienes comunes esenciales, para varios efectos entre ellos del seguro obligatorio de daños accidentales por incendio, terremoto y demás riesgos, su mantenimiento y reparación en caso de deterioro corresponde a los propietario de dichas unidades privadas (Casas)." -----

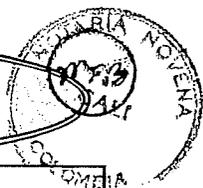
ARTÍCULO 13º DESTINACIÓN. Las Casas y Apartamentos que conforman el CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, estarán destinados exclusivamente para vivienda familiar, los Garajes o Parqueaderos, como su nombre lo indica, para el estacionamiento de vehículos automotores livianos, de dimensiones acordes con su área y altura." -----

ARTÍCULO 15º DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN. La descripción y linderos, de las NOVENTA Y NUEVE (99) CASAS de habitación y de los DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (249) PARQUEADEROS O GARAJES, construidos en el LOTE A del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 3.625 del 29 de diciembre de 1.987 de la Notaría 12 de Cali y en los Planos de División protocolizados con dicho instrumento. -----

Los bienes de dominio privado construidos en el LOTE A, esto es los CUARENTA Y OCHO (48) APARTAMENTOS, se delimitan y determinan a continuación, conforme a los Planos de Propiedad Horizontal aprobados por la CURADURIA URBANA No. 3 de Cali, los cuales se

150
 40243.57

AA 40544252



anexan como parte integrante del presente Reglamento.

APARTAMENTO No. 101: Se encuentra localizado en el Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio,

cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con zona común y en parte con materia común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 102 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 101, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 102: Se encuentra localizado en el Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, en parte con patio común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 101.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexos e inseparables del Apartamento 102, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón y del patio, comunes colindantes con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 103: Se encuentra localizado en el Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA**

12

CONSTRUIDA: 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con patio común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 104 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexos e inseparables del Apartamento 103, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón y del patio, comunes colindantes con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 104: Se encuentra localizado en el Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común y en parte con materia común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 103.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 104, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 201: Se encuentra localizado en el Segundo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 202 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento



201, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 202: -Se encuentra localizado en el Segundo Piso del Conjunto Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 201.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 202, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 203: Se encuentra localizado en el Segundo Piso del Conjunto Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 204 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 203, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso

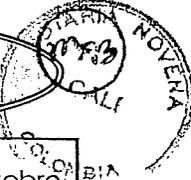
exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.-----

APARTAMENTO No. 204: Se encuentra localizado en el Segundo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 203.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 204, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.-----

APARTAMENTO No. 301: Se encuentra localizado en el Tercer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 302 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 301, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.-----

APARTAMENTO No. 302: Se encuentra localizado en el Tercer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común

AA 40544254



sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- ORIENTE: En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- OCCIDENTE: En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y

en parte con el apartamento No. 301.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 302, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 303: Se encuentra localizado en el Tercer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 304 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 303, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 304: Se encuentra localizado en el Tercer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte

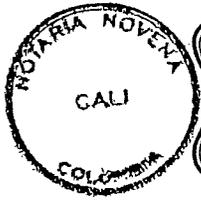
14

con el apartamento No. 303.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 304, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. —————

APARTAMENTO No. 401: Se encuentra localizado en el Cuarto Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 402 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 401, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. ———

APARTAMENTO No. 402: Se encuentra localizado en el Cuarto Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 401.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 402, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. —————

AA 40544255



APARTAMENTO No. 403: Se encuentra localizado en el Cuarto Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales:

NORTE: En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 404 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 403, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 404: Se encuentra localizado en el Cuarto Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 403.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 404, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

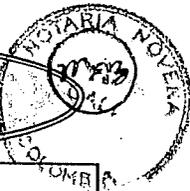
APARTAMENTO No. 501: Se encuentra localizado en el Quinto del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:**

75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 502 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 501, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 502: Se encuentra localizado en el Quinto Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 501.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 502, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 503: Se encuentra localizado en el Quinto Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada

AA 40544256



colindando en parte con el apartamento No. 504 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.-
USO EXCLUSIVO: Por ser anexo e inseparable del Apartamento 503, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con

esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 504: Se encuentra localizado en el Quinto Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 503.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 504, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 601: Se encuentra localizado en el Sexto del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 602 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 601, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 602: Se encuentra localizado en el Sexto Piso del Conjunto.

Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 601.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 602, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 603: Se encuentra localizado en el Sexto Piso del Conjunto.

Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 604 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 603, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. ----

APARTAMENTO No. 604: Se encuentra localizado en el Sexto Piso del Conjunto.

Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común

AA 40544257



sobre zona común.- SUR: En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- ORIENTE: En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 603.-

OCCIDENTE: En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 604, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 701: Se encuentra localizado en el Séptimo del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad. **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 702 y en parte con hall común de acceso a esta unidad. **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 701, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 702: Se encuentra localizado en el Séptimo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo de apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte

[Handwritten signature and scribbles]



[Handwritten mark]

con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 701.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 702, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 703: Se encuentra localizado en el Séptimo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 704 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 703, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 704: Se encuentra localizado en el Séptimo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 703.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 704, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

AA 40544258



APARTAMENTO No. 801: Se encuentra localizado en el Octavo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales:

NORTE: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 802 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 801, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 802: Se encuentra localizado en el Octavo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 801.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 802, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo de balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 803: Se encuentra localizado en el Octavo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA**

CONSTRUIDA: 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 804 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 803, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. —

APARTAMENTO No. 804: Se encuentra localizado en el Octavo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 803.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 804, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. —

APARTAMENTO No. 901: Se encuentra localizado en el Noveno Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 902 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento

AA 40544259



901, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 902: Se encuentra localizado en el Noveno Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 901.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 902, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 903: Se encuentra localizado en el Noveno Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 904 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 903, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso

119

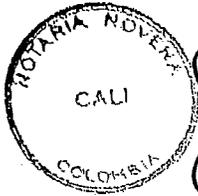
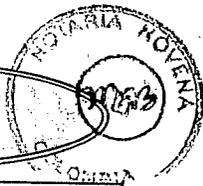
exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. —

APARTAMENTO No. 904: Se encuentra localizado en el Noveno Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 903.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 904, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. —

APARTAMENTO No. 1001: Se encuentra localizado en el Décimo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 1002 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1001, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. —

APARTAMENTO No. 1002: Se encuentra localizado en el Décimo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común

AA 40544260



sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.-

OCCIDENTE: En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 1001.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1002, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 1003: Se encuentra localizado en el Décimo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 1004 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1003, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

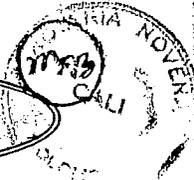
APARTAMENTO No. 1004: Se encuentra localizado en el Décimo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En

línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 1003.- OCCIDENTE: En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1004, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.-----

APARTAMENTO No. 1101: Se encuentra localizado en el Décimo Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 1102 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1101, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.-----

APARTAMENTO No. 1102: Se encuentra localizado en el Décimo Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 1101.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1102, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo

AA 40544261



de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 1103: Se encuentra localizado en el Décimo Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas,

estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. **Linderos Generales:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 1104 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1103, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 1104: Se encuentra localizado en el Décimo Primer Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. **Linderos Generales:** **NORTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 1103.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1104, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 1201: Se encuentra localizado en el Décimo Segundo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y

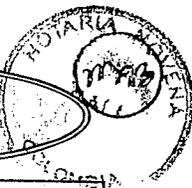
Handwritten signature and a small circular stamp.

vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- **SUR:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con el apartamento No. 1202 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1201, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 1202: Se encuentra localizado en el Décimo Segundo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 102 y en parte con punto fijo común.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 1201.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1202, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

APARTAMENTO No. 1203: Se encuentra localizado en el Décimo Segundo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común, que lo separa de punto fijo común, en parte con vacío común sobre patio común de uso exclusivo del apartamento No. 103 y en parte con

AA 40544262



vacío común sobre zona común.- SUR: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común y en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad.- ORIENTE: En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- OCCIDENTE: En línea quebrada colindando en parte

con el apartamento No. 1204 y en parte con hall común de acceso a esta unidad.- USO EXCLUSIVO: Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1203, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón, común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

APARTAMENTO No. 1204: Se encuentra localizado en el Décimo Segundo Piso del Conjunto. Conformación General: Sala, comedor, 2 alcobas, alcoba principal con baño y vestier, baño social y de alcobas, estudio, cocina y zona de ropas. **ÁREA PRIVADA:** 67.18 M2. **ÁREA CONSTRUIDA:** 75.63 M2. Linderos Generales: NORTE: En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- SUR: En línea quebrada colindando en parte con balcón común de uso exclusivo de esta unidad y en parte vacío común sobre zona común.- ORIENTE: En línea quebrada colindando en parte con hall común de acceso a esta unidad y en parte con el apartamento No. 1203.- OCCIDENTE: En línea quebrada con vacío común sobre zona común.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexo e inseparable del Apartamento 1204, se confiere a sus propietarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo del balcón común colindante con esta unidad. Este derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

ARTICULO 196 - CONCEPTO Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES: Son aquellas partes del Condominio que hacen posible su existencia, estabilidad, conservación y seguridad, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. A continuación se enuncian los bienes comunes esenciales, en forma no taxativa:

1. Las partes de los lotes de terreno del Condominio, sobre o bajo los cuales existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos;
2. El subsuelo del Condominio, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las

Handwritten signature and a circular stamp with the word 'SANTO' inside.

instalaciones de servicios y drenajes en él realizadas, excepción hecha de las áreas correspondientes a los Garajes, las cuales tienen carácter de bienes privados;-----

3. Los cimientos y la estructura de las construcciones que conforman el Condominio;--
4. El sistema de circulación de aguas servidas o pluviales, las obras decorativas; -----
5. Las cajas de inspección y domiciliarias de aguas negras y lluvias;-----
6. Las zonas de acceso, con sus correspondientes áreas de circulación y maniobras; --
7. Los Tanques de aprovisionamiento y distribución de agua; -----
8. Las zonas destinadas a las Unidades Técnicas de basuras;-----
9. Las subestaciones eléctricas; -----
10. Las zonas de portería con las construcciones respectivas, las cuales estarán destinadas para el control de entrada y salida de las personas y de vehículos. ---
11. Los techos de las casas y del Edificio y las losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.-----
12. Las zonas destinadas para las instalaciones básicas de alcantarillado, energía, teléfono. -----
13. Las Plazoletas interiores del Condominio. -----
14. El acceso al conjunto, los andenes y vías internas y peatonales del mismo, las verdes y de juegos, la piscina, turco, canchas de microfútbol, el kiosco y demás zonas verdes y de recreación. -----
15. En general, los demás bienes y zonas comunes del conjunto necesarios para el aprovechamiento y uso común del mismo, sobre los cuales ningún copropietario pueda invocar derecho exclusivo. ←-----

PARÁGRAFO 1: Se deja constancia que la enumeración de los Bienes Comunes que antecede, tiene carácter informativo y no taxativo y que en caso de duda acerca de si una parte o elemento del inmueble es de dominio común, debe atenderse al presente reglamento y a los planos de Propiedad Horizontal, y en lo que éstos guardaren silencio, a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO 2:** Se presume de derecho que en todo acto de disposición o gravamen de un Bien de Dominio Privado, está incluido el Coeficiente de Copropiedad en los Bienes comunes, sin que sea permitido pactar lo contrario. **PARÁGRAFO 3:** Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con las licencias de construcción del Condominio. Por lo tanto, en



caso de duda acerca de si una parte o elemento del inmueble, es de dominio común, deberá atenerse a lo especificado en los planos del Conjunto y a lo expresado en este Reglamento, y en lo que éstos guardaren silencio, a lo dispuesto en el artículo 3o. de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO 4:** Los

bienes, elementos y zonas comunes del Condominio 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 estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO 5:** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, la Asamblea General podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la Copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General. **PARÁGRAFO 6:** Los propietarios y demás ocupantes del Condominio a cualquier título, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, según lo dispuesto en este Reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los Órganos de Administración. Los copropietarios y las personas por las cuales éstos son civilmente responsables, estarán obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, a responder hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos

DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES DE CADA ETAPA

BIENES COMUNES ETAPA I (CASAS Y GARAJES)

SÓTANO:

Muros	143,35
Columnas	29,34
Circulaciones Peatonales	114,92
Herramientas	26,21
Subestación Eléctrica	36,90
Rampa	54,00
Circulación Vehicular	3.101,77
Minusválidos	57,50
Zona Equipos Antena	18,00
Basuras	57,00
Subsuelo	5.988,78
TOTAL BIENES COMUNES SÓTANO	9.627,77

PRIMER PISO:

Zonas De Acceso	243,91
Columnas	24,57
Piscina	142,00
Muros	10,96
Kiosko:	
Columnas	0,25
Baños	4,48
Zona Mesón	1,17
Muros	1,52
Estadero	25,07
Matera	4,00
Circulación Piscina	225,73
Portería:	
Control	5,04
Baños	1,82

AA 40544264



Blank area with horizontal dashed lines for notes.

Muros	2,14
Parqueaderos Visitantes	323,25
Escaleras A Sótano	59,16
Plazoleta	342,00
Materas	11,45
Materas Exteriores	1.307,53
Zonas Verdes	2.132,89
Muros (En Casas)	378,76
Circulación Peatonal	3.692,07
TOTAL BIENES COMUNES	
8.939,77	
SEGUNDO PISO	
Columnas	20,97
Ductos	8,62
Muros	359,85
Cubiertas En Casas	430,85
Cubierta:	
Portería	25,00
Kiosko	40,32
TOTAL BIENES COMUNES	885,61
TERCER PISO	
Ductos	4,76
Muros	265,47
Cubiertas	1.626,56
TOTAL BIENES COMUNES	1.896,79

BIENES COMUNES ETAPA II

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

F24

PATIO COMÚN		BALCÓN COMÚN		MUROS COMUNES	
USO EXCLUSIVO	AREA M2.	USO EXCLUSIVO	AREA M2.		
Apto. 101		2,58		5,87	
Apto. 102	7.23.	2,58		5,87	
Apto. 103	7.23 .	2,58		5,87	
Apto. 104		2,58		5,87	
Apto. 201		2,58		5,87	
Apto. 202		2,58		5,87	
Apto. 203		2,58		5,87	
Apto. 204		2,58		5,87	
Apto. 301		2,58		5,87	
Apto. 302		2,58		5,87	
Apto. 303		2,58		5,87	
Apto. 304		2,58		5,87	
Apto. 401		2,58		5,87	
Apto. 402		2,58		5,87	
Apto. 403		2,58		5,87	
Apto. 404		2,58		5,87	
Apto. 501		2,58		5,87	
Apto. 502		2,58		5,87	
Apto. 503		2,58		5,87	
Apto. 504		2,58		5,87	
Apto. 601		2,58		5,87	
Apto. 602		2,58		5,87	
Apto. 603		2,58		5,87	
Apto. 604		2,58		5,87	
Apto. 701		2,58		5,87	
Apto. 702		2,58		5,87	
Apto. 703		2,58		5,87	
Apto. 704		2,58		5,87	
Apto. 801		2,58		5,87	
Apto. 802		2,58		5,87	

AA 40544265



Blank area with horizontal dashed lines for notes.

Apto. 803	2,58	5,87
Apto. 804	2,58	5,87
Apto. 901	2,58	5,87
Apto. 902	2,58	5,87
Apto. 903	2,58	5,87
Apto. 904	2,58	5,87
Apto. 1001	2,58	5,87
Apto. 1002	2,58	5,87
Apto. 1003	2,58	5,87
Apto. 1004	2,58	5,87
Apto. 1101	2,58	5,87
Apto. 1102	2,58	5,87
Apto. 1103	2,58	5,87
Apto. 1104	2,58	5,87
Apto. 1201	2,58	5,87
Apto. 1202	2,58	5,87
Apto. 1203	2,58	5,87
Apto. 1204	2,58	5,87
Bienes Comunes Primer Piso		
Muros		23,48 ✓
Balcones Comunes De Uso Exclusivo		10,32 ✓
Patios Comunes De Uso Exclusivo		14,46
Portería		27,66 ✓
UTB		8,51 ✓
Salón Social		54,78 ✓
Punto Fijo Edificio		38,40 ✓

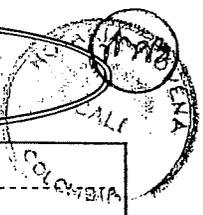
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Handwritten signature and stamp.

Handwritten number: 25

Aislamientos, Piscina, Vía Interna, Sendero, Acceso	3.616,24
TOTAL BIENES COMUNES PRIMER PISO	3793,85
SEGUNDO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
Total Bienes Comunes Segundo Piso	67,26
TERCER PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES TERCER PISO	67,26
CUARTO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES CUARTO PISO	67,26
QUINTO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES QUINTO PISO	67,26
SEXTO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES SEXTO PISO	67,26
SÉPTIMO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32

AA 40544266



Five horizontal dashed lines for handwritten notes or signatures.

TOTAL BIENES COMUNES SÉPTIMO PISO	67,26
OCTAVO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES OCTAVO PISO	67,26
NOVENO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
Total Bienes Comunes Noveno Piso	67,26
DÉCIMO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES DÉCIMO PISO	67,26
DÉCIMO PRIMER PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES DÉCIMO PRIMER PISO	67,26
DÉCIMO SEGUNDO PISO	
Muros	23,48
Punto Fijo	33,46
Balcones Comunes De Uso Exclusivo	10,32
TOTAL BIENES COMUNES DÉCIMO SEGUNDO PISO	67,26

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CF 74

CUBIERTA

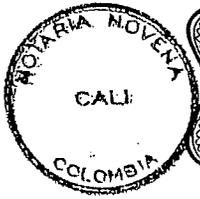
CUBIERTA MÓDULO 8 APARTAMENTOS	335,98
TOTAL BIENES COMUNES CUBIERTA	335,98
AREA TOTAL BIENES COMUNES ETAPA 2	4869,86 M2."

ARTICULO 23 SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El uso, sostenimiento, conservación y reposición de los bienes comunes ubicados en la ETAPA 1 del Condominio, corresponderá a los propietarios o usuarios de los Garajes 1 al 176 y de las Casas de los Bloques A, B, C, D y E. Por su parte, el uso, sostenimiento, conservación y reposición de los bienes comunes ubicados en la ETAPA 2, corresponderá a los propietarios o usuarios de los Garajes 177 a 246, 248, 249 y 250 y de las unidades privadas denominadas Apartamentos. Para tal efecto, unos y otros contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente Reglamento.

ARTICULO 24 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y PARTICIPACIÓN EXPENSAS COMUNES DE CARÁCTER GENERAL. En cumplimiento de lo previsto en los Artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, se establecen los siguientes COEFICIENTES DE COPROPIEDAD de los bienes privados del Condominio, los cuales se determinaron con base en el área privada de cada bien de dominio particular. Luego los valores unitarios se sumaron para obtener un gran total equivalente al 100% y cada uno se dividió por el gran total para obtener los coeficientes individuales, así:

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD			
BIENES PRIVADOS			
GARAJES DEL 1 AL 176 y CASAS			
UNIDAD PRIVADA	AREA /M2.	M2.	%
Garaje 1	19,23		0,0994
Garaje 2	18,38		0,0950
Garaje 3	18,38		0,0950
Garaje 4	18,38		0,0950
Garaje 5	18,38		0,0950
Garaje 6	18,38		0,0950
Garaje 7	18,38		0,0950
Garaje 8	18,38		0,0950

AA 40544267
NOTARIA MOVENA
CALI
COLOMBIA



Blank area with horizontal dashed lines for text entry.

Garaje 9	18,38	0,0950
Garaje 10	18,38	0,0950
Garaje 11	18,38	0,0950
Garaje 12	18,38	0,0950
Garaje 13	18,38	0,0950
Garaje 14	18,38	0,0950
Garaje 15	18,31	0,0946
Garaje 16	14,13	0,0730
Garaje 17	13,47	0,0696
Garaje 18	13,47	0,0696
Garaje 19	13,47	0,0696
Garaje 20	13,47	0,0696
Garaje 21	13,47	0,0696
Garaje 22	13,47	0,0696
Garaje 23	13,47	0,0696
Garaje 24	13,47	0,0696
Garaje 25	13,47	0,0696
Garaje 26	13,47	0,0696
Garaje 27	15,05	0,0778
Garaje 28	13,47	0,0696
Garaje 29	13,47	0,0696
Garaje 30	13,98	0,0722
Garaje 31	13,40	0,0692
Garaje 32	13,40	0,0692
Garaje 33	13,40	0,0692
Garaje 34	13,40	0,0692

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Handwritten signature and a small circular stamp.

Handwritten number 6727

Garaje 35	13,40		0,0692
Garaje 36	13,40		0,0692
Garaje 37	13,40		0,0692
Garaje 38	13,40		0,0692
Garaje 39	13,40		0,0692
Garaje 40	13,40		0,0692
Garaje 41	14,87		0,0768
Garaje 42	13,40		0,0692
Garaje 43	13,40		0,0692
Garaje 44	18,81		0,0972
Garaje 45	18,81		0,0972
Garaje 46	18,81		0,0972
Garaje 47	18,81		0,0972
Garaje 48	18,81		0,0972
Garaje 49	18,81		0,0972
Garaje 50	18,81		0,0972
Garaje 51	18,81		0,0972
Garaje 52	18,81		0,0972
Garaje 53	19,95		0,1031
Garaje 54	18,81		0,0972
Garaje 55	18,81		0,0972
Garaje 56	19,23		0,0994
Garaje 57	18,38		0,0950
Garaje 58	18,38		0,0950
Garaje 59	18,38		0,0950
Garaje 60	18,38		0,0950
Garaje 61	18,38		0,0950
Garaje 62	18,38		0,0950
Garaje 63	18,38		0,0950
Garaje 64	18,38		0,0950
Garaje 65	20,37		0,1053

AA 40544268



Blank area with horizontal dashed lines for notes or signatures.

Garaje 66	17,95	0,0928
Garaje 67	17,95	0,0928
Garaje 68	18,38	0,0950
Garaje 69	18,38	0,0950
Garaje 70	18,38	0,0950
Garaje 71	18,38	0,0950
Garaje 72	18,38	0,0950
Garaje 73	18,38	0,0950
Garaje 74	18,38	0,0950
Garaje 75	19,23	0,0994
Garaje 76	19,23	0,0994
Garaje 77	18,38	0,0950
Garaje 78	18,38	0,0950
Garaje 79	18,38	0,0950
Garaje 80	18,38	0,0950
Garaje 81	18,38	0,0950
Garaje 82	18,38	0,0950
Garaje 83	18,38	0,0950
Garaje 84	20,37	0,1053
Garaje 85	18,38	0,0950
Garaje 86	18,38	0,0950
Garaje 87	18,38	0,0950
Garaje 88	18,38	0,0950
Garaje 89	18,38	0,0950
Garaje 90	18,38	0,0950
Garaje 91	18,38	0,0950

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Handwritten signature and a small circular stamp.

Handwritten number 28.

Garaje 92	18,38		0,0950
Garaje 93	18,38		0,0950
Garaje 94	18,38		0,0950
Garaje 95	18,38		0,0950
Garaje 96	18,38		0,0950
Garaje 97	18,38		0,0950
Garaje 98	18,38		0,0950
Garaje 99	18,38		0,0950
Garaje 100	18,38		0,0950
Garaje 101	18,38		0,0950
Garaje 102	18,38		0,0950
Garaje 103	18,38		0,0950
Garaje 104	17,95		0,0928
Garaje 105	19,95		0,1031
Garaje 106	18,38		0,0950
Garaje 107	19,95		0,1031
Garaje 108	18,38		0,0950
Garaje 109	19,95		0,1031
Garaje 110	18,38		0,0950
Garaje 111	19,95		0,1031
Garaje 112	18,38		0,0950
Garaje 113	20,37		0,1053
Garaje 114	21,90		0,1132
Garaje 115	32,40		0,1674
Garaje 116	41,50		0,2144
Garaje 117	37,38		0,1932
Garaje 118	37,38		0,1932
Garaje 119	37,38		0,1932
Garaje 120	37,38		0,1932
Garaje 121	37,38		0,1932
Garaje 122	37,38		0,1932

AA 40544269



Blank area with horizontal dashed lines for notes or signatures.

Garaje 123	37,38	0,1932
Garaje 124	41,45	0,2142
Garaje 125	17,95	0,0928
Garaje 126	17,95	0,0928
Garaje 127	17,95	0,0928
Garaje 128	17,95	0,0928
Garaje 129	17,95	0,0928
Garaje 130	17,95	0,0928
Garaje 131	18,38	0,0950
Garaje 132	18,38	0,0950
Garaje 133	18,38	0,0950
Garaje 134	18,38	0,0950
Garaje 135	19,23	0,0994
Garaje 136	18,38	0,0950
Garaje 137	18,38	0,0950
Garaje 138	18,38	0,0950
Garaje 139	18,38	0,0950
Garaje 140	28,35	0,1465
Garaje 141	28,12	0,1453
Garaje 142	13,47	0,0696
Garaje 143	13,47	0,0696
Garaje 144	13,47	0,0696
Garaje 145	13,47	0,0696
Garaje 146	15,00	0,0775
Garaje 147	13,47	0,0696
Garaje 148	13,47	0,0696

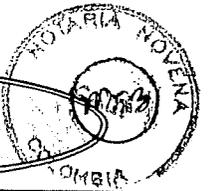
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

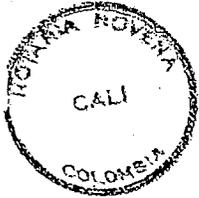
Handwritten signature and a small circular stamp.

Handwritten number 29

Garaje 149	13,47		0,0696
Garaje 150	13,47		0,0696
Garaje 151	13,47		0,0696
Garaje 152	13,47		0,0696
Garaje 153	13,47		0,0696
Garaje 154	13,47		0,0696
Garaje 155	13,47		0,0696
Garaje 156	13,47		0,0696
Garaje 157	13,47		0,0696
Garaje 158	13,47		0,0696
Garaje 159	13,47		0,0696
Garaje 160	13,47		0,0696
Garaje 161	14,13		0,0730
Garaje 162	19,43		0,1004
Garaje 163	27,89		0,1441
Garaje 164	34,45		0,1780
Garaje 165	37,33		0,1929
Garaje 166	37,33		0,1929
Garaje 167	37,33		0,1929
Garaje 168	37,33		0,1929
Garaje 169	37,33		0,1929
Garaje 170	37,33		0,1929
Garaje 171	37,33		0,1929
Garaje 172	37,33		0,1929
Garaje 173	37,33		0,1929
Garaje 174	37,33		0,1929
Garaje 175	35,90		0,1855
Garaje 176	39,93		0,2063
CASAS			
BLOQUE A			
Casa 1	98,15		0,5072

AA 40544270





Casa 2	107,44	0,5552
Casa 3	107,44	0,5552
Casa 4	107,44	0,5552
Casa 5	107,44	0,5552
Casa 6	125,89	0,6505
Casa 7	125,89	0,6505
Casa 8	107,44	0,5552
Casa 9	107,44	0,5552
Casa 10	96,93	0,5009
Casa 11	98,15	0,5072
Casa 12	132,91	0,6868
Casa 13	132,91	0,6868
Casa 14	125,89	0,6505
Casa 15	125,89	0,6505
Casa 16	132,91	0,6868
Casa 17	132,91	0,6868
Casa 18	132,91	0,6868
Casa 19	132,91	0,6868
Casa 20	98,15	0,5072
BLOQUE B		
Casa 1	98,15	0,5072
Casa 2	107,44	0,5552
Casa 3	107,44	0,5552
Casa 4	125,89	0,6505
Casa 5	125,89	0,6505
Casa 6	132,91	0,6868

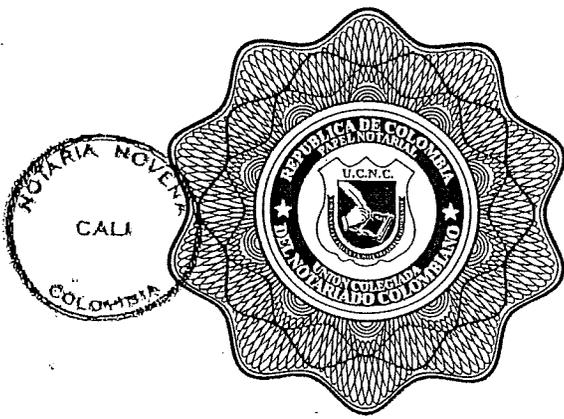
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature and scribbles]

30

Casa 7	132,91		0,6868
Casa 8	132,91		0,6868
Casa 9	132,91		0,6868
Casa 10	96,93		0,5009
Casa 11	98,15		0,5072
Casa 12	107,44		0,5552
Casa 13	107,44		0,5552
Casa 14	107,44		0,5552
Casa 15	107,44		0,5552
Casa 16	125,89		0,6505
Casa 17	125,89		0,6505
Casa 18	107,44		0,5552
Casa 19	107,44		0,5552
Casa 20	98,15		0,5072
BLOQUE C			
Casa 1	107,44		0,5552
Casa 2	107,44		0,5552
Casa 3	107,44		0,5552
Casa 4	115,50		0,5968
Casa 5	88,44		0,4570
Casa 6	115,50		0,5968
Casa 7	107,44		0,5552
Casa 8	107,44		0,5552
Casa 9	107,44		0,5552
Casa 10	98,15		0,5072
Casa 11	132,91		0,6868
Casa 12	132,91		0,6868
Casa 13	132,91		0,6868
Casa 14	96,93		0,5009
Casa 15	96,93		0,5009
Casa 16	132,91		0,6868

AA 40544271



Blank area with horizontal dashed lines for text entry.

Casa 17	132,91	0,6868
Casa 18	132,91	0,6868
Casa 19	98,15	0,5072
BLOQUE D		
Casa 1	98,15	0,5072
Casa 2	107,44	0,5552
Casa 3	107,44	0,5552
Casa 4	125,89	0,6505
Casa 5	125,89	0,6505
Casa 6	107,44	0,5552
Casa 7	107,44	0,5552
Casa 8	107,44	0,5552
Casa 9	107,44	0,5552
Casa 10	107,44	0,5552
Casa 11	107,44	0,5552
Casa 12	98,15	0,5072
Casa 13	96,93	0,5009
Casa 14	132,91	0,6868
Casa 15	132,91	0,6868
Casa 16	132,91	0,6868
Casa 17	132,91	0,6868
Casa 18	132,91	0,6868
Casa 19	132,91	0,6868
Casa 20	125,89	0,6505
Casa 21	125,89	0,6505
Casa 22	107,44	0,5552

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Casa 23	107,44		0,5552
Casa 24	98,15		0,5072
BLOQUE E			
Casa 1	98,15		0,5072
Casa 2	132,91		0,6868
Casa 3	132,91		0,6868
Casa 4	125,89		0,6505
Casa 5	125,89		0,6505
Casa 6	132,91		0,6868
Casa 7	132,91		0,6868
Casa 8	98,15		0,5072
Casa 9	98,15		0,5072
Casa 10	107,44		0,5552
Casa 11	107,44		0,5552
Casa 12	125,89		0,6505
Casa 13	128,89		0,6660
Casa 14	107,44		0,5552
Casa 15	107,44		0,5552
Casa 16	98,15		0,5072
SUB TOTAL CASAS ETAPA I Y SUS GARAJES		14897,40	
-----	-----	-----	-----
GARAJES DEL 177 AL 250 y			
APARTAMENTOS ETAPA 2			%
UNIDAD PRIVADA	ÁREA/M2.		
Garaje 177	13,98		0,0722
Garaje 178	13,40		0,0692
Garaje 179	13,40		0,0692
Garaje 180	13,40		0,0692
Garaje 181	13,40		0,0692
Garaje 182	13,40		0,0692
Garaje 183	13,40		0,0692

AA 40544272



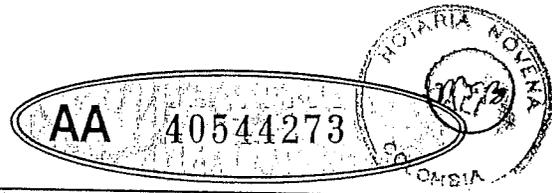
Blank area with horizontal dashed lines for additional notes or signatures.

Garaje 184	13,40	0,0692
Garaje 185	13,40	0,0692
Garaje 186	13,40	0,0692
Garaje 187	13,40	0,0692
Garaje 188	13,40	0,0692
Garaje 189	13,40	0,0692
Garaje 190	13,40	0,0692
Garaje 191	13,40	0,0692
Garaje 192	14,75	0,0762
Garaje 193	13,40	0,0692
Garaje 194	13,40	0,0692
Garaje 195	13,40	0,0692
Garaje 196	13,40	0,0692
Garaje 197	18,45	0,0953
Garaje 198	18,38	0,0950
Garaje 199	18,38	0,0950
Garaje 200	18,38	0,0950
Garaje 201	18,38	0,0950
Garaje 202	18,38	0,0950
Garaje 203	17,95	0,0928
Garaje 204	17,95	0,0928
Garaje 205	17,95	0,0928
Garaje 206	17,95	0,0928
Garaje 207	17,95	0,0928
Garaje 208	17,95	0,0928
Garaje 209	17,95	0,0928

Handwritten signature and a small circular stamp.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Garaje 210	17,95		0,0928
Garaje 211	18,38		0,0950
Garaje 212	18,38		0,0950
Garaje 213	18,38		0,0950
Garaje 214	18,38		0,0950
Garaje 215	18,81		0,0972
Garaje 216	17,95		0,0928
Garaje 217	17,95		0,0928
Garaje 218	17,95		0,0928
Garaje 219	17,95		0,0928
Garaje 220	17,95		0,0928
Garaje 221	17,95		0,0928
Garaje 222	17,95		0,0928
Garaje 223	17,95		0,0928
Garaje 224	17,95		0,0928
Garaje 225	17,95		0,0928
Garaje 226	17,95		0,0928
Garaje 227	17,95		0,0928
Garaje 228	17,95		0,0928
Garaje 229	17,95		0,0928
Garaje 230	17,95		0,0928
Garaje 231	17,95		0,0928
Garaje 232	18,81		0,0972
Garaje 233	17,95		0,0928
Garaje 234	17,95		0,0928
Garaje 235	17,95		0,0928
Garaje 236	17,95		0,0928
Garaje 237	17,95		0,0928
Garaje 238	17,95		0,0928
Garaje 239	17,95		0,0928
Garaje 240	17,95		0,0928



Blank area with horizontal dashed lines for text entry.

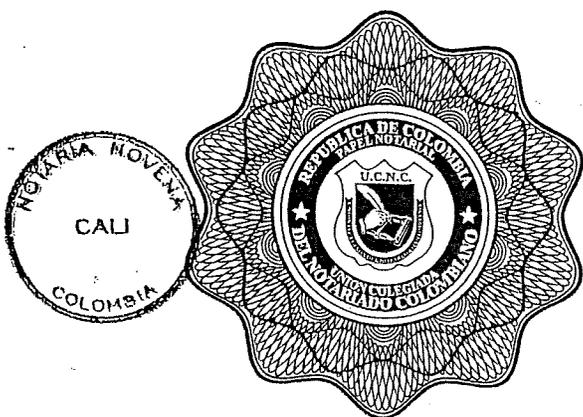
Garaje 241	17,95	0,0928
Garaje 242	17,95	0,0928
Garaje 243	18,38	0,0950
Garaje 244	18,38	0,0950
Garaje 245	18,38	0,0950
Garaje 246	18,38	0,0950
Garaje 248	18,38	0,0950
Garaje 249	18,38	0,0950
Garaje 250	18,38	0,0950
APARTAMENTO No. _____		
101	67,18	0,3471
102	67,18	0,3471
103	67,18	0,3471
104	67,18	0,3471
201	67,18	0,3471
202	67,18	0,3471
203	67,18	0,3471
204	67,18	0,3471
301	67,18	0,3471
302	67,18	0,3471
303	67,18	0,3471
304	67,18	0,3471
401	67,18	0,3471
402	67,18	0,3471
403	67,18	0,3471
404	67,18	0,3471

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

33

501	67,18		0,3471
502	67,18		0,3471
503	67,18		0,3471
504	67,18		0,3471
601	67,18		0,3471
602	67,18		0,3471
603	67,18		0,3471
604	67,18		0,3471
701	67,18		0,3471
702	67,18		0,3471
703	67,18		0,3471
704	67,18		0,3471
801	67,18		0,3471
802	67,18		0,3471
803	67,18		0,3471
804	67,18		0,3471
901	67,18		0,3471
902	67,18		0,3471
903	67,18		0,3471
904	67,18		0,3471
1001	67,18		0,3471
1002	67,18		0,3471
1003	67,18		0,3471
1004	67,18		0,3471
1101	67,18		0,3471
1102	67,18		0,3471
1103	67,18		0,3471
1104	67,18		0,3471
1201	67,18		0,3471
1202	67,18		0,3471
1203	67,18		0,3471

AA 40544274
NOTARIA NOVENA
CALI
COLOMBIA



1204	67,18		0,3471
SUB TOTAL GARAJES 177 AL 250			
Y APTOS ETAPA 2		4455,02	
GRAN TOTAL		19352,42	100,0000

PARÁGRAFO 1: Los coeficientes establecidos en el presente artículo determinarán: -----

- A) El porcentaje de participación en las decisiones de contenido económico adoptadas por la Asamblea General de Propietarios que afecten a todos los copropietarios del Condominio; -----
- B) La proporción con la que cada propietario de unidades privadas del Condominio, contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general, tales como: Honorarios o salarios del Administrador, del revisor fiscal y del personal de la oficina de administración; la contabilidad de la copropiedad; la papelería; los servicios públicos y los gastos de sostenimiento de la oficina de la administración. -----
- C) El índice de participación en los gastos relacionados con los bienes y servicios comunes que benefician a la totalidad de las unidades privadas del Condominio, sin importar la etapa a la que pertenezcan. -----

PARÁGRAFO 2: La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los Coeficientes de Copropiedad del Conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de dichos coeficientes, en los siguientes eventos:

1. Si en su cálculo se hubiere incurrido en errores aritméticos o no se hubieren tenido en cuenta los parámetros legales para su fijación. -----
2. Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. -----
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Conjunto. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Handwritten notes:
Cambio Admin
Cambio de
11 R PAH
Módulo de Administración
afectación y
desafectación
Libros Com...

Handwritten signature and stamp:
[Signature]
[Stamp]

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. ✓

ARTÍCULO 26.1 – MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN PARA EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES.

PARTICULARES DE CADA ETAPA. Para efectos de determinar la proporción con la cual los propietarios de los bienes privados deben contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales de las mismas, se establecen siguientes MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN: _____

A) MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS No. 1. _____

Este Módulo se aplica a la totalidad de las unidades privadas denominadas CASAS y a los GARAJES o PARQUEADEROS Nos. 1 a 176 y sirve para determinar la proporción con la que los propietarios de dichas unidades privadas, contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de los bienes comunes localizados en la ETAPA I, tales como: aseo, vigilancia, servicios públicos y mantenimiento de bienes, equipos y zonas comunes; las primas de seguros de las zonas y bienes comunes de la ETAPA 1. Igualmente sirve para establecer la participación con la que cada uno de los propietarios de los citados bienes privados, debe contribuir con la reconstrucción de esta etapa, en el caso previsto en el Parágrafo 1º. del Artículo 13 de la Ley 675 de 2001, así como para calcular la proporción que les corresponderá en el importe de la indemnización proveniente de los seguros, en el evento en que no fuere procedente la reconstrucción de dicha Etapa. Su cálculo se hizo con base en el área privada de cada bien de dominio particular, así: ✓

MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS No. 1		

GARAJES DEL 1 AL 176		
y CASAS		
UNIDAD PRIVADA	AREA /M2.	%
Garaje 1	19,23	0,1291
Garaje 2	18,38	0,1234
Garaje 3	18,38	0,1234
Garaje 4	18,38	0,1234

AA 40544275



Garaje 5	18,38	0,1234
Garaje 6	18,38	0,1234
Garaje 7	18,38	0,1234
Garaje 8	18,38	0,1234
Garaje 9	18,38	0,1234
Garaje 10	18,38	0,1234
Garaje 11	18,38	0,1234
Garaje 12	18,38	0,1234
Garaje 13	18,38	0,1234
Garaje 14	18,38	0,1234
Garaje 15	18,31	0,1229
Garaje 16	14,13	0,0948
Garaje 17	13,47	0,0904
Garaje 18	13,47	0,0904
Garaje 19	13,47	0,0904
Garaje 20	13,47	0,0904
Garaje 21	13,47	0,0904
Garaje 22	13,47	0,0904
Garaje 23	13,47	0,0904
Garaje 24	13,47	0,0904
Garaje 25	13,47	0,0904
Garaje 26	13,47	0,0904
Garaje 27	15,05	0,1010
Garaje 28	13,47	0,0904
Garaje 29	13,47	0,0904
Garaje 30	13,98	0,0938

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

Garaje 31	13,40	0,0899
Garaje 32	13,40	0,0899
Garaje 33	13,40	0,0899
Garaje 34	13,40	0,0899
Garaje 35	13,40	0,0899
Garaje 36	13,40	0,0899
Garaje 37	-13,40	0,0899
Garaje 38	13,40	0,0899
Garaje 39	13,40	0,0899
Garaje 40	13,40	0,0899
Garaje 41	14,87	0,0998
Garaje 42	13,40	0,0899
Garaje 43	13,40	0,0899
Garaje 44	18,81	0,1263
Garaje 45	18,81	0,1263
Garaje 46	18,81	0,1263
Garaje 47	18,81	0,1263
Garaje 48	18,81	0,1263
Garaje 49	18,81	0,1263
Garaje 50	18,81	0,1263
Garaje 51	18,81	0,1263
Garaje 52	18,81	0,1263
Garaje 53	19,95	0,1339
Garaje 54	18,81	0,1263
Garaje 55	18,81	0,1263
Garaje 56	19,23	0,1291
Garaje 57	18,38	0,1234
Garaje 58	18,38	0,1234
Garaje 59	18,38	0,1234
Garaje 60	18,38	0,1234
Garaje 61	18,38	0,1234

AA 40544276



Blank area with horizontal dashed lines for notes or signatures.

Garaje 62	18,38	0,1234
Garaje 63	18,38	0,1234
Garaje 64	18,38	0,1234
Garaje 65	20,37	0,1367
Garaje 66	17,95	0,1205
Garaje 67	17,95	0,1205
Garaje 68	18,38	0,1234
Garaje 69	18,38	0,1234
Garaje 70	18,38	0,1234
Garaje 71	18,38	0,1234
Garaje 72	18,38	0,1234
Garaje 73	18,38	0,1234
Garaje 74	18,38	0,1234
Garaje 75	19,23	0,1291
Garaje 76	19,23	0,1291
Garaje 77	18,38	0,1234
Garaje 78	18,38	0,1234
Garaje 79	18,38	0,1234
Garaje 80	18,38	0,1234
Garaje 81	18,38	0,1234
Garaje 82	18,38	0,1234
Garaje 83	18,38	0,1234
Garaje 84	20,37	0,1367
Garaje 85	18,38	0,1234
Garaje 86	18,38	0,1234
Garaje 87	18,38	0,1234

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Handwritten signature and a small circular stamp.

Handwritten number 36.

Garaje 88	18,38	0,1234
Garaje 89	18,38	0,1234
Garaje 90	18,38	0,1234
Garaje 91	18,38	0,1234
Garaje 92	18,38	0,1234
Garaje 93	18,38	0,1234
Garaje 94	18,38	0,1234
Garaje 95	18,38	0,1234
Garaje 96	18,38	0,1234
Garaje 97	18,38	0,1234
Garaje 98	18,38	0,1234
Garaje 99	18,38	0,1234
Garaje 100	18,38	0,1234
Garaje 101	18,38	0,1234
Garaje 102	18,38	0,1234
Garaje 103	18,38	0,1234
Garaje 104	17,95	0,1205
Garaje 105	19,95	0,1339
Garaje 106	18,38	0,1234
Garaje 107	19,95	0,1339
Garaje 108	18,38	0,1234
Garaje 109	19,95	0,1339
Garaje 110	18,38	0,1234
Garaje 111	19,95	0,1339
Garaje 112	18,38	0,1234
Garaje 113	20,37	0,1367
Garaje 114	21,90	0,1470
Garaje 115	32,40	0,2175
Garaje 116	41,50	0,2786
Garaje 117	37,38	0,2509
Garaje 118	37,38	0,2509

AA 40544277



Blank area with horizontal dashed lines for text entry.

Garaje 119	37,38	0,2509
Garaje 120	37,38	0,2509
Garaje 121	37,38	0,2509
Garaje 122	37,38	0,2509
Garaje 123	37,38	0,2509
Garaje 124	41,45	0,2782
Garaje 125	17,95	0,1205
Garaje 126	17,95	0,1205
Garaje 127	17,95	0,1205
Garaje 128	17,95	0,1205
Garaje 129	17,95	0,1205
Garaje 130	17,95	0,1205
Garaje 131	18,38	0,1234
Garaje 132	18,38	0,1234
Garaje 133	18,38	0,1234
Garaje 134	18,38	0,1234
Garaje 135	19,23	0,1291
Garaje 136	18,38	0,1234
Garaje 137	18,38	0,1234
Garaje 138	18,38	0,1234
Garaje 139	18,38	0,1234
Garaje 140	28,35	0,1903
Garaje 141	28,12	0,1888
Garaje 142	13,47	0,0904
Garaje 143	13,47	0,0904
Garaje 144	13,47	0,0904

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Handwritten signature and a small circular stamp.

Handwritten number 37.

Garaje 145	13,47	0,0904
Garaje 146	15,00	0,1007
Garaje 147	13,47	0,0904
Garaje 148	13,47	0,0904
Garaje 149	13,47	0,0904
Garaje 150	13,47	0,0904
Garaje 151	13,47	0,0904
Garaje 152	13,47	0,0904
Garaje 153	13,47	0,0904
Garaje 154	13,47	0,0904
Garaje 155	13,47	0,0904
Garaje 156	13,47	0,0904
Garaje 157	13,47	0,0904
Garaje 158	13,47	0,0904
Garaje 159	13,47	0,0904
Garaje 160	13,47	0,0904
Garaje 161	14,13	0,0948
Garaje 162	19,43	0,1304
Garaje 163	27,89	0,1872
Garaje 164	34,45	0,2312
Garaje 165	37,33	0,2506
Garaje 166	37,33	0,2506
Garaje 167	37,33	0,2506
Garaje 168	37,33	0,2506
Garaje 169	37,33	0,2506
Garaje 170	37,33	0,2506
Garaje 171	37,33	0,2506
Garaje 172	37,33	0,2506
Garaje 173	37,33	0,2506
Garaje 174	37,33	0,2506
Garaje 175	35,90	0,2410

AA 40544278
 CALI
 COLOMBIA

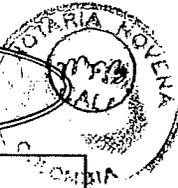


Garaje 176	39,93	0,2680
CASAS		
BLOQUE A		
Casa 1	98,15	0,6588
Casa 2	107,44	0,7212
Casa 3	107,44	0,7212
Casa 4	107,44	0,7212
Casa 5	107,44	0,7212
Casa 6	125,89	0,8450
Casa 7	125,89	0,8450
Casa 8	107,44	0,7212
Casa 9	107,44	0,7212
Casa 10	96,93	0,6507
Casa 11	98,15	0,6588
Casa 12	132,91	0,8922
Casa 13	132,91	0,8922
Casa 14	125,89	0,8450
Casa 15	125,89	0,8450
Casa 16	132,91	0,8922
Casa 17	132,91	0,8922
Casa 18	132,91	0,8922
Casa 19	132,91	0,8922
Casa 20	98,15	0,6588
BLOQUE B		
Casa 1	98,15	0,6588
Casa 2	107,44	0,7212

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

Casa 3	107,44	0,7212
Casa 4	125,89	0,8450
Casa 5	125,89	0,8450
Casa 6	132,91	0,8922
Casa 7	132,91	0,8922
Casa 8	132,91	0,8922
Casa 9	132,91	0,8922
Casa 10	96,93	0,6507
Casa 11	98,15	0,6588
Casa 12	107,44	0,7212
Casa 13	107,44	0,7212
Casa 14	107,44	0,7212
Casa 15	107,44	0,7212
Casa 16	125,89	0,8450
Casa 17	125,89	0,8450
Casa 18	107,44	0,7212
Casa 19	107,44	0,7212
Casa 20	98,15	0,6588
BLOQUE C		
Casa 1	107,44	0,7212
Casa 2	107,44	0,7212
Casa 3	107,44	0,7212
Casa 4	115,50	0,7753
Casa 5	88,44	0,5937
Casa 6	115,50	0,7753
Casa 7	107,44	0,7212
Casa 8	107,44	0,7212
Casa 9	107,44	0,7212
Casa 10	98,15	0,6588
Casa 11	132,91	0,8922
Casa 12	132,91	0,8922



Blank area with horizontal dashed lines for notes or signatures.

Casa 13	132,91	0,8922
Casa 14	96,93	0,6507
Casa 15	96,93	0,6507
Casa 16	132,91	0,8922
Casa 17	132,91	0,8922
Casa 18	132,91	0,8922
Casa 19	98,15	0,6588
BLOQUE D		
Casa 1	98,15	0,6588
Casa 2	107,44	0,7212
Casa 3	107,44	0,7212
Casa 4	125,89	0,8450
Casa 5	125,89	0,8450
Casa 6	107,44	0,7212
Casa 7	107,44	0,7212
Casa 8	107,44	0,7212
Casa 9	107,44	0,7212
Casa 10	107,44	0,7212
Casa 11	107,44	0,7212
Casa 12	98,15	0,6588
Casa 13	96,93	0,6507
Casa 14	132,91	0,8922
Casa 15	132,91	0,8922
Casa 16	132,91	0,8922
Casa 17	132,91	0,8922
Casa 18	132,91	0,8922

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Handwritten signature and a small circular stamp.

Handwritten number 39.

Casa 19	132,91	0,8922
Casa 20	125,89	0,8450
Casa 21	125,89	0,8450
Casa 22	107,44	0,7212
Casa 23	107,44	0,7212
Casa 24	98,15	0,6588
BLOQUE E		
Casa 1	98,15	0,6588
Casa 2	132,91	0,8922
Casa 3	132,91	0,8922
Casa 4	125,89	0,8450
Casa 5	125,89	0,8450
Casa 6	132,91	0,8922
Casa 7	132,91	0,8922
Casa 8	98,15	0,6588
Casa 9	98,15	0,6588
Casa 10	107,44	0,7212
Casa 11	107,44	0,7212
Casa 12	125,89	0,8450
Casa 13	128,89	0,8652
Casa 14	107,44	0,7212
Casa 15	107,44	0,7212
Casa 16	98,15	0,6588
TOTAL	14897,40	100,0000

PARÁGRAFO: Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MODULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES No. 1, no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto de gastos de este Módulo, deberán considerarse dentro del mismo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas denominadas CASAS y a los GARAJES 1 a 176).-----

AA 40544280



B) MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS

COMUNES No. 2. Este Módulo se aplicará a los GARAJES O PARQUEADEROS Nos. 177 a 246, 248, 249, 250 y a la totalidad de las unidades privadas denominados APARTAMENTOS y sirve para determinar la proporción con la que los

propietarios de estas unidades contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de la Etapa 2 y de los citados Garajes, tales como: aseo, vigilancia, servicios públicos y mantenimiento de bienes, equipos y zonas comunes; las primas de seguros de las zonas y bienes comunes de la ETAPA 2. Igualmente sirve para establecer la participación con la que cada uno de los propietarios de bienes privados de la Etapa II, debe contribuir con la reconstrucción del Edificio, en el caso previsto en el Parágrafo 1º del Artículo 13 de la Ley 675 de 2001, así como para calcular la proporción que a cada propietario de la ETAPA 2, le corresponderá en el importe de la indemnización proveniente de los seguros, en el evento en que no fuere procedente la reconstrucción de dicha Etapa. Su cálculo se hizo con base en el área privada de cada bien de dominio particular, así:

MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS No. 2		
GARAJES DEL 177 AL 246; 248, 249, 250 y		
APARTAMENTOS ETAPA II		
UNIDAD PRIVADA	ÁREA/M2.	%
Garaje 177	13,98	0,3138
Garaje 178	13,40	0,3008
Garaje 179	13,40	0,3008
Garaje 180	13,40	0,3008
Garaje 181	13,40	0,3008
Garaje 182	13,40	0,3008
Garaje 183	13,40	0,3008

GAO

Garaje 184	13,40	0,3008
Garaje 185	13,40	0,3008
Garaje 186	13,40	0,3008
Garaje 187	13,40	0,3008
Garaje 188	13,40	0,3008
Garaje 189	13,40	0,3008
Garaje 190	13,40	0,3008
Garaje 191	13,40	0,3008
Garaje 192	14,75	0,3311
Garaje 193	13,40	0,3008
Garaje 194	13,40	0,3008
Garaje 195	13,40	0,3008
Garaje 196	13,40	0,3008
Garaje 197	18,45	0,4141
Garaje 198	18,38	0,4126
Garaje 199	18,38	0,4126
Garaje 200	18,38	0,4126
Garaje 201	18,38	0,4126
Garaje 202	18,38	0,4126
Garaje 203	17,95	0,4029
Garaje 204	17,95	0,4029
Garaje 205	17,95	0,4029
Garaje 206	17,95	0,4029
Garaje 207	17,95	0,4029
Garaje 208	17,95	0,4029
Garaje 209	17,95	0,4029
Garaje 210	17,95	0,4029
Garaje 211	18,38	0,4126
Garaje 212	18,38	0,4126
Garaje 213	18,38	0,4126
Garaje 214	18,38	0,4126

AA 40544281
NOTARIA
CALI
COLOMBIA



Blank area with horizontal dashed lines for additional notes or signatures.

Garaje 215	18,81	0,4222
Garaje 216	17,95	0,4029
Garaje 217	17,95	0,4029
Garaje 218	17,95	0,4029
Garaje 219	17,95	0,4029
Garaje 220	17,95	0,4029
Garaje 221	17,95	0,4029
Garaje 222	17,95	0,4029
Garaje 223	17,95	0,4029
Garaje 224	17,95	0,4029
Garaje 225	17,95	0,4029
Garaje 226	17,95	0,4029
Garaje 227	17,95	0,4029
Garaje 228	17,95	0,4029
Garaje 229	17,95	0,4029
Garaje 230	17,95	0,4029
Garaje 231	17,95	0,4029
Garaje 232	18,81	0,4222
Garaje 233	17,95	0,4029
Garaje 234	17,95	0,4029
Garaje 235	17,95	0,4029
Garaje 236	17,95	0,4029
Garaje 237	17,95	0,4029
Garaje 238	17,95	0,4029
Garaje 239	17,95	0,4029
Garaje 240	17,95	0,4029

Handwritten signature and a small circular stamp.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

F 41

Garaje 241	17,95	0,4029
Garaje 242	17,95	0,4029
Garaje 243	18,38	0,4126
Garaje 244	18,38	0,4126
Garaje 245	18,38	0,4126
Garaje 246	18,38	0,4126
Garaje 248	18,38	0,4126
Garaje 249	18,38	0,4126
Garaje 250	18,38	0,4126
APARTAMENTO No. _____		
101	67,18	1,5080
102	67,18	1,5080
103	67,18	1,5080
104	67,18	1,5080
201	67,18	1,5080
202	67,18	1,5080
203	67,18	1,5080
204	67,18	1,5080
301	67,18	1,5080
302	67,18	1,5080
303	67,18	1,5080
304	67,18	1,5080
401	67,18	1,5080
402	67,18	1,5080
403	67,18	1,5080
404	67,18	1,5080
501	67,18	1,5080
502	67,18	1,5080
503	67,18	1,5080
504	67,18	1,5080
601	67,18	1,5080

AA 40544282



Blank area with horizontal dashed lines for notes or signatures.

602	67,18	1,5080
603	67,18	1,5080
604	67,18	1,5080
701	67,18	1,5080
702	67,18	1,5080
703	67,18	1,5080
704	67,18	1,5080
801	67,18	1,5080
802	67,18	1,5080
803	67,18	1,5080
804	67,18	1,5080
901	67,18	1,5080
902	67,18	1,5080
903	67,18	1,5080
904	67,18	1,5080
1001	67,18	1,5080
1002	67,18	1,5080
1003	67,18	1,5080
1004	67,18	1,5080
1101	67,18	1,5080
1102	67,18	1,5080
1103	67,18	1,5080
1104	67,18	1,5080
1201	67,18	1,5080
1202	67,18	1,5080
1203	67,18	1,5080

ESTÉ PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



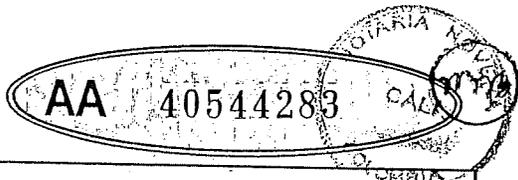
42

1204	67,18	1,5080
TOTAL	4455,02	100,0000

PARÁGRAFO: Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES No. 2 no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto de gastos de este Módulo, deberán considerarse dentro del mismo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de los APARTAMENTOS que conforman la Etapa 2 y a los GARAJES 177 a 250." -----

"ARTICULO 28o - ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. La distribución de los gastos se hará mediante el sistema de presupuesto conforme a las siguientes reglas: -----

1. Cada año, antes del 31 de enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y egresos, en el que se calcule el valor probable de las expensas ordinarias que se habrán de causar en el siguiente período presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior (déficit o superávit), los seguros obligatorios de los bienes y zonas comunes, lo dispuesto en este Reglamento sobre Fondo de Imprevistos y la circunstancia de estar dividido el Condominio en dos etapas. El valor total de las expensas Comunes necesarias, será dividido entre los propietarios de acuerdo con los COEFICIENTES DE COPORPIEDAD y los MÓDULOS DE CONTRIBUCION de que tratan los Artículos 24º y 26º de este Reglamento. -----
2. ~~Los recursos de cada Etapa del Condominio, deberán precisarse dentro del presupuesto anual para ser cubiertos por los propietarios de la respectiva etapa, de acuerdo con los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.~~ -----
3. ~~Copia del proyecto de presupuesto general consolidado para las dos Etapas del Condominio, así como los presupuestos discriminados por módulos, será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos con quince (15) días calendario de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea General de Propietarios, en sesión ordinaria.~~ -----
4. La Asamblea General de Propietarios en su reunión ordinaria anual, deliberará discutirá y aprobará como punto preferente, el presupuesto general consolidado para las dos Etapas del Condominio y los presupuestos discriminados de cada etapas del Condominio. -----



5. El presupuesto así aprobado se entregará a la Administración y los propietarios estarán obligados a cubrir las cuotas que les corresponden en forma anticipada, tal como lo prevé este Reglamento, o por los períodos que para cada ejercicio anual fije la misma

Asamblea.

6. El presupuesto aprobado tendrá vigencia desde el 1o. de enero hasta el 31 de diciembre del mismo año.

PARÁGRAFO: Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea General de Propietarios se haya reunido o habiéndose reunido no hubiere aprobado el presupuesto discriminado presentado por el administrador a su consideración y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, el presupuesto discriminado, aprobado por la Asamblea General de Propietarios para el ejercicio anterior, aumentado en un porcentaje igual al Índice Anual Total de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, establecido por la autoridad competente, tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Administrador.

ARTÍCULO 29° - EXPENSAS O CUOTAS COMUNES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea de copropietarios podrá decretar cuotas extraordinarias destinadas a atender necesidades e imprevistos que no pudieren ser atendidos con los dineros del presupuesto de la respectiva vigencia. El procedimiento para decretar las cuotas extraordinarias será el mismo contemplado en los Artículos anteriores, en lo pertinente a la distribución de cuotas extraordinarias entre los propietarios de las CASAS, APARTAMENTOS Y PARQUEADEROS, pero la decisión requerirá del voto favorable del setenta por ciento (70%) de los Coeficientes de Copropiedad que integran el Condominio. **PARÁGRAFO:** Cuando la necesidad o imprevisto afecte una sola de las Etapas del Condominio, las cuotas o expensas extraordinarias deberán ser aprobadas por los propietarios de las unidades privadas de dicha etapa y su distribución se hará de acuerdo con los Módulos de Contribución establecidos en el Artículo 26° de este Reglamento."

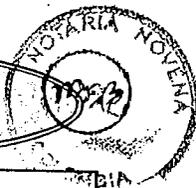
ARTÍCULO 30° - DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaran efectivamente a los fondos de la copropiedad, el Consejo de

Administración convocará inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria, la cual deberá aprobar los reajustes necesarios, e indicar la forma y oportunidad de su pago.

PARÁGRAFO: En el evento en que la situación prevista en este Artículo afecte una sola de las Etapas del Condominio, el reajuste de que se trata, deberá ser aprobadas por los propietarios de las unidades privadas de dicha etapa y su distribución se hará de acuerdo con los Módulos de Contribución establecidos en el Artículo 26° de este Reglamento." —

"ARTICULO 65o. – FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. La Asamblea General de Propietarios, tendrá como funciones básicas las siguientes:-----

1. Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual, con destino a la debida conservación, vigilancia, administración y seguros, previo conocimiento del informe que al respecto debe presentar el Administrador. -----
2. Decretar las cuotas para atender las expensas ordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso, teniendo en cuenta los Coeficientes de Copropiedad establecidos en el presente Reglamento. -----
3. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente, para períodos determinados y fijarles su remuneración. La Asamblea podrá delegar esta función en el Consejo de Administración. Desde ahora, la Asamblea delega en el Consejo de Administración, la facultad de nombrar un administrador provisional en los casos en que se presente una vacancia en el cargo. En este caso, el administrador provisional así nombrado, podrá ser ratificado por la Asamblea de Copropietarios o, en su defecto, podrá la Asamblea nombrar otro administrador en propiedad o delegar la facultad del administrador en propiedad al Consejo de Administración.-----
4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración para períodos de un año. -----
5. Elegir y remover libremente al Revisor Fiscal y su suplente, cuando así lo dispusiere. -----
6. Decidir sobre la desafectación de bienes comunes no esenciales; autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----
7. Decidir sobre la reconstrucción del Condominio, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 y en el presente Reglamento. -----
8. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica que nace en virtud de este Reglamento. -----



9. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de la copropiedad. -----
10. Decidir sobre la modalidad de contrato que se habrá de suscribir con el Administrador Conocer y aprobar o improbar las cuentas e informes anuales que le deben rendir el Consejo de Administración y el Administrador. -----
11. Autorizar la cuantía de los seguros obligatorios y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea. -----
12. Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, cuando sea necesario, conforme a lo previsto en este reglamento, siempre de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad, fijar los plazos para su pago, y señalar los intereses de mora a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas. -----
13. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles y voluntarias en los bienes comunes del Conjunto, y tomar las decisiones que impliquen sustancial alteración en el goce de los bienes comunes. -----
14. Modificar, adicionar, reformar, o sustituir el presente Reglamento, teniendo en cuenta las mayorías establecidas en el mismo, para cada evento. -----
15. Ordenar la reconstrucción total o parcial del Conjunto, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en los Artículos 13 y 14 de la Ley 675 de 2001 y en las normas pertinentes de este Reglamento. -----
16. Crear, si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y periodo. -----
17. Autorizar al Administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. -----
18. Crear los demás cargos que considere necesarios y fijarles su asignación. -----
19. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la Copropiedad, no atribuido a otro Órgano de Administración. -----
20. Las demás funciones previstas en este Reglamento y en la ley." -----

ARTÍCULO 68b. - INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. El Consejo de Administración estará integrado por mínimo cinco (5) propietarios de unidades privadas con sus respectivos suplentes numéricos, así: Tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes, de la Etapa I (Casas) y dos (2) miembros principales y dos (2) suplentes, de la Etapa II (Apartamentos). El período del Consejo de Administración será de un (1) año, contado a partir de la fecha en que se efectúe la elección por la Asamblea, pudiendo ser reelegidos sus miembros indefinidamente. El Consejo elegirá de su seno al presidente y a su suplente y distribuirá entre los demás integrantes los restantes cargos. **PARÁGRAFO:** No podrá ser elegido Miembro del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, quien no sea propietario de unidades privadas del Condominio, o quien se ausente o no asista a la Asamblea de Copropietarios o quien al momento de la elección, se encuentre en mora en tres (3) o mas cuotas o expensas comunes. Quien fuere elegido en dichas condiciones o luego de la elección incurra en mora en tres (3) o mas cuotas o expensas comunes, no podrá actuar en las reuniones del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, caso en el cual será reemplazado por uno de los suplentes de este órgano de la Copropiedad."

ARTÍCULO 69a. - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. En el Consejo se entiende delegado el más amplio mandato para administrar el Conjunto, en cuanto a la conservación, mantenimiento, seguridad y defensa de los bienes comunes y la prestación de los servicios generales y especiales de carácter comunitario, y tendrá de manera especial las siguientes funciones: -----

- a. Nombrar y remover libremente, para períodos de un (1) año, a los tres (3) miembros que habrán de conformar el Comité de Convivencia. -----
- b. Proponer la creación de los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales y de los especiales que se establezcan para la conservación y sostenimiento de los bienes comunes y en general para el funcionamiento del Conjunto y reglamentar sus funciones; asesorar al Administrador en el nombramiento de las personas que deben desempeñarlos. -----
- c. Elaborar los planes y programas para la ejecución de obras y mejoras de bienes comunes, cuya realización haya dispuesto la Asamblea General. -----
- d. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en la Ley y en este Reglamento. -----

AA 40544286
 CALI



e. Preparar estudios, proyectos, presupuestos y demás iniciativas dirigidas al funcionamiento adecuado del Conjunto y al servicio general de los copropietarios y someterlos a consideración y aprobación de la Asamblea General. -----

- f. Proponer la ejecución de obras o reparaciones necesarias de carácter ordinario, en los bienes comunes. -----
- g. Examinar los Estados Financieros de la Copropiedad que deba presentarle periódicamente el Administrador, estudiar los informes que éste le presente en relación con el manejo del Conjunto y con el desarrollo de sus actividades y presentarlos conjuntamente con el Administrador en la Asamblea General. -----
- h. Adoptar las medidas de control interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección y disposición de los fondos u otros bienes comunes y examinar cuando lo crea necesario los libros, comprobantes, documentos y bienes de la Copropiedad. -----
- i. Inspeccionar las obras, trabajos y programas que se adelanten en los bienes de propiedad común. -----
- j. Reglamentar conjuntamente con la Asamblea General el funcionamiento de la propiedad común; organizar la prestación y el uso de servicios ordinarios y de servicios especiales; fijar de tiempo en tiempo las tarifas, forma de pago y demás condiciones para la prestación de tales servicios a los propietarios de las unidades privadas. -----
- k. Ordenar al Administrador la convocatoria de la Asamblea General de Propietarios o convocarla directamente cuando lo considere necesario o conveniente. -----
- l. Adoptar en defecto de normas expedidas por la Asamblea General, reglamentos internos para el mejor funcionamiento del Conjunto y medidas urgentes para prevenir conflictos entre los copropietarios o evitar perjuicios y daños a la propiedad común, y dar cuenta de ello a la Asamblea General de Propietarios, en su próxima reunión. -----
- m. Rendir anualmente a la Asamblea General de Propietarios en su reunión ordinaria un informe sobre la marcha del Conjunto materia de esta reglamentación y sobre las

GA 45

labores desarrolladas por la Administración.

- n. Proponer a la Asamblea General fórmulas para invertir las sumas destinadas al Fondo de Imprevistos.
- o. Servir de organismo consultivo y asesor del Administrador en asuntos legales, administrativos, financieros y operativos.
- p. Ejercer las funciones que le confiere el presente Reglamento y las que le sean delegadas por la Asamblea General de Propietarios.
- q. Coadyuvar con la reglamentación de las medidas de seguridad existentes en el Conjunto y que se relacionen con los bienes y servicios comunes.
- r. Velar porque el Administrador, el Comité de convivencia y el Revisor Fiscal cumplan sus funciones.

ARTÍCULO 83o. - MANEJO E INVERSIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS. Mientras la Asamblea General de Propietarios no disponga otra cosa, el Fondo de Imprevistos será manejado por el Consejo de Administración y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidación. En consideración a la circunstancia de que el Condominio se encuentra dividido en dos etapas, el valor que la Administración recaude de los propietarios de cada etapa, por concepto de fondo de imprevistos, se contabilizará en dos centros de costos, uno para la Etapa I y el otro, para la Etapa II. Esto con el objeto de que el valor de cada centro de costos, se aplique para las necesidades o urgencias de la respectiva etapa, previa aprobación por parte de la Asamblea General de Propietarios. **PARÁGRAFO:** Sólo cuando la Asamblea General de Propietarios lo autorice expresamente, el administrador podrá disponer del Fondo de Imprevistos.

ARTÍCULO ADICIONAL.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II.

ESTRUCTURA

Muros en concreto reforzado

Losas de entrepiso Maciza en concreto reforzado

Cimentación en vigas T en concreto reforzado

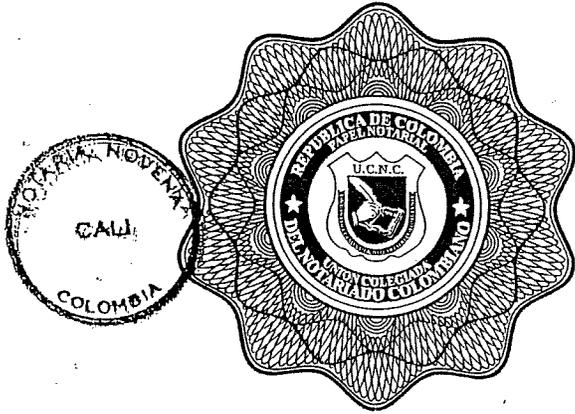
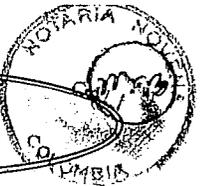
Instalaciones eléctricas y de comunicaciones

De acuerdo a la norma Retie

Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias y de Gas Natural

Cubierta

Los Maciza en concreto más tratamiento de impermeabilización



ARTÍCULO TRANSITORIO No. 2. - REEMBOLSO DE PAGOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL. En consideración a que la formación catastral de los predios resultantes de divisiones materiales y de la construcción de Edificios y Conjuntos residenciales en la ciudad de Cali, es un proceso que puede

tardar varios meses, en el evento en que la Propietaria inicial para efectos de transferir el dominio de las unidades privadas de la Etapa 2, se viere precisada a cancelar impuestos prediales de un trimestre determinado, liquidados sobre el Lote 1-A, los propietarios de los Apartamentos ya transferidos, quedan obligados a rembolsar a dicha sociedad, el valor del impuesto a su cargo, liquidado proporcionalmente con base en los MOLDULOS DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES No. 2, desde la fecha de la transferencia hasta la fecha del pago respectivo. Es réembolso deberá efectuarse a dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha en que la Propietaria inicial o quien represente sus derechos, remita a cada propietario la cuenta de cobro del impuesto predial a su cargo, pues es entendido que la obligación de pago del mismo, les corresponde a partir de la fecha en que se les transfiera el dominio, siendo dicha obligación es inherente al derecho de propiedad.

NOTA: EL PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 6º QUEDA DEROGADO

HASTA AQUI REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII.

Continuando presentes, REYNEL GONZÁLEZ FLOREZ y CARLOS ARTURO ÁNGEL de las condiciones civiles antes anotadas manifestaron: Primero: Que presentan para su protocolización con esta Escritura los siguientes documentos para que se inserten en el protocolo del presente año, los interesados puedan obtener copias de los mismos y el acto surta los efectos de ley:

1. Copia de las Actas de la Asamblea de Copropietarios Nos. 02 de 2.008 y 02 de 2.009
2. Copia de los Planos de Propiedad Horizontal de PÍO XII TORRE DE APARTAMENTOS, debidamente Aprobados por la Curaduría Urbana Tres de Cali.
3. Certificado expedido por la Alcaldía del Municipio de Cali, relativo a la existencia y representación legal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII.

4. Licencia de Construcción Resolución No. 3OP-1 CU3-004778 y Declaración Municipal para Propiedad Horizontal, No. CU3-001515 expedidas el 10 de octubre de 2008 por la CURADURÍA URBANA TRES de Cali, para PÍO XII TORRE DE APARTAMENTOS.

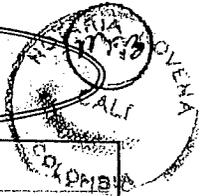
Segundo: Que solicitan a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, asignar las Matrículas Inmobiliarias correspondientes, a las unidades privadas de la Etapa II del Condominio y cerrar la Matrícula Inmobiliaria No. 370-273177 del Garaje o Parquadero No. 247, el cual se convirtió en zona común.

(HASTA AQUI LA PRESENTE ESCRITURA TRANSCRITA POR LOS COMPARECIENTES).
LEIDA POR LOS COMPARECIENTES LA PRESENTE ESCRITURA, LA APROBARON POR ENCONTRARLA CONFORME, SE RATIFICAN EN ELLA Y FIRMAN CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE, QUEDANDO ADVERTIDOS DE LA FORMALIDAD DEL REGISTRO.-- PAZ Y SALVO No. 398546 EXPEDIDO POR LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL, EN LA QUE CERTIFICA QUE EL PREDIO No. G- 02910037-0000 (GLOBAL), SE ENCUENTRA(N) A PAZ Y SALVO POR CONTRIBUCION DE VALORIZACION MUNICIPAL. EXPEDIDO EL MES DE SEPTIEMBRE 22 DEL AÑO 2009. VALIDO HASTA EL MES DE DICIEMBRE 31 DEL AÑO 2009.-- CONSTANCIA DE PAGO No. 3315730 POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI DE PREDIO No. G- 02910037-0000 (GLOBAL), A NOMBRE DE: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COL, DIRECCION: K 40 5, AVALUO: \$918.868.000, CANCELADO EN ABRIL 29 DE 2009. EXPEDIDO EN SEPTIEMBRE 22 DE 2009. VALIDO HASTA DICIEMBRE 31 DE 2009.-- LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTE CONTRATO NO ESTAN GRAVADOS CON EL IMPUESTO DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL, SEGUN COMUNICACION DE FECHA FEBRERO 16 DE 2005 EMANADA DE DICHO ESTABLECIMIENTO PUBLICO Y QUE SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA.-- LA PRESENTE ESCRITURA SE CORRIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS AA-40544241-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55- 56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75- 76-77-78-79-80-81-82-83-84-86-87-88-89.

DERECHOS: \$41.610.00 MCTE (RESOLUCION 9500 DE DIC.31 DE 2008)

IVA \$95.216.00 MCTE. FONDO \$3.465, SUPERINTENDENCIA \$3.465.

AA 40544287



Acabados _____
 Muros en concreto con pasta de relleno, estucados y pintados. _____
 Fachadas _____
 Muros en concreto, más pasta de relleno más granotes. _____

Cielo raso _____
 En concreto, más pasta de relleno, estucados y pintados _____

Pisos _____
 De sala-comedor, alcobas y estudio: en porcelanato de 50x50 _____
 Pisos de cocina, baños y balcones, en cerámica tipo corona _____

Guardaescobas _____
 Guardaescobas de madera en salón-comedor y estudio _____
 Guardaescobas en cerámica para baños, cocina, zona de oficios y balcones _____

Enchapes _____
 Enchapes de cocina, zona de oficios y baños, en cerámica tipo corona _____

Muebles de cocina _____
 Muebles de cocina en Superior con mesón en granito y lavaplatos de acero inoxidable (Incluye mueble superior) _____

Cocina integral con estufa y horno a gas natural, más campana extractora _____
 Lavadero prefabricado en granito pulido _____

Ventanería en aluminio anodinado natural con vidrio en 4 mm _____
 Puertas de alcobas y baños en Superior _____

Puerta principal en Superior _____
 Marcos en madera con tapaluces _____

Coset, sistema corredizo más cajoneras en Superior _____
 Aparatos sanitarios con lavamanos en pedestal tipo Corona y griferías tipo Grival _____

Piscina y zona social _____
 Piscina de niños y adultos _____

Salón social _____
 Senderos peatonales _____

Zonas verdes _____

FA6

Escalera en cerámica tipo Alfa con Escalgress y guardaescoba en grano lavado _____

Equipos _____

Ascensor, capacidad 8 personas _____

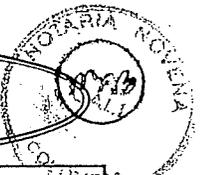
Planta eléctrica de emergencia _____

Sistema de bombas para el tanque de agua potable _____

Subestación eléctrica _____

ARTÍCULO TRANSITORIO No. 1. - ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DE LA SOCIEDAD PROCON LTDA. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman la Etapa 2 del Condominio, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectuará de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en esta Etapa, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto, al Administrador del Condominio, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los Coeficientes de Copropiedad de la Etapa 2. La entrega deberá incluir los documentos garantía de bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO 1:** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO 2:** Para los efectos indicados en el presente artículo, cuando la sociedad PROCON LTDA., haya enajenado un número de Apartamentos que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD de la Segunda Etapa, remitirá a los propietarios de la misma, una carta circular informando la fecha en que procederá a hacer entrega de los bienes comunes de uso y goce general, con el fin de que el Administrador del Condominio proceda a recibirlos. Si en la fecha fijada para la entrega en la carta circular, no compareciere el Administrador de la Copropiedad a recibir los mencionados bienes, se dejará constancia de este hecho en un Acta que se suscribirá ante dos testigos y se entenderá perfeccionada de esta forma y sin requisito adicional alguno, la entrega de dichos bienes comunes para todos los efectos legales. _____

AA 40544289



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL SELLADO No. AA4054428.8 ESTA HOJA SE UTILIZARÁ ÚNICAMENTE PARA FIRMAS. ACTO: REFORMA Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII".

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA NOVENA

Reynel
REYNEL GONZÁLEZ FLOREZ
C.C. 14'878'561 BUGA



Carlos
CARLOS ARTURO ÁNGEL
C.C. 16'758'926 Cali



Miryam Patri

NOTARIA NOVENA

irona

CALI



ESTE PAPEL NI

STO ALGUNO PARA EL USUARIO

48

NOTARIA NOVENA DEL CIRCULO DE CALI

Clase de Copia: Primera

Se expide copia autentica de la escritura

No. 334 De fecha: Septiembre 22/2009

La copia consta de Setenta y cinco (75) Folios.

Se expide para: Procon Ltola y otra.

Fecha de expedición: 12 4 SEP 2009

Miriam Patricia Parera
Notaria



REPUBLICA DE COLOMBIA
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION
EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI



CERTIFICA

NOMBRE: PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA PROCON LTDA
SIGLA : PROCON LTDA
DOMICILIO: CALI VALLE
DIRECCION COMERCIAL :-CR. 5 NRO. 13 46 ED. EL CAFE P. 7
DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL: CR. 5 NRO. 13 46 ED. EL CAFE P. 7
CIUDAD: CALI
MATRICULA MERCANTIL NRO. 45568-3 FECHA MATRICULA : 12 DE JULIO DE 1977
DIRECCION ELECTRONICA : contable-procon@telesat.com.co
AFILIADO

CERTIFICA

NIT : 890311939-4

CERTIFICA

QUE POR ESCRITURA NRO. 2400 DEL 15 DE JUNIO DE 1977 NOTARIA CUARTA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 12 DE JULIO DE 1977 BAJO EL NRO. 22467 DEL LIBRO IX , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA

CERTIFICA

QUE POR ESCRITURA NRO. 5057 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1989 NOTARIA NOVENA DE CALI , INSCRITA EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 20 DE MARZO DE 1990 BAJO EL NRO. 26977 DEL LIBRO IX , LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA , POR EL DE PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA PROCON LTDA . SIGLA: PROCON LTDA

CERTIFICA

REFORMAS	DOCUMENTO	FECHA.DOC	ORIGEN	FECHA.INS	NRO.INS	LIBRO
	E.P. 2643	05/06/1979	NOTARIA CUARTA DE CALI	27/07/1979	33322	IX
	E.P. 2881	27/06/1985	NOTARIA TERCERA DE CALI	15/01/1986	82058	IX
	E.P. 1590	25/06/1986	NOTARIA NOVENA DE CALI	28/07/1986	86502	IX
	E.P. 1839	21/07/1986	NOTARIA NOVENA DE CALI	28/07/1986	86503	IX
	E.P. 3094	30/09/1987	NOTARIA NOVENA DE CALI	20/10/1987	1861	IX
	E.P. 6744	24/12/1992	NOTARIA NOVENA DE CALI	19/01/1993	61928	IX
	E.P. 2780	07/06/1996	NOTARIA DOCE DE CALI	07/06/1996	4446	IX
	E.P. 6195	10/12/1996	NOTARIA DOCE DE CALI	12/12/1996	9239	IX
	E.P. 7133	31/12/1997	NOTARIA NOVENA DE CALI	16/04/1998	2608	IX

CERTIFICA

VIGENCIA: 15 DE JUNIO DEL AÑO 2027

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS, URBANIZACIONES Y DEMAS OBRAS CIVILES, LA VENTA TOTAL O PARCIAL DE ELLAS, DAR Y TOMAR EN ARRENDAMIENTO LOCALES O APARTAMENTOS, LA COMPRA Y VENTA DE LOTES DE TERRENOS O DE INMUEBLES. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRA LA SOCIEDAD REALIZAR TODOS LOS ACTOS CONVENIENTES O NECESARIOS PARA SU LOGRO Y CONSECUION Y EN ESPECIAL LOS SIGUIENTES: A) ADQUIRIR BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ENAJENAR A CUALQUIER NATURALEZA Y ENAJENAR A CUALQUIER TITULO AQUELLOS DE QUE SEA DUENA. B) HACER CONSTRUCCIONES SOBRE SUS INMUEBLES CON EL PROPOSITO DE ARRENDARLOS O ENAJENARLOS. C) CELEBRAR CONTRATOS DE CUALQUIER NATURALEZA QUE LE PERMITAN EL DESARROLLO DE LA EMPRESA SOCIAL. D) IMPORTAR DIRECTA O INDIRECTAMENTE TODA CLASE DE EQUIPOS QUE REQUIERA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL. E) TOMAR DINERO EN MUTUO, CON O SIN INTERESES CON EL PROPOSITO DE FINANCIAR Y DESARROLLAR SU OBJETO SOCIAL. F) DAR EN GARANTIA DE SUS OBLIGACIONES SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES O DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO LOS QUE SEAN SUCEPTIBLES DE ESE OBJETO CONTRACTUAL, LO MISMO QUE DAR O TOMAR EN OPCION BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA. G)



Vertical text on the right edge of the page

CREAR, ACEPTAR, SER BENEFICIARIA, ENDOSAR, NEGOCIAR TITULOS VALORES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ESPECIE. H) CELEBRAR CONTRATOS DE CUENTA CORRIENTE BANCARIA Y EFECTUAR TODA CLASE DE OPERACIONES FINANCIERAS CON ENTIDADES BANCARIAS, ALMACENES DE DEPOSITO O CUALQUIER OTRA PERSONA O ENTIDAD QUE SE OCUPE DE ACTIVIDADES SIMILARES. I) SUSCRIBIR ACCIONES O ADQUIRIR INTERESES SOCIALES EN EMPRESAS O COMPANIAS DE CUALQUIER NATURALEZA. J) CONSTITUIR SOCIEDADES DE CUALQUIER GENERO, INCORPORARSE A SOCIEDADES YA CONSTITUIDAS, FUSIONARSE CON ELLAS O ABSORBERLAS, SIEMPRE Y CUANDO EL OBJETO DE LOS MISMOS SEA SIMILAR AL SUYO LE SIRVA DE COMPLEMENTO O FACILITE EL DESARROLLO DE LA EMPRESA SOCIAL.

CERTIFICA

ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION: LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS; LA JUNTA DIRECTIVA Y LA GERENCIA.

ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA ENTRE OTRAS: B) AUTORIZAR AL GERENTE PARA TOMAR DINERO EN MUTUO O PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIAS REALES O PERSONALES. C) AUTORIZAR AL GERENTE PARA CELEBRAR EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CUALQUIER ACTO O CONTRATO EN CUANTIA SUPERIOR A CINCUENTA (50) SALARIOS MENSUALES MINIMOS LEGALES VIGENTES, QUE A LA FECHA DE ESTA ACTA EQUIVALEN A UN MILLON SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS MCTE., \$1.628.000.00; D) AUTORIZAR AL GERENTE PARA ENAJENAR Y GRAVAR LOS INMUEBLES DE LA SOCIEDAD Y PARA ADQUIRIR OTROS SI FUERE EL CASO.

LA REPRESENTACION LEGAL DE LA COMPANIA LE CORRESPONDE AL GERENTE EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES, EL GERENTE SERA REEMPLAZADO POR UN SUPLENTE. TODOS LOS SOCIOS DELEGAN IRREVOCABLEMENTE EN EL GERENTE LA FACULTAD DE ADMINISTRAR LA COMPANIA Y HACER USO DE LA RAZON SOCIAL.

FUNCIONES DEL GERENTE: A) CONVOCAR A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y A LA JUNTA DIRECTIVA; B) ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA LAS REFORMAS ESTATUTARIAS Y HACER LOS REGISTROS DE ESTAS; C) ADMINISTRAR LA COMPANIA Y REPRESENTARLA ANTE TODA CLASE DE ENTIDADES Y PERSONAS DE DERECHO PUBLICO Y DERECHO PRIVADO. D) CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES QUE DEBAN REPRESENTAR A LA COMPANIA EN LOS LITIGIOS QUE SE LE PROMUEVAN Y CON AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA AQUELLOS QUE DEBAN REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN LOS QUE ESTA DEBA PROMOVER. CH) CONSTITUIR APODERADOS ESPECIALES E INVESTITRLOS DE LAS FACULTADES QUE CONSIDERE NECESARIAS PARA EL LOGRO DE LOS FINES SOCIALES Y QUE A EL LE CORRESPONDA EJERCER DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, ASI COMO DE AQUELLAS OTRAS FACULTADES QUE LA JUNTA DIRECTIVA LE AUTORICE CONFERIR, SIEMPRE Y CUANDO SEAN DELEGABLES. E) ADQUIRIR, GRAVAR Y ENAJENAR LOS BIENES INMUEBLES CON LA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA; F) TOMAR O DAR DINERO EN PRESTAMO CON GARANTIAS REALES O PERSONALES, PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA. G) PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA LAS CUENTAS, BALANCES E INVENTARIOS DE LA SOCIEDAD; H) SUMINISTRAR A LA JUNTA DIRECTIVA Y A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS TODOS LOS INFORMES QUE ESTAS ENTIDADES LE SOLICITEN; I) CUIDAR QUE SE CUMPLAN LAS NORMAS LEGALES, LAS ESTATUTARIAS Y LAS DETERMINACIONES TOMADAS POR LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y POR LA JUNTA DIRECTIVA. J) DESEMPEÑAR LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE SENALEN LOS ESTATUTOS O QUE POR NATURALEZA DEL CARGO LE COMPETAN; K) CUMPLIR Y HACER CUMPLIR DE TODO EL PERSONAL AL SERVICIO DE LA COMPANIA LAS ORDENES DE LA JUNTA GENERAL Y DE LA JUNTA DIRECTIVA Y EJERCER LAS FACULTADES QUE ESTA LE DELEGUE. L) CELEBRAR DIRECTAMENTE LOS ACTOS Y CONTRATOS CUYA CUANTIA NO EXCEDA DE CINCUENTA (50) SALARIOS MENSUALES MINIMOS LEGALES VIGENTES. LOS QUE SUPERAN ESTA CUANTIA REQUERIRAN DE LA PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA. LL) PRESENTAR PROPUESTAS DE LICITACION PUBLICA EN CUALQUIER ENTIDAD QUE PERTENEZCA A LA RAMA EJECUTIVA, LEGISLATIVA O JUDICIAL DEL PODER PUBLICO, EMPRESAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES DEL ESTADO, SOCIEDADES DE ECONOMIA MIXTA, EMPRESAS PRESTATARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y EN ESPECIAL CON LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI. DE IGUAL MANERA PODRA SUSCRIBIR LOS CONTRATOS QUE SE DERIVEN DE DICHAS LICITACIONES.

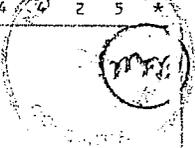
CERTIFICA

DOCUMENTO: ACTA No. 361 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2005

ORIGEN: JUNTA DIRECTIVA

INSCRIPCION: 27 DE OCTUBRE DE 2005 No. 12137 DEL LIBRO IX

FUE (RON) NOMBRADO (S) :



GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
REYNEL GONZALEZ FLÓREZ
C.C.14878561

CERTIFICA

DOCUMENTO: ACTA No. 365 DEL 08 DE AGOSTO DE 2006
ORIGEN: JUNTA DIRECTIVA
INSCRIPCION: 14 DE FEBRERO DE 2008 No. 1720 DEL LIBRO IX

FUE(ON) NOMBRADO(S):

GERENTE SUPLENTE
FERNANDO RODRIGUEZ ARENAS
C.C.19419179

CERTIFICA

DOCUMENTO: ACTA No. 039 DEL 28 DE MARZO DE 2008
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008 No. 10713 DEL LIBRO IX

FUE(ON) NOMBRADO(S)

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

PRIMER RENGLON
HECTOR FABIO CUELLAR LOPEZ
C.C.19345998

SEGUNDO RENGLON
SAUL HERNANDEZ DIAZ
C.C.14976919

TERCER RENGLON
MAURICIO MEDINA AGUIRRE
C.C.4479650

CUARTO RENGLON
MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ DELGADO
C.C.31963702

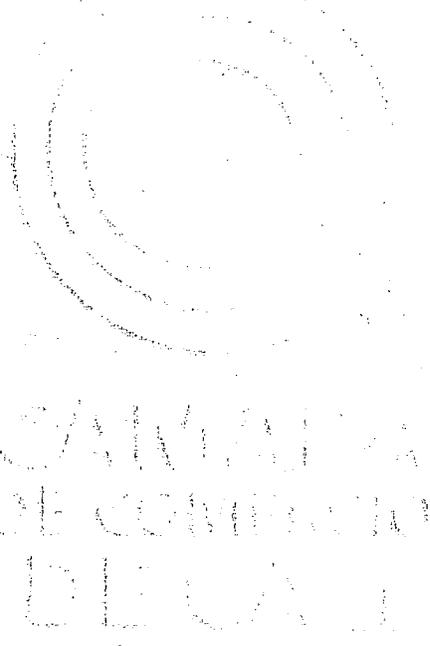
QUINTO RENGLON
MARTHA LUCIA HURTADO CEBALLOS
C.C.29811526

SUPLENTES

PRIMER RENGLON
FERNANDO RODRIGUEZ ARENAS
C.C.19419179

SEGUNDO RENGLON
ALVARO HERNAN PARRA GIRALDO
C.C.94250102

TERCER RENGLON
MARIO AUGUSTO QUICENO HOYOS
C.C.15912674



CUARTO RENGLON
ONESIMO ABADIA RODRIGUEZ
C.C.16239202

QUINTO RENGLON
GUSTAVO ALBERTO VASQUEZ GARDEAZABAL
C.C.16345529

CERTIFICA

DOCUMENTO: ACTA No. 039 DEL 28 DE MARZO DE 2008
ORIGEN: JUNTA DE SOCIOS
INSCRIPCION: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008 No. 10714 DEL LIBRO IX

FUE (RON) NOMBRADO(S):

REVISOR FISCAL PRINCIPAL
CIELO SUAREZ GONZALEZ
C.C.31887025

REVISOR FISCAL SUPLENTE
ORLANDO ANTONIO RINCON VERGARA
C.C.16347518

CERTIFICA

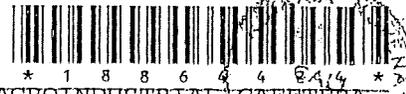
CAPITAL Y SOCIOS: \$647,000,000 DIVIDIDO EN 64,700 CUOTAS DE VALOR NOMINAL \$10,000
CADA UNA, DISTRIBUIDOS ASI:

SOCIOS	VALOR APORTES
CENTRAL DE COOPERATIVAS AGRARIAS LTDA CENCOA	\$37,280,000
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DEL CENTRO DE VALLE LTDA CAFICENTRO	\$80,000
COOPERATIVA DE CAFETALEROS DEL NORTE DEL VALLE LTDA CAFENORTE	\$80,000
COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS TRABAJADORES DEL GREMIO CAFETERO CREDICAFE LTDA	\$80,000
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE SEVILLA LTDA CAFISEVILLA	\$80,000
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DEL OCCIDENTE DEL VALLE LTDA CAFIOCCIDENTE	\$80,000
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE CAICEDONIA LTDA CAFICAICEDONIA	\$80,000
PROMOTORA AGROINDUSTRIAL CAFETERA LTDA PROAGROCAFE	\$609,240,000

TOTAL DEL CAPITAL \$647,000,000
"LA RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS QUEDA LIMITADA AL MONTO DE SUS RESPECTIVOS APORTES"

CERTIFICA

QUE EL 15 DE DICIEMBRE DE 1997 BAJO EL NRO. 9115 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA
CAMARA DE COMERCIO UN DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA DICIEMBRE 11 DE 1997, EN EL CUAL



CONSTA LA SITUACION DE CONTROL EJERCIDA POR SOCIEDAD PROMOTORA AGROINDUSTRIAL CAFETERA LTDA.

MATRIZ : SOCIEDAD PROMOTORA AGROINDUSTRIAL CAFETERA LTDA.
DOMICILIO : SEVILLA
NIT : 891.902.949-8
NACIONALIDAD : COLOMBIANA

OBJETO SOCIAL: LO CONSTITUYE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: PROMOVER, CONSTITUIR E INVERTIR EN SOCIEDADES, CULTIVAR FRUTALES Y OTRO TIPO DE CULTIVOS PERMANENTES O SEMIPERMANENTES, COMPRAR, VENDER LOS PRODUCTOS OBTENIDOS EN LOS CULTIVOS, SUSCRIBIR O ADQUIRIR ACCIONES, CUOTAS SOCIALES O DERECHOS EN CUALQUIER CLASE DE SOCIEDAD, PROMOCIONAR DIRECTA O INDIRECTAMENTE PLANES DE VIVIENDA, DESARROLLAR PROYECTOS DE TODO TIPO, ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES MUEBLES O INMUEBLES DE CUALQUIER NATURALEZA, DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO LOS QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE ESTE OBJETO Y EMPRENDER ACTIVIDADES DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON SU OBJETO SOCIAL.

SUBORDINADA : PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA.
DOMICILIO : CALI
NIT : 890.311.939-4
NACIONALIDAD : COLOMBIANA

OBJETO SOCIAL: LO CONSTITUYE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS, URBANIZACIONES Y DEMAS OBRAS CIVILES, LA VENTA PARCIAL O TOTAL DE ELLAS, DAR Y TOMAR EN ARRENDAMIENTO LOCALES Y APARTAMENTOS, LA COMPRA Y VENTA DE LOTES DE TERRENO O DE INMUEBLES. EL DESARROLLO DE ESTE OBJETIVO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA REALIZAR TODOS LOS ACTOS QUE CONSIDERE CONVENIENTES O NECESARIOS PARA SU LOGRO Y CONSECUCION DENTRO DE LOS CUALES ESTA: A) TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES CON EL PROPÓSITO DE FINANCIAR Y DESARROLLAR SU OBJETO SOCIAL. B) SUSCRIBIR ACCIONES O ADQUIRIR INTERESES SOCIALES EN EMPRESAS O COMPANIAS DE CUALQUIER NATURALEZA. C) CONSTITUIR SOCIEDADES DE CUALQUIER GENERO, INCORPORARSE A SOCIEDADES YA CONSTITUIDAS, FUSIONARSE CON ELLAS O ABSORBERLAS, SIEMPRE Y CUANDO DE LOS MISMOS SEA SIMILAR AL SUYO, LE SIRVA DE COMPLEMENTO O FACILITE EL DESARROLLO DE LA EMPRESA SOCIAL.

PRESUPUESTO DE CONTROL: CON BASE EN EL ARTICULO 27 DE LA LEY 222 DE 1995 LA SITUACION DE CONTROL SE CUMPLE DENTRO DE LOS PRESUPUESTOS 1 Y 2 TENIENDO EN CUENTA QUE EL 94.163% DE LA PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA. PERTENECE A LA SOCIEDAD PROMOTORA AGROINDUSTRIAL CAFETERA LTDA. Y PORQUE LA SOCIEDAD CONTROLANTE TIENE EL DERECHO DE EMITIR LOS VOTOS CONSTITUTIVOS DE LA MAYORIA MINIMA DECISORIA EN LA JUNTA Y EN LA ASAMBLEA.

CERTIFICA

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN LA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NRO.45569-2 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: PROMOTORA CAFETERA DE CONSTRUCCIONES LTDA PROCON
UBICADO EN: -CR. 5 NRO. 13 46 ED. EL CAFE P. 7 DE CALI
RENOVO : POR EL AÑO 2009

CERTIFICA

QUE LA SOCIEDAD EFECTUO LA RENOVACION DE SU MATRICULA MERCANTIL EL 27 DE MARZO DE 2009

CERTIFICA

QUE NO FIGURAN OTRAS INSCRIPCIONES QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE CERTIFICADO.
LOS ACTOS Y DOCUMENTOS REGISTRADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABLES DESPUES DE LA FECHA DE SU INSCRIPCION, SIEMPRE Y CUANDO DENTRO DE DICHO TERMINO NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1.995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION



RECIBIDO EN LA OFICINA DE REGISTRO Y CONTROL DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI EL 22 DE JULIO DE 2009 A LAS 10:58 AM

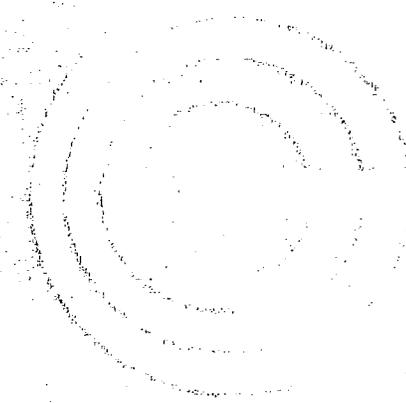
TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

DADO EN CALI A LOS 22 DIAS DEL MES DE JULIO

DEL AÑO 2009 HORA: 10:58:53

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]



CAMARA DE COMERCIO DE CALI



SECRETARÍA DE
INFRAESTRUCTURA
Y VALORIZACIÓN

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

No: 398546



Fecha: 2009/09/22

Hora: 10:43 AM

Usuario: CLHE4806

República de Colombia



Santiago de Cali

Nit: 890399011-3

Secretaría de Infraestructura y Valorización

CERTIFICA

El Propietario del predio que se indica a continuación, se encuentra a Paz y Salvo con la contribución de valorización; se expide con vigencia hasta el día 31 del mes de Diciembre de 2009.

Referencia Catastral: G029100370000 Cod. Único: 01190700100037000000037
Dirección del Predio: K 40 5
Doc. Identificación: 1

Se expide el presente certificado en MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI a los 22 días del mes de Septiembre de 2009

Nota: El certificado de Paz y Salvo expedido erróneamente NO es prueba de la cancelación del gravamen (Art.82-Acuerdo 0178 Febrero 13-2006)



[Handwritten signature]

Funcionario autorizado:

[Handwritten initials]

Fecha: 2009/09/22

Hora: 10:42:55

Usuario: CLHE4806

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

No: 3315730



República de Colombia



Santiago de Cali

Nit: 890399011-3

CERTIFICA

F. : CERTIFICADO DE PAGO DE PREDIAL

Segun consta en la consulta de pagos del SISTEMA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, realizo pago por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, por valor de 414,612,608
Pago efectuado el día 29 de Abril de 2009

Referencia Catastral: G029100370000 Estrato: 1
Certificado a Nombre de: FEDERACION NACIONAL DE CAJETEROS DE COLOMBIA

Dirección del Predio: K 40 5
Avaluo del Predio: 918,868,000
Codigo Único: 01190700100037000000037

Valido hasta los 31 días de Diciembre de 2009.

Se expide el presente certificado en la TESORERIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI a los 22 días del mes de Septiembre de 2009

VALIDO PARA TRAMITE NOTARIAL



[Handwritten signature]

Funcionario Autorizado

[Handwritten initials]



3333
Oct 25

AA 9703034



ESCRITURA PUBLICA No. TRES MIL TRESCIEN=
TOS TREINTA Y TRES (3333) - - - -
ACTO O CONTRATO: PROTOCOLIZACIÓN DE
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-
CÓNDOMINIO CAMPESTRE PIO XII - - - -
- - - - -

Bco ganadero,
Ches #0000402

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del departamento del Valle de Cauca, República de Colombia, a los VEINTICINCO (25) - dias del mes de OCTUBRE - - - - - del año dos mil dos (2.002) AL DESPACHO DEL NOTARIO DOCE DE CALI, cuyo cargo ejerce el Doctor JOSE FRANCISCO SOTO FERNANDEZ - - - - -

compareció el señor ALFARO DOMÍNGUEZ VELEZ mayor de edad, vecino del circuito de Cali, identificado con la cédula #6.493.644 DE TULUA, persona hábil para contratar y obligarse y que para este efecto obra como administrador Representante Legal de " CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII", legalmente constituida como Propiedad Horizontal el Veintinueve (29) Diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1987) mediante escritura publica No. Tres mil seiscientos veinticinco (3.625) de la Notaria Doce de Cali, debidamente registrado en el folio de matricula inmobiliaria No.370-0256581 de la oficina de registro de instrumentos y manifestó .- PRIMERO: Que esta debidamente autorizado por la Asamblea general de copropietarios del " CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII" " según acta que se protocoliza con esta escritura, para llevar a cabo la reforma al reglamento actual de la copropiedad, a fin de adaptarlo al nuevo régimen sobre propiedad Horizontal en Colombia, según términos de la Ley 675 de Agosto 03 del 2001.- SEGUNDO: Que como consecuencia de la aprobación se modifican los siguientes artículos del actual reglamento

CANCELADO
Factura: 32949
Fecha: 23 OCT 2002
Firma: [Signature] C=33411

así: -----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL

" CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII", ,

SITUADO EN LA CARRERA 40, E IDENTIFICADO EN SUS PUERTAS DE

ENTRADA CON LOS NUMEROS 4-30 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA

URBANA DE LA CIUDAD DE CALI.:

CAPITULO No. I .

GENERALIDADES - OBJETO Y DEFINICIONES

ARTICULO 1o.- MATERIAS QUE LO REGULAN.-- Con fundamento en los artículos 1 y 32 de la Ley 675 de agosto 03 de 2001 y la escritura publica No. Tres seiscientos veinticinco (3.625) del Veintinueve (29) de Diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la Notaria Doce de Cali se establece que el CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII situado en Cali en la Carrera 40 No. 4-30 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, modifica el actual reglamento de Propiedad Horizontal, adaptándolo conforme a los términos de la Ley 675 de Agosto 03 de 2001, nuevo régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, por lo tanto se establece que el CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII es una persona jurídica, sin animo de lucro, de naturaleza civil conformada por los propietarios de dominio particular, la cual se rige por la forma especial de dominio denominada Propiedad Horizontal, 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 convivencia pacífica, así como la función social de la propiedad, orientada por los siguientes principios señalados en el Artículo 2 de la Ley 675 de Agosto 03 de 2001:-- 1o) FUNCION SOCIAL Y ECOLÓGICA: Este reglamento y



sus reformas posteriores deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y por ende deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.- 2o)

CONVIVENCIA PACIFICA Y SOLIDARIDAD

SOCIAL: Los Reglamentos de propiedad horizontal deberán proponer el establecimiento de relaciones pacificas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores teniendo así una convivencia pacifica y solidaridad social.-3o) **EL RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA**

debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivadas de la ley .4o) **DERECHO AL DEBIDO PROCESO.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendiente a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de la defensa, contradicción e impugnación.- **OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.-** La Persona jurídica **CONDominio CAMPESTRE PIO XII** será conformada por los propietarios de dominio particular, su objetivo será para 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.- En consecuencia se eleva a escritura pública y se protocoliza la presente modificación a los reglamentos y el Acta de la Asamblea general donde se aprobó la modificación al reglamento, la cual se aporte para que haga parte de esta escritura, ya que la memoria descriptiva, proyecto de división, licencia de construcción, planos debidamente aprobados ya fueron

de la Asamblea general donde se aprobó la modificación al reglamento, la cual se aporte para que haga parte de esta escritura, ya que la memoria descriptiva, proyecto de división, licencia de construcción, planos debidamente aprobados ya fueron

de la Asamblea general donde se aprobó la modificación al reglamento, la cual se aporte para que haga parte de esta escritura, ya que la memoria descriptiva, proyecto de división, licencia de construcción, planos debidamente aprobados ya fueron

protocolizados junto con la escritura publica No. Tres seiscientos veinticinco (3.625) del Veintinueve (29) de Diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la

Notaria Doce de Cali **DEFINICIONES:** Para efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sostenimiento a propiedad horizontal de un CONJUNTO, construido o por construirse.-

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un CONJUNTO sometido al régimen de propiedad horizontal.-

CONJUNTO. Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas de servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en

AA

9703036



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 del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto 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 del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. - - - - -

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto. - - - - -

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. - - - - -

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. - - - - -

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. - - - - -

AA 9703037



ARTICULO No.2 EFECTOS. Las disposiciones de este Reglamento tiene carácter obligatorio, no solo para los actuales propietarios de la unidad,

si no también para todos los adquirentes de derechos reales y de las obligaciones aquí contenidas deberán dar cumplimiento, además en lo que fuere pertinente, para todos aquellas personas que a cualquier titulo usen y gocen las unidades de propiedad particular de la unidad y los que allí convivieren o trabajasen con los propietarios y con los ocupantes. En consecuencia en todo acto o contrato que implique transferencia de dominio de las unidades de propiedad privada o mediante el cual se otorguen a cualquier titulo la tenencia o el uso y goce sobre ellos, se entienden incluidas las disposiciones del presente reglamento. Igualmente en los casos de sucesión por causa de muerte, los sucesores del causante copropietario, quedan en la misma forma sujetos a las prescripciones de este reglamento.-

ARTICULO No. 3o.- ALCANCE En todo acto que implique traspaso o enajenación de derechos reales sobre los bienes de dominio privado del Conjunto así como en la cesión del uso o goce de los mismos, se entenderán incorporadas las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO No. 4o.- CASOS NO PREVISTOS.- Cuando no se encuentre en este Reglamento disposiciones expresamente aplicables a un caso determinado, se aplicaran en su orden:
1.- Las disposiciones de este reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 2.- Las normas legales que regulen

casos o situaciones similares en inmuebles sometidos el Régimen de Propiedad Horizontal, esto es, las disposiciones contenidas en la Normatividad actual del Régimen de propiedad horizontal. 3.- Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del Capitulo III, Titulo XXXIII, libro Cuarto de Código Civil Colombiano. 4.- Las demás disposiciones de Código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía.- 5.- Las demás disposiciones legales que regulen casos o similares. 6.- La jurisprudencia Nacional y la Doctrina.-

ARTICULO 5o.- SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES: Las expresiones tales como: " Conjunto ", " Inmueble", " CONJUNTO", contenidas en el presente reglamento, se entenderá, referidas al CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, como unidad residencial conformada por bienes de dominio particular o exclusivo y por bienes de propiedad común. Las expresiones tales como " Unidades privadas", " Unidades Jurídicas Privadas", "Zonas Privadas", " Bienes Privados" y "Bienes de dominio particular o exclusivo", hacen referencia a cada uno de los bienes de dominio privado en que se divide el Conjunto, es decir a los CASAS y garajes.

CAPITULO II.

NOMBRE - PROPIETARIO Y TITULOS DE PROPIEDAD.

ARTICULO 6o.- NOMBRE: El lote de terreno junto con las edificaciones en él levantadas, que se somete por este reglamento al Régimen de Copropiedad y administración, se denomina CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII".-

AA 9703038



ARTICULO 7o.- PROPIETARIA: Se entiende por "propietario" a toda persona que tenga el dominio sobre alguna de las unidades privadas en que se divide el inmueble, las cuales se determinan en

el Artículo Sexto de este instrumento.- Cuando sobre una unidad privada existiere el derecho de propiedad desmembrado o varios propietarios proindiviso para que los represente ante el resto de propietarios, ante la comunidad, en la Asamblea, etc., deberán nombrar una sola persona y se entenderá para todos los efectos de este Reglamento que existe un solo propietario.- Sus actuales propietarios son los titulares de los inmuebles en sus áreas privadas, individualmente como aparecen en el certificado de tradición y mancomunadamente en las áreas y bienes comunes determinados en este instrumento, ostentando la propiedad y el pleno dominio del inmueble.

ARTICULO 8o.- TITULOS DE PROPIEDAD: El Banco Cafetero adquirió el derecho de dominio y la posesión sobre este conjunto así: a).- El lote de terreno por transferencia a titulo de fiducia que lo hizo la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia según contrato de fiducia solemnizado por Escritura Pública No. 3.518 del 25 de Agosto de 1987 de la Notaría 31ª de Bogotá, registrada en la oficina de Registros de Cali, el mes de Noviembre de 1987 bajo matriculo inmobiliaria No.370-0256581 b).- La construcción por haberla levantado con sus propios recursos.-

CAPITULO III.

DETERMINACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL INMUEBLE

- - - - -	
✓ ARTICULO 9o.- LOCALIZACIÓN Y LINDEROS GENERALES.	El
CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, se encuentra ubicado en la	
cuidad de Cali, en la Carrera 40 marcado en su puerta	
principal de entrada con los números 4-30 de la actual	
nomenclatura urbana, sobre un lote de terreno denominado	
LOTE A, con una extensión superficiaria de catorce mil	
trescientos ochenta y seis metros cuadrados con ochenta y	
seis decímetros cuadrados (14.386.86 M2) comprendida por el	
polígono A-B-H-G-F-E-A- y los siguientes linderos:	
OCCIDENTE: Del punto A, coordenadas NORTE: 7.404.166 y	
ESTE: 9.346.469 al punto B coordenadas NORTE: 7.465.813 y	
ESTE: 9.362.220 en sesenta y tres metros sesenta y sesenta	
y tres centímetros (63.63 Mts) con la calle tercera A (3 ^a	
A) de la actuales nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.	
NORTE: Del punto B, coordenadas NORTE: 7.465.813 y ESTE:	
9.362.220 al punto H, coordenadas NORTE: 7.420.272 y ESTE:	
9.546.792 en ciento noventa metros (190.00 Mts) con la	
carrera cuarenta (40) de la actual nomenclatura urbana de	
la ciudad de Cali; ORIENTE: Del punto H al punto E	
coordenadas, NORTE: 7.340.840 y ESTE: 9.548.475 pasando por	
los puntos G coordenadas NORTE: 7.408.773 y ESTE: 9.543.873	
y F coordenadas NORTE: 7.383.986 y ESTE: 9.588.927 en doce	
metros treinta centímetros (12.30 Mts), veintinueve metros	
(29.00 Mts), y cuarenta y cuatro metros trescientos noventa	
y cuatro milímetros (44.394 Mts) con el lote B o el lote de	
reserva; SUR: Del punto E, coordenadas NORTE: 7.340.840 y	
ESTE: 9.548.475 al punto A en 211.70 con la casa de	
habitación ubicadas frente, a la carrera cuarenta y dos	
(42) de la ciudad de Cali, así: En parte con la casa numero	
cuatro A cuarenta y cinco (4-A45) que es o fue de Rosina	
Montaño Guevara; el lindero con está casa es parcial,	
puesto que la misma linda también, en parte con el lote B	



o de reserva; casa numero cuatro A y treinta cinco (4-A-35); que esto fue de Hernán Boschirof; casa numero cuatro A y veinticinco cinco (4-A-25); que esto fue de Humberto Romero Saavedra; casa numero cuatro A y

quince (4-A-15); que esto fue de Clímaco Botero; casa numero cuatro A y cero cinco (4-A-05); que esto fue de Ovidio Morales; casa numero cuatro ochenta y siete (4-87); que esto fue de Gilberto Muñoz Beron; casa numero cuatro setenta y siete (4-77); que esto fue de Pedro Sarmiento; casa numero cuatro sesenta y siete (4-67); que esto fue de Miguel Chica Guzmán; casa numero cuatro cincuenta siete (4-57); que esto fue de Irma Torrijos de Lindo; casa numero cuatro cuarenta y siete (4-47); que esto fue de Lucila Guzmán; casa numero cuatro treinta y siete (4-37); que esto fue de Eduardo López; casa numero cuatro veintisiete (4-27); que esto fue de Nora Delgado; casa numero cuatro diez y siete (4-17); que esto fue de Edgar Diago Vargas; casa numero cuatro cero siete (4-07); que esto fue de Heriberto Trejos López; casa numero tres ochenta y nueve (3-89); que esto fue de Marina Mejía de Bajjico; casa numero tres setenta y nueve (3-79); que esto fue de Efrén Echeverri Ramírez; casa numero tres sesenta ochenta y nueve (3-69); que esto fue de Libardo Navia; casa numero tres A cincuenta y siete (3-A-57); que esto fue de Luis Galo Chiriboga; casa numero tres A cuarenta y siete (3-A-47); que esto fue de Niran Lizarralde de Gil; casa numero tres A treinta y cinco (3-A-35); que esto fue de Rosmira Sierra de Llano y Cesar Llano y en parte con la casa marcada en su puerta principal (3-A-25) y en parte con la casa marcada en su puerta principal con el numero cuarenta cincuenta y cinco (40-55) de la calle tercera A (3ª A) que es o fue de

Sonia Zamora. - - - - -

ARTICULO No. 10o.- CONFORMACIÓN: El CONDOMINIO CAMPESTRE

PIO XII esta conformado por a) El lote de terreno sobre el cual está construido el mismo. b) Noventa y nueve (99) Casas como unidades jurídicas y 250 parqueaderos.-

ARTICULO CLASES DE BIENES: El CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII

- El inmueble objeto de la presente reglamentación ha sido diseñado y construido de tal manera que sus propietarios sean dueños exclusivos de sus Casas y garajes y copropietarios de los bienes de dominio común, en las proporciones que se establecen en el articulo 24°. En los planos de este Reglamento y que protocolizan con la escritura publica No. Tres seiscientos veinticinco (3.625) del Veintinueve (29) de Diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la Notaria Doce de Cali.- Donde se determina claramente que bienes son de dominio particular o exclusivo, y cuales son de dominio común.-

CAPITULO IV

BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

ARTICULO No. 11o.-CONCEPTO: Son bienes de dominio privado, particular o exclusivo del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, los que forman interiormente las casas, con excepción de las cubiertas de las mismas las cuales son bienes comunes; en los garajes el dominio privado comprende y se ejerce sobre los siguientes bienes: La superficie encerrada dentro del perímetro señalado por lo puntos que van a describirse para cada una de ellas, y el revestimiento de que está provisto el piso, dichos bienes privados aparecen en los planos de División de este Reglamento, con espacios en blanco.-

070

AA 9703040



PARÁGRAFO: No obstante que los techos, losas comunes, cubiertas y fachadas según el nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia Artículo 3 de la Ley 675 son bienes

comunes esenciales para varios efectos, incluyendo el del seguro obligatorio de daños accidentales por Incendio, Terremoto y demás riesgos, su mantenimiento y reparación en caso de deterioro corresponde a cada propietario.-

ARTICULO No.12 EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS. Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad privada y puede disponer de esta, por causa de muerte, enajenarlas, hipotecarlas, darlas en anticresis, arrendamiento, grabarlas y limitarlas al dominio en cualquier forma y especialmente con derechos de usufructo, uso y habitación sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios del conjunto. De la misma manera, los derechos de cada propietario en los bienes de propiedad común son inseparables del dominio, uso y goce indivisible, dentro de las normas de este reglamento. De la misma manera, los derechos de cada propietario en los bienes de propiedad común son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad de propiedad privada. Por lo tanto en toda transferencia, gravamen o embargo de una de esas unidades, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse esos mismos actos en relación a ellos, separadamente de la unidad a que acceden.-

ARTICULO 13o.- DESTINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Las Casas o unidades privadas del CONDOMINIO CAMPESTRE P.O. XII se destinaran única y exclusivamente para vivienda

OTD
CONDOMINIO



familiar; los garajes o parqueaderos, como su nombre lo indica, se destinarán únicamente para el estacionamiento de vehículos livianos, de dimensiones acordes con su área y con la altura determinada en este Reglamento.-

ARTICULO 14o.- USO DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Cada propietario o quien lo represente o sustituya en el uso, podrá ocupar su casa con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas de mala conducta o de vida disoluta, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los demás ocupantes, o escandalicen con sus hábitos o acciones.-

ARTICULO No. 16o.-DESCRIPCION Y DELIMITACIÓN: Los bienes exclusivos del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII (Casas y garajes), se delimitan por el sistema grafico y los planos de División. Estas unidades privadas se entregarán a cada propietario como cuerpo cierto, sin que los antiguos dueños del Conjunto o las personas que elaboraron este reglamento adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas o comunes que figuran en este reglamento y en los planos. En cuanto a su localización, áreas, alturas y linderos que aparecen descritos en el articulo No.15 de la escritura publica No. Tres seiscientos veinticinco (3.625) del Veintinueve (29) de Diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la Notaria Doce de Cali.-

CAPITULO V

BIENES DE PROPIEDAD COMUN O BIENES COMUNES.-

ARTICULO 16o.- CONCEPTO: Son bienes de propiedad común y del dominio inalienable, inembargable e indivisible de

UNIDADES PRIVADAS

AA 9703041



todos los copropietarios del conjunto,
los necesarios para la existencia,
seguridad, conservación, uso y goce de
los bienes privados que lo conforman,
además de aquellos que tienen la
calidad de comunes, por disponerlo así

este Reglamento. El derecho sobre estos bienes será
ejercido en la forma prevista en la Ley y en el presente
Reglamento.-

En armonía con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 675
de 2001, se estiman bienes comunes del dominio inalienable
de todos los propietarios del **CONDominio CAMPESTRE PIO XII**
la parte del CONJUNTO perteneciente 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 así:

BIENES COMUNES ESENCIALES: Se identifican como bienes y
servicios comunes esenciales el terreno, los cimientos, los
muros medianeros, los entrepisos, las fachadas, las
escaleras, las fachadas interiores y exteriores, la
portería, la cubierta, la losa que alternativamente sirve
de piso a una unidad y de cubierta a la inmediatamente
inferior, la estructura, las circulaciones para
aprovechamiento de bienes privadas, los desagües, los
vacíos sobre las áreas o zonas comunes y paredes por donde
estén instaladas, los bajantes para aguas negras y aguas
lluvias, la red de conducción de agua potable, el sistema
de bombeo de agua, las redes eléctricas o telefónicas, y
redes de gas natural, citofonía hasta la entrada de cada
unidad privada, el servicio de correspondencia, la

vigilancia, los buitrones, las instalaciones de motobombas y subestaciones generales de servicios públicos, los techos y en general todos los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los impredecibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute de los bienes de dominio particular y, en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y materas, jardineras, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos. - - - - -

PARÁGRAFO: Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo: según el artículo 23 de la Ley 675, los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior quedarán obligados a: 1.- No efectuar alteraciones, ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2.- No cambiar su determinación. 3.- Hacer cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieren por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4.- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.- Los parqueaderos de visitantes, acceso y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre

B-17

AA 9704598



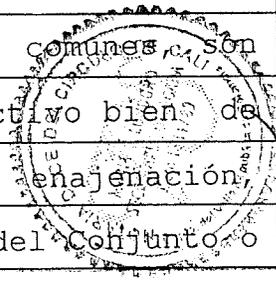
otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. (Artículo 3 Ley 675 de 2001).

Los usuarios a cualquier título de cada unidad privada, sus familiares,

descendientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes comunes y de los servicios generales conforme a la destinación natural, para no privar de igual derecho a los demás. Los copropietarios o quienes los represente en su derecho o los sustituyan, están obligados a velar por la integridad y conservación de los BIENES COMUNES con el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

La enumeración anterior y la que aparece en las artículos correspondientes (áreas privadas y comunes) del presente instrumento, es únicamente anunciante y no limitativa. En caso de duda acerca que si una parte o elemento del CONJUNTO, es de dominio común, debe atenerse al presente reglamento y a los planos de división y en lo que se quede silencio, a lo dispuesto en la Ley 675 y demás normas concordantes.-

ARTICULO 17o.- INSEPARABILIDAD: De conformidad con la indicado en la Ley y en este Reglamento, los derechos que corresponden a cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de respectivo bien de dominio particular. Por lo tanto, en la enajenación, gravamen o embargo de una casa de habitación del Conjunto o de un apartamento, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse dichos actos con relación a



los bienes de dominio común en forma separada de la casa o
parqueadero a la cual acceden.-

ARTICULO 18o.- CLASIFICACIÓN: La propiedad común del
CONDominio CAMPESTRE PIO XII, se clasifican para todos los
efectos de este reglamento, de la siguiente manera: A)
Bienes - Básicos o fundamentales de la copropiedad y B)
Elementos o bienes que constituyen la dotación básica para
el funcionamiento general del conjunto.-

ARTICULO No. 19o.- BIENES COMUNES BÁSICOS O FUNDAMENTALES:

Son aquellas partes del Conjunto que hacen posible su
existencia , conservación y actual presentación del mismo y
los que permiten a los copropietarios el normal uso y goce
de sus unidades privadas. A continuación se enuncian estos
bienes, en forma no taxativa. 1.- El lote de terreno
singularizado en el artículo No. 9 de este reglamento. 2.-
El subsuelo correspondiente al lote, hasta donde lo
permiten las leyes incluidas todas las instalaciones de
servicios realizadas. 3.- El techo cubierta de cada bloque
de casa. 4.- Los Tanques de aprovisionamiento y
distribución de agua. 5.- Las zonas destinadas para las
instalaciones básicas de alcantarillado, energía, teléfono.
6.-Plazoleta interior del conjunto.8.- El acceso al
conjunto, los andenes y vías internas y peatonales del
mismo, las verdes y de juegos, la piscina, turco, canchas
de microfútbol, el kiosco y demás zonas verdes y de
recreación 9.- La zona de portería con la construcción
respectiva, al cual está destinada para el control de
entrada y salida de las personas y de vehículos. 10.- La
zona destinada a la instalación de la unidad técnica de
basuras. 11.- las zonas de aseo. 12.- En general, los demás
bienes y zonas comunes del conjunto necesarios para el

AA 9704599



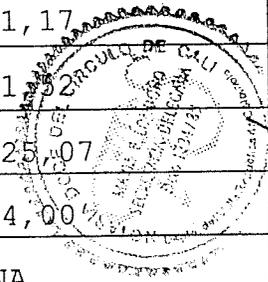
aprovechamiento y uso común del mismo,
sobre los cuales ningún copropietario
pueda invocar derecho exclusivo.-

=====

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES COMUNES

BIENES COMUNES - - - - -

SOTANO	- - - - -
MUROS	143,35
COLUMNAS	29,34
CIRCULACIONES PEATONALES	114,92
HERRAMIENTAS	26,21
SUBESTACIÓN ELECTRICA	36,90
RAMPA	54,00
CIRCULACION HEVICULAR	3.083,39
MINUSVALIDOS	57,50
ZONA EQUIPOS ANTENA	18,00
BASURAS	57,00
SUBSUELO	5.988,78
TOTAL BIENES COMUNES SOTANO	9.609,39
- - - - -	
PRIMER PISO	
ZONAS DE ACCESO	243,91
COLUMNAS	24,57
PISCINA	142,00
	MURO 10,96
KIOSKO:	COLUMNAS 0,25
	BAÑOS 4,48
	ZONA MESON 1,17
	M, UROS 1,00
	ESTADERO 25,07
	MATERA 4,00
	CIRCULACIÓN PISCINA
	225,73



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

PORTERIA:	CONTROL	5,04
	BAÑOS	1,82
	MUROS	2,14
PARQUEADEROS VISITANTES		323,25
ESCALERAS A SOTANO		59,16
PLAZOLETA		342,00
MATERAS		11,45
MATERAS EXTERIORES		1.307,53
ZONAS VERDES		2.132,89
MUROS (EN Casas)		378,76
CIRCULACION PEOTONAL		3.692,07
TOTAL BIENES COMUNES		8.939,77
SEGUNDO PISO		
COLUMNAS		20,97
DUCTOS		8,62
MUROS		359,85
CUBIERTAS EN CASA		430,85
CUBIERTA	PORTERIA	25,00
	KIOSKO	40,32
TOTAL BIENES COMUNES		885,61
TERCER PISO		
DUCTOS		4,76
MUROS		265,47
CUBIERTAS		1.626,56
TOTAL BIENES COMUNES		1.896,79
<p>✓ ARTICULO No.20.- ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACIÓN BASICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO. Se clasifican como tales, todos aquellos elementos que aunque muebles por naturaleza, se reputan como parte esencial de la</p>		



edificación por estar destinados al servicio y funcionamiento del mismo. A continuación se enuncian en forma no taxativa. 1.- Las instalaciones generales de acueducto y los contadores de agua, hasta la entrada a

cada unidad privada. 2.- Los bajantes de aguas lluvias y negras hasta las redes públicas. 3.- Las instalaciones para suministro eléctrico hasta el punto donde se bifurcan para cada apartamento. 4.- Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores e interiores. 5.- Las cajas destinadas para basuras. 6.- Los contadores de acueducto y energía de las zonas comunes. 7.- el sistema de citofonía para la comunicación interna del Conjunto. 8.- La subestación eléctrica. 9.- La planta de tratamiento de la piscina. 10.- En general, todos aquellos bienes destinados a facilitar, mejorar o complementar el uso y goce de las unidades de vivienda, el funcionamiento y embellecimiento del Conjunto Residencial y su fisonomía como núcleo de vivienda integrado. **PARÁGRAFO.** Los bienes que constituyen la dotación básica para el funcionamiento del Conjunto, pueden llegar a ser enajenados total o parcialmente en virtud de la decisión adoptada por los órganos de Administración de conformidad con lo establecido en este reglamento.-

ARTICULO No. 21o.- REGIMEN LEGAL DE LOS ELEMENTOS DE DOTACIÓN: Los bienes a que se refiere al artículo anterior son del dominio común e indivisible de todos los copropietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por funcionamiento del Conjunto, mediante decisión tomada por los Órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. .-

ARTICULO No. 22o.- DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES Y

SERVICIOS COMUNES.- A) Los propietarios, inquilinos, ocupantes, personas de servicio, visitantes, etc. de cada unidad privada podrán hacer uso de los bienes y servicios comunes conforme a la naturaleza de los mismos y con el cuidado y moderación necesarios para no perturbar de igual derecho a los demás usuarios del inmueble.- B) Los Propietarios están obligados a poner en el cuidado y la conservación de los bienes comunes de la máxima diligencia y responderán hasta de culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.- C) El Administrador con previa autorización de la Asamblea podrá adoptar las medidas que juzgue necesarias para asegurar el mejor uso de los bienes comunes, el respeto a las normas de convivencia, la seguridad de la vida, honra y bienes de los propietarios o usuarios del inmueble y el respeto a la propiedad privada, notificando tales disposiciones a los propietarios o usuarios de las distintas unidades privadas en que se encuentra dividido el inmueble.- El destino ordinario y normal de los bienes de uso común es el de servir al propietario para el ejercicio de sus prerrogativas de dueño sobre su unidad privada.-. En caso de duda acerca de si una parte de la unidad es de dominio común o de propiedad particular, los copropietarios deberán sujetarse a lo previsto en la escritura de constitución, a los planos protocolizados con el presente reglamento y en lo que guardare silencio, a lo dispuesto en el artículo 3o. De la Ley 675 de 2.001, ateniéndose siempre a las normas de que son bienes de uso común aquellos que siendo indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del CONJUNTO, así como los impredecibles para el uso y disfrute de la unidades



privadas de la unidad, no puede ser propiedad exclusiva de ninguno de ellos.- - - - -

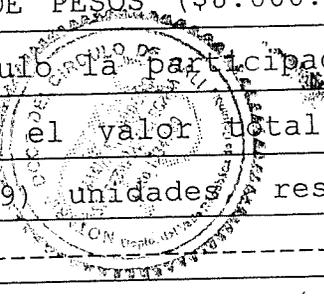
ARTICULO No.23o. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES: El sostenimiento,

reparación, conservación y reposición de los bienes comunes estará a cargo de la totalidad de los copropietarios del Conjunto, para lo cual estos contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente reglamento.- - - - -

CAPITULO VI.

PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EN LAS EXPENSAS COMUNES

ARTICULO NO. 24o.- PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN. Para efectos de los derechos de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes, y la parte porcentual con la que cada uno de aquellos ha de contribuir en los gastos y expensas comunes de la copropiedad y el número de votos que les corresponden en la asamblea de Copropietarios, se utilizo el siguiente procedimiento: A cada uno de los DOSCIENTOS CINCUENTA (250) parqueaderos privados, se le asignó, única y exclusivamente para los efectos anotados, un valor igual de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00) MCTE. Y a cada una de las NOVENTA Y NUEVE (99) viviendas, un valor igual de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.00). Con base en lo anterior, se calculó la participación del valor de cada unidad privada en el valor total de las TRESCIENTAS CUARENTA Y NUEVE (349) unidades resultando:



SOTANO

BIENES PRIVADOS AREA

COEFICIENTE

No. de Matricula Inmobiliaria

Garaje No. 1 19,23 0,119% 370-272931

Garaje No. 2 18,38 0,114% 370-272932

Garaje No. 3 18,38 0,114% 370-272933

Garaje No. 4 18,38 0,114% 370-272934

Garaje No. 5 18,38 0,114% 370-272935

Garaje No. 6 18,38 0,114% 370-272936

Garaje No. 7 18,38 0,114% 370-272937

Garaje No. 8 18,38 0,114% 370-272938

Garaje No. 9 18,38 0,114% 370-272939

Garaje No. 10 18,38 0,114% 370-272940

Garaje No. 11 18,38 0,114% 370-272941

Garaje No. 12 18,38 0,114% 370-272942

Garaje No. 13 18,38 0,114% 370-272943

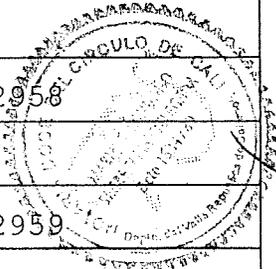
Garaje No. 14 18,38 0,114% 370-272944

Garaje No. 15 18,31 0,113% 370-272945

AA 9704602



Garaje No. 16	14,13		
	0,088%	370-272946	
Garaje No. 17	13,47		
	0,083%	370-272947	
Garaje No. 18	13,47	0,083%	370-272948
Garaje No. 19	13,47	0,083%	370-272949
Garaje No. 20	13,47	0,083%	370-272950
Garaje No. 21	13,47	0,083%	370-272951
Garaje No. 22	13,47	0,083%	370-272952
Garaje No. 23	13,47	0,083%	370-272953
Garaje No. 24	13,47	0,083%	370-272954
Garaje No. 25	13,47	0,083%	370-272955
Garaje No. 26	13,47	0,083%	370-272956
Garaje No. 27	15,05	0,093%	370-272957
Garaje No. 28	13,47	0,083%	370-272958
Garaje No. 29	13,47	0,083%	370-272959
Garaje No. 30	13,98	0,087%	370-272960



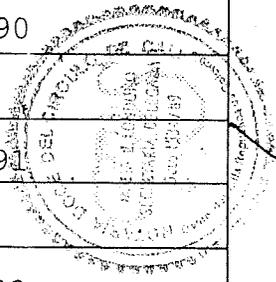
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Garaje No. 31	13,40	0,083%	370-272961
Garaje No. 32	13,40	0,083%	370-272962
Garaje No. 33	13,40	0,083%	370-272963
Garaje No. 34	13,40	0,083%	370-272964
Garaje No. 35	13,40	0,083%	370-272965
Garaje No. 36	13,40	0,083%	370-272966
Garaje No. 37	13,40	0,083%	370-272967
Garaje No. 38	13,40	0,083%	370-272968
Garaje No. 39	13,40	0,083%	370-272969
Garaje No. 40	13,40	0,083%	370-272970
Garaje No. 41	14,87	0,092%	370-272971
Garaje No. 42	13,40	0,083%	370-272972
Garaje No. 43	13,40	0,083%	370-272973
Garaje No. 44	18,81	0,116%	370-272974
Garaje No. 45	18,81	0,116%	370-272975
Garaje No. 46	18,81	0,116%	370-272976
Garaje No. 47	18,81	0,116%	370-272977

AA 9704603



Garaje No. 48	18,81		
		0,116%	370-272978
Garaje No. 49	18,81		
		0,116%	370-272979
Garaje No. 50	18,81	0,116%	370-272980
Garaje No. 51	18,81	0,116%	370-272981
Garaje No. 52	18,81	0,116%	370-272982
Garaje No. 53	19,95	0,124%	370-272983
Garaje No. 54	18,81	0,116%	370-272984
Garaje No. 55	18,81	0,116%	370-272985
Garaje No. 56	19,23	0,119%	370-272986
Garaje No. 57	18,38	0,114%	370-272987
Garaje No. 58	18,38	0,114%	370-272988
Garaje No. 59	18,38	0,114%	370-272989
Garaje No. 60	18,38	0,114%	370-272990
Garaje No. 61	18,38	0,114%	370-272991
Garaje No. 62	18,38	0,114%	370-272992



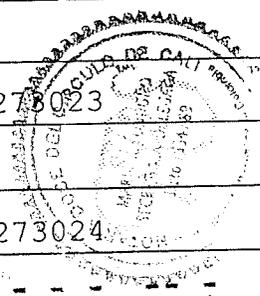
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Garaje No. 63	18,38	0,114%	370-272993
Garaje No. 64	18,38	0,114%	370-272994
Garaje No. 65	20,37	0,126%	370-272995
Garaje No. 66	17,95	0,111%	370-272996
Garaje No. 67	17,95	0,111%	370-272997
Garaje No. 68	18,38	0,114%	370-272998
Garaje No. 69	18,38	0,114%	370-272999
Garaje No. 70	18,38	0,114%	370-273000
Garaje No. 71	18,38	0,114%	370-273001
Garaje No. 72	18,38	0,114%	370-273002
Garaje No. 73	18,38	0,114%	370-273003
Garaje No. 74	18,38	0,114%	370-273004
Garaje No. 75	19,23	0,119%	370-273005
Garaje No. 76	19,23	0,119%	370-273006
Garaje No. 77	18,38	0,114%	370-273007
Garaje No. 78	18,38	0,114%	370-273008
Garaje No. 79	18,38	0,114%	370-273009

AA 9704604



-----	-----	-----	-----
Garaje No. 80	18,38		
	0,114%	370-273010	
Garaje No. 81	18,38		
	0,114%	370-273011	
Garaje No. 82	18,38	0,114%	370-273012
Garaje No. 83	18,38	0,114%	370-273013
Garaje No. 84	20,37	0,126%	370-273014
Garaje No. 85	18,38	0,114%	370-273015
Garaje No. 86	18,38	0,114%	370-273016
Garaje No. 87	18,38	0,114%	370-273017
Garaje No. 88	18,38	0,114%	370-273018
Garaje No. 89	18,38	0,114%	370-273019
Garaje No. 90	18,38	0,114%	370-273020
Garaje No. 91	18,38	0,114%	370-273021
Garaje No. 92	18,38	0,114%	370-273022
Garaje No. 93	18,38	0,114%	370-273023
Garaje No. 94	18,38	0,114%	370-273024
-----	-----	-----	-----



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

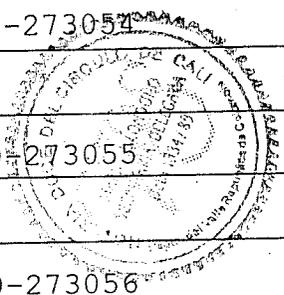
Garaje No. 95	18,38	0,114%	370-273025
Garaje No. 96	18,38	0,114%	370-273026
Garaje No. 97	18,38	0,114%	370-273027
Garaje No. 98	18,38	0,114%	370-273028
Garaje No. 99	18,38	0,114%	370-273029
Garaje No. 100	18,38	0,114%	370-273030
Garaje No. 101	18,38	0,114%	370-273031
Garaje No. 102	18,38	0,114%	370-273032
Garaje No. 103	18,38	0,114%	370-273033
Garaje No. 104	17,95	0,111%	370-273034
Garaje No. 105	19,95	0,124%	370-273035
Garaje No. 106	18,38	0,114%	370-273036
Garaje No. 107	19,95	0,124%	370-273037
Garaje No. 108	18,38	0,114%	370-273038
Garaje No. 109	19,95	0,124%	370-273039
Garaje No. 110	18,38	0,114%	370-273040
Garaje No. 111	19,95	0,124%	370-273041

AA 9704605



Garaje No. 112 18,38
0,114% 370-273042
Garaje No. 113 20,37
0,126% 370-273043

Garaje No. 114 21,90	0,136%	370-273044
Garaje No. 115 32,40	0,201%	370-273045
Garaje No. 116 41,50	0,257%	370-273046
Garaje No. 117 37,38	0,232%	370-273047
Garaje No. 118 37,38	0,232%	370-273048
Garaje No. 119 37,38	0,232%	370-273049
Garaje No. 120 37,38	0,232%	370-273050
Garaje No. 121 37,38	0,232%	370-273051
Garaje No. 122 37,38	0,232%	370-273052
Garaje No. 123 37,38	0,232%	370-273053
Garaje No. 124 41,45	0,257%	370-273054
Garaje No. 125 17,95	0,111%	370-273055
Garaje No. 126 17,95	0,111%	370-273056



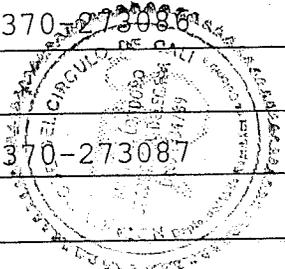
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Garaje No. 127	17,95	0,111%	370-273057
Garaje No. 128	17,95	0,111%	370-273058
Garaje No. 129	17,95	0,111%	370-273059
Garaje No. 130	17,95	0,111%	370-273060
Garaje No. 131	18,38	0,114%	370-273061
Garaje No. 132	18,38	0,114%	370-273062
Garaje No. 133	18,38	0,114%	370-273063
Garaje No. 134	18,38	0,114%	370-273064
Garaje No. 135	19,23	0,119%	370-273065
Garaje No. 136	18,38	0,114%	370-273066
Garaje No. 137	18,38	0,114%	370-273067
Garaje No. 138	18,38	0,114%	370-273068
Garaje No. 139	18,38	0,114%	370-273069
Garaje No. 140	28,35	0,176%	370-273070
Garaje No. 141	28,12	0,174%	370-273071
Garaje No. 142	13,47	0,083%	370-273072
Garaje No. 143	13,47	0,083%	370-273073

AA 9704606



Garaje No. 144	13,47		
		0,083%	370-273074
Garaje No. 145	13,47		
		0,083%	370-273075
Garaje No. 146	15,00	0,093%	370-273076
Garaje No. 147	13,47	0,083%	370-273077
Garaje No. 148	13,47	0,083%	370-273078
Garaje No. 149	13,47	0,083%	370-273079
Garaje No. 150	13,47	0,083%	370-273080
Garaje No. 151	13,47	0,083%	370-273081
Garaje No. 152	13,47	0,083%	370-273082
Garaje No. 153	13,47	0,083%	370-273083
Garaje No. 154	13,47	0,083%	370-273084
Garaje No. 155	13,47	0,083%	370-273085
Garaje No. 156	13,47	0,083%	370-273086
Garaje No. 157	13,47	0,083%	370-273087
Garaje No. 158	13,47	0,083%	370-273088



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Garaje No. 159	13,47	0,083%	370-273089
Garaje No. 160	13,47	0,083%	370-273090
Garaje No. 161	14,13	0,088%	370-273091
Garaje No. 162	19,43	0,120%	370-273092
Garaje No. 163	27,89	0,173%	370-273093
Garaje No. 164	34,45	0,213%	370-273094
Garaje No. 165	37,33	0,231%	370-273095
Garaje No. 166	37,33	0,231%	370-273096
Garaje No. 167	37,33	0,231%	370-273097
Garaje No. 168	37,33	0,231%	370-273098
Garaje No. 169	37,33	0,231%	370-273099
Garaje No. 170	37,33	0,231%	370-273100
Garaje No. 171	37,33	0,231%	370-273101
Garaje No. 172	37,33	0,231%	370-273102
Garaje No. 173	37,33	0,231%	370-273103
Garaje No. 174	37,33	0,231%	370-273104
Garaje No. 175	35,90	0,222%	370-273105

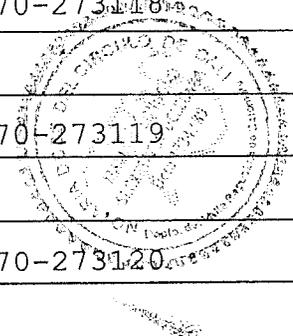
AA

9704607



Garaje No. 176	39,93		
	0,247%	370-273106	
Garaje No. 177	13,98		
	0,087%	370-273107	

Garaje No. 178	13,40	0,083%	370-273108
Garaje No. 179	13,40	0,083%	370-273109
Garaje No. 180	13,40	0,083%	370-273110
Garaje No. 181	13,40	0,083%	370-273111
Garaje No. 182	13,40	0,083%	370-273112
Garaje No. 183	13,40	0,083%	370-273113
Garaje No. 184	13,40	0,083%	370-273114
Garaje No. 185	13,40	0,083%	370-273115
Garaje No. 186	13,40	0,083%	370-273116
Garaje No. 187	13,40	0,083%	370-273117
Garaje No. 188	13,40	0,083%	370-273118
Garaje No. 189	13,40	0,083%	370-273119
Garaje No. 190	13,40	0,083%	370-273120



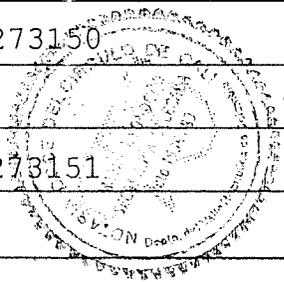
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Garaje No. 191	13,40	0,083%	370-273121
Garaje No. 192	14,75	0,091%	370-273122
Garaje No. 193	13,40	0,083%	370-273123
Garaje No. 194	13,40	0,083%	370-273124
Garaje No. 195	13,40	0,083%	370-273125
Garaje No. 196	13,40	0,083%	370-273126
Garaje No. 197	18,45	0,114%	370-273127
Garaje No. 198	18,38	0,114%	370-273128
Garaje No. 199	18,38	0,114%	370-273129
Garaje No. 200	18,38	0,114%	370-273130
Garaje No. 201	18,38	0,114%	370-273131
Garaje No. 202	18,38	0,114%	370-273132
Garaje No. 203	17,95	0,111%	370-273133
Garaje No. 204	17,95	0,111%	370-273134
Garaje No. 205	17,95	0,111%	370-273135
Garaje No. 206	17,95	0,111%	370-273136
Garaje No. 207	17,95	0,111%	370-273137

AA 9704608



Garaje No. 208	17,95		
	0,111%	370-273138	
Garaje No. 209	17,95		
	0,111%	370-273139	
Garaje No. 210	17,95	0,111%	370-273140
Garaje No. 211	18,38	0,114%	370-273141
Garaje No. 212	18,38	0,114%	370-273142
Garaje No. 213	18,38	0,114%	370-273143
Garaje No. 214	18,38	0,114%	370-273144
Garaje No. 215	18,81	0,116%	370-273145
Garaje No. 216	17,95	0,111%	370-273146
Garaje No. 217	17,95	0,111%	370-273147
Garaje No. 218	17,95	0,111%	370-273148
Garaje No. 219	17,95	0,111%	370-273149
Garaje No. 220	17,95	0,111%	370-273150
Garaje No. 221	17,95	0,111%	370-273151
Garaje No. 222	17,95	0,111%	370-273152



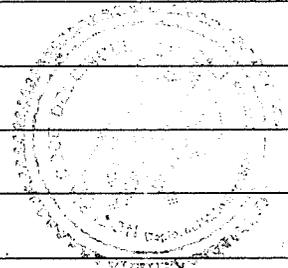
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Garaje No. 223	17,95	0,111%	370-273153
Garaje No. 224	17,95	0,111%	370-273154
Garaje No. 225	17,95	0,111%	370-273155
Garaje No. 226	17,95	0,111%	370-273156
Garaje No. 227	17,95	0,111%	370-273157
Garaje No. 228	17,95	0,111%	370-273158
Garaje No. 229	17,95	0,111%	370-273159
Garaje No. 230	17,95	0,111%	370-273160
Garaje No. 231	17,95	0,111%	370-273161
Garaje No. 232	18,81	0,116%	370-273162
Garaje No. 233	17,95	0,111%	370-273163
Garaje No. 234	17,95	0,111%	370-273164
Garaje No. 235	17,95	0,111%	370-273165
Garaje No. 236	17,95	0,111%	370-273166
Garaje No. 237	17,95	0,111%	370-273167
Garaje No. 238	17,95	0,111%	370-273168
Garaje No. 239	17,95	0,111%	370-273169

AA 9704609



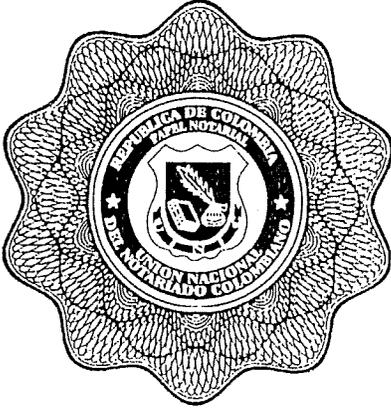
Garaje No. 240	17,95		
		0,111%	370-273170
Garaje No. 241	17,95		
		0,111%	370-273171
Garaje No. 242	17,95	0,111%	370-273172
Garaje No. 243	18,38	0,114%	370-273173
Garaje No. 244	18,38	0,114%	370-273174
Garaje No. 245	18,38	0,114%	370-273175
Garaje No. 246	18,38	0,114%	370-273176
Garaje No. 247	18,38	0,114%	370-273177
Garaje No. 248	18,38	0,114%	370-273178
Garaje No. 249	18,38	0,114%	370-273179
Garaje No. 250	18,38	0,114%	370-273180
TOTAL	4.776,90		
CASAS			
BLOQUE A			
Casa No. 1	98,15	0,608%	370-273181



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Casa No. 2	107,44	0,665%	370-273182
Casa No. 3	107,44	0,665%	370-273183
Casa No. 4	107,44	0,665%	370-273184
Casa No. 5	107,44	0,665%	370-273185
Casa No. 6	125,89	0,780%	370-273186
Casa No. 7	125,89	0,780%	370-273187
Casa No. 8	107,44	0,665%	370-273188
Casa No. 9	107,44	0,665%	370-273189
Casa No. 10	96,93	0,600%	370-273190
Casa No. 11	98,15	0,608%	370-273191
Casa No. 12	132,91	0,823%	370-273192
Casa No. 13	132,91	0,823%	370-273193
Casa No. 14	125,89	0,780%	370-273194
Casa No. 15	125,89	0,780%	370-273195
Casa No. 16	132,91	0,823%	370-273196
Casa No. 17	132,91	0,823%	370-273197
Casa No. 18	132,91	0,823%	370-273198

AA 9704610

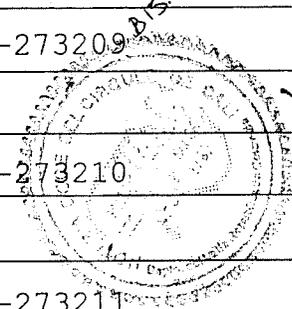


Casa No. 19	132,91		
	0,823%	370-273199	
Casa No. 20	98,15		
	0,608%	370-273200	

TOTAL	2.337,04		
--------------	-----------------	--	--

BLOQUE B

Casa No. 1	98,15	0,608%	370-273201
Casa No. 2	107,44	0,665%	370-273202
Casa No. 3	107,44	0,665%	370-273203
Casa No. 4	125,89	0,780%	370-273204
Casa No. 5	125,89	0,780%	370-273205
Casa No. 6	132,91	0,823%	370-273206
Casa No. 7	132,91	0,823%	370-273207
Casa No. 8	132,91	0,823%	370-273208
Casa No. 9	132,91	0,823%	370-273209
Casa No. 10	96,93	0,600%	370-273210
Casa No. 11	98,15	0,608%	370-273211



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

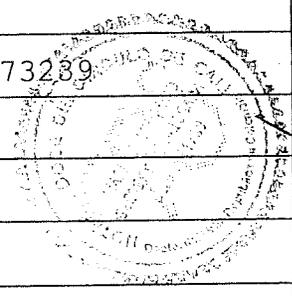
Casa No. 12	107,44	0,665%	370-273212
Casa No. 13	107,44	0,665%	370-273213
Casa No. 14	107,44	0,665%	370-273214
Casa No. 15	107,44	0,665%	370-273215
Casa No. 16	125,89	0,780%	370-273216
Casa No. 17	125,89	0,780%	370-273217
Casa No. 18	107,44	0,665%	370-273218
Casa No. 19	107,44	0,665%	370-273219
Casa No. 20	98,15	0,608%	370-273220
TOTAL	2.286,10		
BLOQUE C			
Casa No. 1	107,44	0,665%	370-273221
Casa No. 2	107,44	0,665%	370-273222
Casa No. 3	107,44	0,665%	370-273223
Casa No. 4	115,50	0,715%	370-273224
Casa No. 5	88,44	0,548%	370-273225
Casa No. 6	115,50	0,715%	370-273226

AA 9704611



Casa No. 7	107,44		
	0,665%	370-273227	
Casa No. 8	107,44		
	0,665%	370-273228	

Casa No. 9	107,44	0,665%	370-273229
Casa No. 10	98,15	0,608%	370-273230
Casa No. 11	132,91	0,823%	370-273231
Casa No. 12	132,91	0,823%	370-273232
Casa No. 13	132,91	0,823%	370-273233
Casa No. 14	96,93	0,600%	370-273234
Casa No. 15	96,93	0,600%	370-273235
Casa No. 16	132,91	0,823%	370-273236
Casa No. 17	132,91	0,823%	370-273237
Casa No. 18	132,91	0,823%	370-273238
Casa No. 19	98,15	0,608%	370-273239
TOTAL	2.151,70		
BLOQUE D			



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Casa No. 1	98,15	0,608%	370-273240
Casa No. 2	107,44	0,665%	370-273241
Casa No. 3	107,44	0,665%	370-273242
Casa No. 4	125,89	0,780%	370-273243
Casa No. 5	125,89	0,780%	370-273244
Casa No. 6	107,44	0,665%	370-273245
Casa No. 7	107,44	0,665%	370-273246
Casa No. 8	107,44	0,665%	370-273247
Casa No. 9	107,44	0,665%	370-273248
Casa No. 10	107,44	0,665%	370-273249
Casa No. 11	107,44	0,665%	370-273250
Casa No. 12	98,15	0,608%	370-273251
Casa No. 13	96,93	0,600%	370-273252
Casa No. 14	132,91	0,823%	370-273253
Casa No. 15	132,91	0,823%	370-273254
Casa No. 16	132,91	0,823%	370-273255
Casa No. 17	132,91	0,823%	370-273256

AA 9704612



Casa No. 18	132,91		
	0,823%	370-273257	
Casa No. 19	132,91		
	0,823%	370-273258	

Casa No. 20	125,89	0,780%	370-273259
Casa No. 21	125,89	0,780%	370-273260
Casa No. 22	107,44	0,665%	370-273261
Casa No. 23	107,44	0,665%	370-273262
Casa No. 24	98,15	0,608%	370-273263
TOTAL	2.766,80		
BLOQUE E			
Casa No. 1	98,15	0,608%	370-273264
Casa No. 2	132,91	0,823%	370-273265
Casa No. 3	132,91	0,823%	370-273266
Casa No. 4	125,89	0,780%	370-273267
Casa No. 5	125,89	0,780%	370-273268
Casa No. 6	132,91	0,823%	370-273269

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Casa No. 7	132,91	0,823%	370-273270
Casa No. 8	98,15	0,608%	370-273271
Casa No. 9	98,15	0,608%	370-273272
Casa No. 10	107,44	0,665%	370-273273
Casa No. 11	107,44	0,665%	370-273274
Casa No. 12	125,89	0,780%	370-273275
Casa No. 13	128,89	0,798%	370-273276
Casa No. 14	107,44	0,665%	370-273277
Casa No. 15	107,44	0,665%	370-273278
Casa No. 16	98,15 ^{1260.56}	0,608%	370-273279
<i>total</i>	<i>1827.62</i>		
TOTAL	16.146,16		100,000

<p>La modificación de estos coeficientes se podrá solicitar en los siguientes eventos, con el voto favorable en la asamblea de un numero plural de propietarios que represente al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad:</p> <p>PRIMERO: Cuando en su calculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. SEGUNDO: Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de</p>			

AA 9704613



otros bienes que se anexasen al mismo.

TERCERO: Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.

CUARTO: Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio

particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.-----

ARTICULO No. 25o . CONCEPTO DE LAS EXPENSAS: Se entenderá como expensas comunes todos los gastos que la Asamblea General de Copropietarios decreta anualmente, dentro del presupuesto de la respectiva vigencia, destinados a la administración, conservación, mantenimiento, reparación y vigilancia de los bienes comunes; el mismo carácter tendrán las cuotas extraordinarias que se decreten para los indicados fines. -----

ARTICULO No 26o.- COEFICIENTE PARA LAS EXPENSAS COMUNES: Para los efectos de que trata el artículo No. 29º.- de la Ley 675 de agosto de 2001, sobre la obligación del pago de las expensas comunes a cargo de todos los copropietarios, se asignan los mismo coeficientes de que trata el Artículo No. 24.- de este Reglamento, para cada una de las unidades privadas en que se divide el Conjunto, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de los copropietarios. De acuerdo con lo anterior, cada propietario contribuirá a las expensas comunes con una cuota de sostenimiento, que de conformidad con las normas de este Reglamento. expensas comunes. -----

ARTICULO No. 27o.- CUOTAS VOLUNTARIAS. Sin perjuicios del pago de las cuotas a que se refieren los artículos anteriores, los propietarios de cada unidad privada en que se divide el Conjunto, podrán acordar cuotas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular a su unidad privada. - - - - -

CAPITULO VII. - - - - -

CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO 28o.- PRESUPUESTO: La distribución de los gastos, se hará mediante el sistema de presupuesto conforme a las reglas siguientes: 1) Cada año, antes del 31 de Enero, la Consejo de Administración, de común acuerdo con, el Administrador, elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos en el cual se calcule el valor probable de las expensas ordinaria que se hayan de causar en el siguiente periodo presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior (Déficit o superávit) y lo dispuesto en este Reglamento sobre fondo de reserva. El producto del fondo de reserva se dividirá entre los copropietarios, cuando se extinga la Propiedad Horizontal y se disuelva y liquide persona jurídica, por decisión de asamblea según mayorías calificadas que exige el nuevo régimen de propiedad en Colombia con base en los coeficientes y demás normas de este Reglamento. 2) Copia del proyecto de presupuesto y de su distribución entre los copropietarios, aprobado por la Consejo, será enviado a cada uno de ellos, por lo menos con diez días de anticipación a la fecha en la que ha de reunirse la Asamblea en sesiones ordinarias. 3) La Asamblea de copropietarios, en su sesión ordinaria anual discutirá y aprobará como punto preferente, el presupuesto

AA 9704614



de expensas comunes y su distribución.
 Para tal aprobación se requiere la
 mayoría absoluta de los derechos
 representados en la reunión. 4) El
 presupuesto así aprobado se entregara
 a la Administración, y los

copropietarios estarán obligados a cubrir en forma
 anticipada las cuotas que les corresponden, tal como lo
 prevee este reglamento. 5) **El presupuesto aprobado estará
 vigente desde el día 1o. De enero siguiente al el 31 de
 diciembre del año presupuestado.** 6) Si transcurriere el mes
 Marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se hubiere
 reunido en forma ordinaria para aprobar el presupuesto de
 que se ha venido hablando, y hasta tanto la asamblea decida
 lo pertinente, tal presupuesto tendrá vigencia provisional;
 por lo tanto, todos los Copropietarios estarán obligados a
 pagar sus respectivas cuotas conforme a la liquidación que
 haga la Consejo o consejo de Administración, el costo del
 seguro obligatorio de las áreas y bienes comunes y demás
 seguros que apruebe la asamblea, debe quedar incluido
 dentro del presupuesto anual por tratarse de expensas
 comunes orinarias y no como cuota extraordinaria

ARTICULO 29o. CUOTAS EXTRAORDINARIAS. La asamblea de
 copropietarios podrá decretar cuotas extraordinarias
 destinadas a tender expensas necesarias e imprevistos que
 no pudieren ser atendidos con las reservas creadas para tal
 fin. El procedimiento para decretar las cuotas
 extraordinarias será el mismo contemplado en el artículo
 anterior, en lo pertinente a la distribución de cuotas
 extraordinarias entre los propietarios de unidades de
 vivienda y parqueaderos , pero la decisión requerirá del
 voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad.-

ARTICULO 30o. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes o nó ingresaren efectivamente a los fondos de la copropiedad, la Consejo de Administración convocará inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria, la cual deberá aprobar los reajustes necesarios, e indicar la forma y oportunidad de su pago.

ARTICULO 31o. MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, serán exigibles por la vía ejecutiva. El titulo ejecutivo estará constituido por certificación del administrador o representante legal acerca del saldo de la deuda por concepto de expensas y sus intereses, así como de certificación de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces.-

ARTICULO 32o. INTERESES DE MORA. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas, causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General con aprobación mayoritaria, establezca un interés inferior. La publicación de quienes estén retardados en el cumplimiento en el pago de las expensas se efectuará acorde con el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, para los propietarios que deban dos o más cuotas de administración, aprobada por la Asamblea General.

ARTICULO 33o. CARACTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.
Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier titulo de bienes de dominio privado; igualmente,

AA 9704615



existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagados 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 sometido a Propiedad Horizontal, el Notario exigirá Paz y Salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad; En caso de no contarse con el Paz y Salvo, se dejara constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud del nuevo propietario por las deudas que existan con la propiedad.-

ARTICULO 34o. OBLIGATORIEDAD. Cada uno de los propietarios de los bienes privados, están obligados a contribuir al pago de la expensas necesarias causadas por administración, la prestación de servicios comunes y para los seguros contra incendio y terremoto y demás riesgos que garanticen la total reconstrucción del CONJUNTO y demás bienes comunes necesarios, para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, con la solidaridad, preceptos, obligaciones y excepciones del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 y lo establecido en estos reglamentos. Las cuotas antes anotadas se pagarán oportunamente en los 10 primeros días del mes respectivo para garantizar la administración y la prestación de servicios; el retardo en el pago de expensas y para efecto de aplicación de interés, comenzará el 01 del mes siguiente.- Todo propietario por el hecho de serlo, use o no de su propiedad, la posea o no, asista o no a la Asamblea de Propietarios; vote en ellas a

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

favor o en contra de la decisión que se adopte, está
obligado a contribuir a las expensas comunes necesarias,
incluyendo el costo del seguro obligatorio de áreas y
bienes comunes, en la forma en que determine la Asamblea de
Propietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad
que figura en el artículo anterior. Ningún propietario
podrá eximirse del pago de su contribución a las expensas
en la proporción que le corresponde según este Reglamento,
por ninguna causa, ni siquiera por renuncia al uso de los
bienes o servicios comunes.- - - - - -

ARTICULO 35o. IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas
que afecten las Unidades Privadas, serán cubiertas por sus
respectivos propietarios. Los que graven todo el
Inmueble, serán - - - - -
pagados por todos los Copropietarios en la proporción
establecida en este Reglamento. Los impuestos y reajustes
estarán a cargo del respectivo propietario titular que
figura en el momento que se causen.- **PARAGRAFO:** De
conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo
16 de la Ley 675, el impuesto legal sobre cada bien privado
incorpora el correspondiente a los bienes comunes del
CONJUNTO, en proporción al coeficiente de copropiedad
respectivo.- - - - -

ARTICULO 36o. EXPENSAS INDIVIDUALES. Cada propietario se
obliga a ejecutar de inmediato, en el inmueble de su
propiedad las el sostenimiento y las reparaciones cuya
omisión, pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o
a las demás propiedades privativas y responderá por los
daños irrigados por tal omisión, lo mismo que las
contribuciones por concepto de valorización y las tasas por
servicios públicos.- - - - -

AA 9704616



ARTICULO 37o. REPARACIONES. Las reparaciones de cada unidad serán de cargo exclusivo del respectivo propietario, incluyendo las reparaciones de los techos y fachadas

a raíz del deterioro por el transcurso del tiempo, pero estará obligado a realizar todas aquellas reparaciones que conciernan a la conservación o permanente utilidad de la unidad privada. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones, disminuyen el valor del Conjunto, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

La reposición de vidrios de los ventanales de fachadas de las casas será tomada con gasto general a cargo del Conjunto, cuando su rotura haya sido ocasionada por un siniestro o conflagración que afecte el conjunto, tales como explosión accidental, temblor o actos mal intencionados de terceros; También estarán a cargo del conjunto la reposición de los vidrios en caso de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por esta; y estarán a cargo de cada propietario los vidrios que se reemplacen en su respectiva casa, por cualquier otra causa diferentes a las antes anotadas; esta reposición no podrá romper la armonía de las fachadas.

ARTICULO 38o. SEGUROS. El CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII y todos sus equipos deberán ser asegurados contra incendio, y eventualmente contra terremoto, cuando en este último caso lo decida la asamblea, en las cuantías que ésta

determine anualmente, teniendo en cuenta el valor real de la edificaciones. Si la Asamblea omitiere hacer tal fijación anual, lo hará el Administrador del Conjunto. de todos modos el Administrador cuidará siempre de renovar los seguros contra Incendio (y terremoto, si este hubiere sido antes aprobado), en cuantías suficientes para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros deberán contribuir todos los copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedades.-

ARTICULO No. 39.- INDEMNIZACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO.- se procederá a la reconstrucción del CONJUNTO en los siguientes eventos: 1.- Cuando la destrucción o deterioro del CONJUNTO fuere inferior al setenta y cinco (75%) de su valor comercial. 2.- Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco (75%) del CONJUNTO, la Asamblea General decidida reconstruirlo. Con el voto favorable de un número plural de propiedad que representen al menos el setenta (70%) de los coeficientes de propiedad. Las expensad de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de propiedad. Las indemnizaciones de los seguros quedarán afectadas en primer termino a la reconstrucción del CONJUNTO en los casos que está sea procedente, Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuiría en proporción del derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y en las normas legales aplicables, en caso de indemnizaciones parciales los copropietarios ceden sus derechos en caso de

AA 9704617



siniestro a la persona jurídica de la copropiedad representada legalmente por el administrador(a) del CONDOMINIO CAMPRESTRE PIO XII, a fin de que esta persona lleve a cabo las reparaciones o reposiciones a que haya lugar.-

PARAGRAFO 1 : Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -

PARAGRAFO 2 : Reconstruido el Conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido, satisfecha. artículo No. 13 Ley 675 de 2001).-

RECONSTRUCCION PARCIAL DEL CONJUNTO: Cuando la destrucción o deterioro, afecte parcialmente al CONJUNTO, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el CONJUNTO en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el CONJUNTO, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 1 de La Ley 675 del año 2001.- (artículo No. 14 Ley 675 de 2001).-

PARAGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse e todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación:- se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente (artículo No. 14 Ley 675 de 2001).- - - - -

ARTICULO No. 40.- : SEGURO OBLIGATORIO CONTRA INCENDIO,

TERREMOTO Y DEMAS DAÑOS EN AREAS Y BIENES COMUNES: El

Inmueble debe permanecer asegurado contra incendio, terremoto y demás riesgos que amenacen los bienes comunes, por su valor de reconstrucción a nuevo en una Compañía de Seguros autoriza por la Superbancaria Las indemnizaciones provenientes del seguro se destinaran, en primer lugar a la reconstrucción del Edificio, pero si la obra no fuere posible o por asamblea acuerden no emprender la reconstrucción, estas indemnizaciones se distribuirán en proporción al derecho de cada cual, según el coeficiente fijado en este mismo Reglamento. El inmueble, la maquinaria y equipo deben permanecer asegurados mínimo contra incendio, terremoto, y demás riesgos de la naturaleza y los causados por el hombre accidental o intencionalmente tales como actos terroristas; EL valor asegurado deberá corresponder al valor de reconstrucción conforme a los acabados del Edificio y el valor de reposición a nuevo de la maquinaria y equipo; adicionalmente el seguro debe contener la cobertura de responsabilidad civil extracontractual ante terceros, copropietarios y arrendatarios en el edificio, también debe asegurarse toda la maquinaria y equipo en una póliza de seguro de rotura de maquinaria y de daños y hurto para los equipos electrónicos

SEGUROS PARA CONTRATISTAS: Todo contratista al servicio de la unidad deberá presentar los seguros que acrediten la

AA 9704618



afiliación del personal a la EPS y ARP
incluyendo al mismo contratista, así
como el seguro de cumplimiento de
contrato, buen manejo de anticipo,
calidad del servicio, estabilidad de
la obra, calidad de los materiales y

de responsabilidad civil extracontractual durante el
desarrollo del contrato.

SEGURO DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA: En el evento
que el seguro contratado por la Administración no cubra la
UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA, cada propietario estará
obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra
incendio, terremoto y demás daños de su unidad privada, por
un valor que permita su reconstrucción en caso de
siniestro.

CAPITULO VIII.

MEJORAS, MODIFICACIONES Y REPARACIONES.

ARTICULO 41o.- MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.

Quando sea conveniente a juicio de la Asamblea, efectuar
mejoras voluntarias en los bienes de dominio común, se
observará el siguiente procedimiento: a) Si la Asamblea ya
hubiere aprobado la modificación o mejora, y le hubiere
asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos,
el Administrador realizará los estudios técnicos
necesarios, y con el visto bueno de la Consejo de
Administración, procederá a su ejecución. b) Cuando se trate
de mejoras y/o modificaciones voluntarias no previstas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

expresamente en el presupuesto anual aprobado, el respectivo proyecto, con una propuesta sobre la forma de distribución de sus costos, deberá someterse al estudio y aprobación de la Asamblea General, donde se requerirá la unanimidad de los votos presentes en la respectiva reunión.

ARTICULO No. 42.- MEJORAS NECESARIAS EN LOS BIENES COMUNES.

El mismo procedimiento indicado en el artículo anterior, se observará para el caso de mejoras necesarias a los bienes comunes, pero en todo caso la decisión de la Asamblea será tomada con el voto favorable de una mayoría que represente la mitad mas uno de los votos presentes en la reunión.

ARTICULO No.43.- MODIFICACIÓN EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES.

Consejo de Administración del conjunto y el Administrador tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes comunes, teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente que haga nugatorio el derechos de los copropietarios a servirse de ellos. Sin embargo, cuando se desee hacer modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada tenga como efecto una sensible disminución en el goce de los mismos, se requerirá el setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto.

ARTICULO No. 44o.- REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS:

Cada propietario se obliga a efectuar de inmediato en sus bienes de dominio particular las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades de dominio particular, responderán por los perjuicios irrogados por tal omisión.-

AA 9704619



ARTICULO No. 45o.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio particular o exclusivo ningún caso podrá hacerse modificaciones que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de dominio privado, o que impliquen la remoción o merma de los muros estructurales, o el cambio, así sea leve, de las fachadas y presentación interna o externa del respectivo CONJUNTO.

Para modificaciones a las unidades privadas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:- 1.- Obtener previa autorización del Departamento Administrativo de Control Físico Municipal, si la naturaleza de la obra y las normas así los exigen.- 2.- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la Unidad ni afecte la salubridad a los servicios comunes o las fachadas del mismo.- 3.- Solicitar previa autorización escrita del administrador, en caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o Grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización.- **PARÁGRAFO:** Con todo, el propietario a quien se le hubiere negado por el administrador la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea General de Copropietarios, para que reconsidere la determinación. -----

----- **CAPITULO IX.** -----

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO No.46o.- DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS:

Cada propietario y sus sucesores a cualquier título en el

dominio, podrá ejercer sobre los bienes de propiedad privada, su unidad de vivienda, parqueadero, el derecho de propiedad que sobre ella tiene en todas formas y manifestaciones, con la limitaciones establecidas en la ley y en el presente Reglamento. Cada propietario, podrá por consiguiente Enajenar libremente su propiedad, gravarla, darla en anticresis o arrendamiento, separar el usufructo de la nuda propiedad, etc., en cuanto tales actos no se hallen limitaciones expresamente por las normas de este Reglamento y no atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria y la continuidad del Conjunto Residencial. **PARÁGRAFO:** Estarán sometidos igualmente a la limitaciones legales y reglamentarias en cuanto al uso y goce de la unidad de vivienda o bienes de dominio exclusivo o privado, los usuarios o tenedores de unidades privadas que lo sean a título diferente de propietarios.

- - - - -

ARTICULO No. 47o.- OTROS DERECHOS : Además de los derechos indicados en el articulo precedentes, los copropietarios tendrán los siguientes: a) Solicitar a la Administración cualquier de los servicios que ésta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea y este Reglamento. b) Intervenir en las Asambleas de Copropietarios, con derecho a voz y voto. c) Pedir al juez competente o autoridades internas de la copropiedad la imposición de las multas a los copropietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado, que violen las disposiciones de la Ley 675 de Agosto 03 de 2001 y del presente Reglamento y el reglamento de convivencia. d) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asamblea Extraordinaria, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

- - - - -

31
X

AA 9704620



ARTICULO No. 48.- OBLIGACIONES: Además de aquellos deberes naturales a la condición de copropietario y de las normas de convivencia que el régimen de Propiedad Horizontal exige, los copropietarios u ocupantes a cualquier

título deberán.- a) Dar a su unidad de vivienda la destinación específica señalada en este Reglamento.- b) contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en la proporción, forma y términos establecidos en este Reglamento.- c) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias.- d) Ejecutar en forma oportunamente la reparación de su unidad privada, cuya omisión pueda causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio particular. e) Permitir la entrada a las unidades privadas, al Administrador o al personal autorizado por éste encargado de proyectar inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la copropiedad. f) Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. g) Mantener su unidad de vivienda limpia de basuras y maletas los prados recortados los jardines debidamente calculados y las construcciones adecuadamente arregladas y pintadas. h) En el evento de tener animales domésticos mantener éstos con las debidas seguridades y cuidados en condiciones sanitarias adecuadas y adoptar las medidas preventivas necesarias para evitar pestes o enfermedades que puedan transmitirse a los animales de los propietarios vecinos o causar perjuicio de cualquier naturaleza a dichas propiedades o a las personas. I) Comunicar por escrito a la Admonistración o Consejo de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Administración, dentro de los cinco días siguientes a la adquisición de cualquier bien de dominio privado, su nombre, apellido, domicilio, documento de identidad, número de teléfono y fecha y Notaría en la que se otorgó el título que acredita la propiedad. J) Colaborar activamente al mantenimiento de la áreas y de las buenas relaciones de vecinos entre todos los copropietarios del conjunto; Concurrir a las reuniones de la Asamblea propietarios; participar en la Administración de la Copropiedad cuando fuere elegido para ocupar algún cargo en ella, salvo excusas justificadas; Cumplir los Reglamentos y ordenes emanados de los órganos competentes establecidos en el presente Reglamento. K) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa, y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de autoridades de higiene. L) Notificar por escrito al administrador cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. m) Estipular en los contratos de arrendamientos o de uso que celebre con terceros que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a cumplir y respetar este Reglamento. n) responder solidariamente ante la copropiedad por lo daños y perjuicios que ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su bien de dominio particular. o) Propender al desarrollo del espíritu de colaboración en el Conjunto Residencial.-

ARTTICULO NO. 49.- PROHIBICIONES ESPECIALES: Se prohíbe especialmente a los propietarios y ocupantes de las unidades privadas: **1o)** Destinar las unidades de vivienda a sus diferentes de habitación y en general a usos contrarios a la Ley, a la moral y alas buenas costumbres. **2o)** Tener animales fieros de cualquier clase y animales domésticos

AA 10713833



que perturben la tranquilidad, al sosiego, la comodidad o la salud de los propietarios u ocupantes de las unidades de vivienda vecinas, o en condiciones que causen perjuicio a los vecinos o a sus propietarios. - - - -

- - 3o) Abstenerse de todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos o que comprometa la seguridad del Inmueble, su salubridad o su decoro, en consecuencia no se podrá destinar las unidades de vivienda a usos fabriles o industriales, o instalar en ellas cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de modificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de los radios o aparatos de televisión.- 4o). - - - - - Enajenar o conceder el uso de su unidad privada a persona reconocida mala conducta para fines distintos a los acordados en este Reglamento;- 5o)- - - - - No pintar ni cambiar parcialmente la forma exterior del CONJUNTO de sus ventanas, fachadas, etc.- Tales obras se harán en conjunto, bajo la dirección y vigilancia del Administrador cuando esto sea indispensable y lo ordene la Asamblea.- 6o). - - - - - Obstruir las instalaciones de servicio, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellas y no utilizar los garajes como depósitos.- 7o). - - - - - Ejecutar oportuna y debidamente las reparaciones internas de su unidad privada, de conformidad con sus características iniciales;- 8o). - - - - - Introducir, mantener o almacenar en los bienes de dominio exclusivo, substancias inflamables, explosivas o infectadas que representen peligro o puedan causar daño a la integridad de sus ocupantes.- 9o)- - - - - En caso de venta o transferencia de dominio a cualquier titulo, el propietario se obliga a comunicar al Administrador

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

el nombre y domicilio del nuevo adquirente; la exigir al nuevo propietario que en la escritura exprese su conformidad con este Reglamento;- -10o)- - - - - No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o muros comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atenté contra la solidez, salubridad y seguridad, del CONJUNTO. - - - - - -- - - --11o. - - -) No modificar las fachadas, no colocar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes exteriores, puertas, ventanas, o Áreas de uso común.-12o). - -- No instalar maquinas que produzcan vibraciones, ruidos o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o causen daños o interferencia en los servicios comunes;- 13o). - - - No sacudir alfombras, ropas, etc. en las ventanas, gradas del CONJUNTO, ni arrojar basuras u objetos a los bienes comunes o a las vías publicas;- 14o). - - - - - Instalar rejas de seguridad en las ventanas de diferente diseño al aprobado por el Consejo o Consejo de administración.-15o). - - - Si por rotura de colectores de aguas negras, o tubería de agua potable que no fuere de uso común, ocurridos dentro de las unidades privada, o por reformas, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios de la unidad privada se ocasionare desperfectos en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes el propietario de la unidad privada en que hubiere ocurrido el accidente o hecho que motivo el desperfecto o deterioro, esta obligado a repararlo a sus expensas e inmediatamente si surgieren diferencias entre los respectivo propietarios o usuarios, la cuestión será resuelta sin apelación por Administrador del inmueble.. - - - - - -- Esta norma se aplica también en casos de que se produzcan humedades por no mantener en debidas - - - - -

AA 9704654



condiciones los desagües, grifos, escapes en las tuberías, por no tomar las debidas precauciones en el caso de ausencia de la unidad privada o por no proceder a reparar el desperfecto con la urgencia requerida en cada caso.-

16o) Colocar avisos o letreros en las fachadas de las viviendas.- 17o) El propietario de la unidad privada no podrá elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea., previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, ni adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás sin la autorización de la asamblea previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes (Art. 18.3 de la Ley 675 de 2001).-18o) Utilizar los garajes solo para el aparcamiento de los vehículos de los residentes en el CONJUNTO, por lo tanto se prohíbe su alquiler a terceros no residentes, igualmente se prohíbe los trabajos y lavado de autos dentro de los parqueaderos, y usarlos como lugares de juego infantiles o para actividades similares.- 19o) No permitir el ingreso de personal de escoltas ni armado a la Unidad con excepción de las autoridades legales o en misión oficial.- 20) Asistir personalmente o por medio de delegado a las asambleas, lá no asistencia o su retiro antes de terminar la misma, acarreará una sanción equivalente al 50% de la cuota mensual por concepto de administración.

ARTICULO No. 50.- USO DE LOS GARAJES O PARQUEADEROS La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de los mismos: 1.- Ningún propietario o usuario podrá estacionar su Vehículo

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

fuera de la líneas que demarcan el espacio o área objeto de la Unidad de Propiedad Privada. 2.- Aún cuando los propietarios o usuarios tienen derecho a transitar en sus vehículos, ésto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3.- No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de la Unidad, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlos a reparación definitiva a otro sitio. 4.- Queda absolutamente prohibido estacionar vehículos que superen las medidas de designadas para los parqueaderos. 5.- Los propietarios o usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. 6.- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles. En caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. 7.- Todo propietario o usuario de los vehículos al ser avisado de que su vehículo esta botando gasolina, aceite, etc., será responsable por todo perjuicio.- 8.- La circulación en la zona de parqueaderos de se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. 9.- Cualquier daño causado por uno de los propietarios o usuarios o cualquiera de los vehículos deberá ser reportado directamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. 10.- La velocidad de circulación de vehículos dentro del centro deberá ser inferior a 10km/hora. 11.- Queda expresamente prohibido almacenar muebles, cajas u otros objetos dentro del parqueadero. 12.- Queda expresamente prohibido el lavado de vehículos dentro del Conjunto. 13.- Se prohíbe el uso de la unidades de parqueo en forma permanente a personas no ocupantes del Conjunto. 14.- No perturbar el libre movimiento en las zonas de circulación

AA 9704639



vehicular los propietarios de los
parqueaderos no podrá cubrirlos, ni
cerrarlos.-

ARTICULO No. 51o.- SOLIDARIDAD El
propietario o el residente de las

unidades de dominio privado serán solidariamente
responsables con las personas a quienes concedan el uso de
su unidad privada a cualquier titulo por sus actos u
omisiones, en especial por las multas que se impongan al
usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento.

ARTICULO 52o.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en
este capitulo para lo propietarios, en lo relativo a
prohibiciones y obligaciones, tanto las relativas al uso de
las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá
igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a
quienes los propietarios concedan el uso y goce de sus
bienes de dominio particular.

ARTICULO 53o.- MULTAS.- La infracción de las normas del
presente Reglamento, o de las disposiciones legales que
rigen la Propiedad Horizontal, dará lugar a que la
asamblea o el consejo de administrador a solicitud del
Administrador o de cualquier propietario, le imponga al
infractor las multas de que trata la Ley 675 de Agosto 03
de 2001, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás
sanciones a que hubiere lugar según el reglamento de
propiedad horizontal y el reglamento de convivencia. Tales
multas según la citada Ley se reajustaran anualmente, en
forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente
el costo de la vida. Las multas no podrán ser superiores
cada una a dos veces el valor de las expensas necesarias

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

mensuales a cargo del infractor, a la fecha de imposición,
que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de 10 veces a
las expensas necesarias a cargo del infractor. PARÁGRAFO:
Lo dispuesto en este artículo no impide que los
interesados puedan acudir a las autoridades de policía para
los efectos privativos de su competencia.-

CAPITULO X.

DE LA ADMINISTRACIÓN.-

~~ARTICULO No. 54o.- ORGANOS:~~ La administración de la persona jurídica CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII se hará a través de los siguientes órganos conforme al artículo 36 de Ley 675:

A) Asamblea General de Copropietarios; B) Consejo de Administración. C) Administrador.

~~ARTICULO No.55o.- ORDEN JERARQUICO:~~ Cada uno de los órganos de Administración tiene facultades específicamente detalladas en este Reglamento, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones ejecutivas y representativas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas por este Reglamento, o en disposiciones de la Asamblea. La Consejo es el Órgano consultivo y asesor del administrador, y la Asamblea de copropietarios es, en todo caso, el Órgano de mayor jerarquía dentro de la Copropiedad.

CAPITULO XI.

DE LA Asamblea DE COPROPIETARIOS.

ARTICULO 56o.- CONFORMACIÓN.- La Asamblea General de

AA

9704640



propietarios estará constituida por los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las

condiciones previstas en la Ley, decretos o reglamentos de administración de la Propiedad Horizontal. Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietarios de la respectiva unidad en las reuniones de la Asamblea, así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, cuando un inmueble pertenezca a la sociedad conyugal, sólo podrá participar el titular del inmueble inscrito en el registro de copropietarios que lleva el administrador, y si el otro cónyuge asiste como representante en la Asamblea deberá exhibir el poder otorgado por el principal, si el inmueble perteneciera a los dos cónyuges uno solo podrá inscribirse para deliberar y votar en la Asamblea y si no puede asistir deberá otorgar poder al cónyuge no inscrito.

ARTICULO No. 57o.- REPRESENTACIÓN.- Todos los propietarios de bienes privados que integran el CONJUNTO, tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para los

propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del CONJUNTO (Art. 37 Ley 675 de 2001). -

ARTICULO No.58o.- REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea General de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, con el objetivo de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la Propiedad Horizontal; aprobar o improbar las cuentas y balances del último periodo presupuestal y los informes del administrador y revisor si lo hubiere; efectuar los nombramientos cuya decisión le corresponde; aprobar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios. La convocación la efectuará el administrador y/o consejo de Administración con una antelación no inferior a 15 días calendarios. Cuando no fuere convocada, la Asamblea General de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal a las ocho (8:00) pasado meridiano, sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar con previa convocatoria cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675 de 2001 para efecto de mayorías calificadas (Art. 40 Ley 675 de 2001).



REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del CONJUNTO, en cualquier día, por convocatoria del

administrador, del consejo de administración del revisor fiscal, si lo hubiere, o por un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.) Igualmente la convocatoria se hará con quince (15) días calendario de anticipación, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de bienes privados a menos que se trate de una emergencia. Toda convocatoria será mediante comunicación enviada a cada uno de los copropietarios de los bienes de dominio particular del conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previsto en este.

PARAGRAFO La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones o las expensas comunes (Art. 39 Ley 675 de 2001). Durante los quince (15) días de aviso previo mencionado antes, el administrador y el revisor fiscal mantendrá los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante ocho (8) horas hábiles cada día, en las oficinas de la Administración, en el **CONDominio CAMPESTRE PIO XII**. En las reuniones de la Asamblea se elegirá un presidente e igualmente se elegirá

un propietario como secretario. REUNION SIN CONVOCATORIA:

La asamblea podrá reunirse en cualquier sitio, deliberar y decidir validamente, sin previa convocatoria, cuando estén presentes o representados la totalidad de los derechos de la propiedad común.- LUGAR DE REUNION: La reunión ordinaria y las reuniones por derecho propio se efectuará en el área de piscina del Conjunto Residencial, pero una vez instalada la asamblea, las deliberaciones podrá efectuarse en otro lugar del Conjunto residencial que acuerden las asistencias. Las reuniones extraordinarias se efectuarán en el lugar que se indique en el aviso de convocatoria.-

ARTICULO No. 59o.- QUORUM DELIBERATIVO- Con excepción de los casos en que la Ley o el presente exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y tomaran decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para la decisión sobre la extinción de la propiedad horizontal se exigirá el setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto. Art. 45 de Ley 675 de 2001. Cuando las leyes, decretos o reglamentos exijan determinada mayoría de votos para la aprobación de los actos de Asamblea.

ARTICULO No. 60o.- VOTOS: Cada propietario de unidad privada votará en proporción a su coeficiente de copropiedad y nadie podrá representar más derechos en la asamblea para este tipo de decisiones. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso; los administradores,

AA

9704642



revisores, empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en la reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos, en los demás casos en la Asamblea nadie

podrá representar más de dos derechos distintos a los suyos propios.-

ARTICULO No. 61.- QUÓRUM DECISORIO: Las siguientes decisiones requieren mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto : 1.- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.- 2.- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.- 3.- Aprobación de las expensas comunes deferentes 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 reglamentos.- 6.- Desafectación de un bien común no esencial.- 7.- Reconstrucción del CONJUNTO 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 inmueble para el CONJUNTO.- **PARAGRAFO:**

Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

mayoría exigida por la Ley.- Art. 46 Ley 675 de 2001).

Segunda Convocatoria.- Si convocada la Asamblea ésta no sesiona por falta de quórum, se citará para una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasado meridiano (8:00 PM) sin perjuicio de lo dispuesto en el presente reglamento, la cual sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios, cualquier que sea el porcentaje del coeficiente representados, en todo caso en la convocatoria inicial se dejara constancia de esta situación.- (Art. 41 Ley 675 de 2001) Respecto a las reuniones no presenciales, decisiones por comunicaciones escritas y decisiones en reuniones no presenciales, se dará estricto cumplimiento a lo señalado en los Artículos 42, 43, 44 de la ley 675 de 2001.-

ARTICULO No. 62o.- QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL: Toda decisión o acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la reforma del presente Reglamento, o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá el 70% de los coeficientes presentes en la Reunión.-

ARTICULO No.63o.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.- Las reuniones serán presididas por el presidente de la Consejo o por la persona a quien designe la Asamblea. El secretario será designado para cada reunión por quien presidiere. Las decisiones de la Asamblea general de Propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma. Las actas se numerarán en forma consecutiva y expresaran por



lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión, los nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en la reunión; Los asuntos tratados, las decisiones

adoptadas y los votos emitidos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos a favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; Las designaciones efectuadas; La fecha y hora de terminación de la reunión; Las copias de las actas , deberán ser entregadas por el secretario de la Asamblea General a los propietarios en el momento en que éstos lo soliciten.- Las decisiones adoptadas válidamente por la Asamblea General de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si lo hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del CONJUNTO, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las Leyes, decretos o reglamentos de administración de la propiedad horizontal.-

ARTICULO No. 64o.- ACTAS DE LA ASAMBLEA. En las actas se especificara si la asamblea es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso.- Cuando la asamblea decida encargar personas para verificación del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.- Dentro de un lapso no

superior de 20 días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.- El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.-

ARTICULO No.65o.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: Son funciones de la Asamblea General de propietarios 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 un periodo de un año el cual estará integrado por un número impar mínimo de tres (3) o más personas las cuales cumplen y hacen cumplir las funciones señaladas en la Ley 675 de 2001 y demás normas que el reglamento (Parágrafo 1, numeral 2, Art. 58 Ley 675 de 2001).- 3. Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.- 4. Elegir y remover los miembros de Consejo de Administración y, al Revisor Fiscal y su suplente, para periodos de un año.- 5. Autorizar al consejo para la rebaja o condonación de intereses a deudores morosos.- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.- 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.- 8. Decidir la reconstrucción del CONJUNTO, de conformidad con



lo previsto en la Ley 675 de 2001.- 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.

Organizar la administración general del Conjunto y velar
 por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad
 horizontal.- 12. Crear e incrementar en la cuantía y forma
 que estime conveniente, las reservas para el pago de
 prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas
 reservas que considere necesarias o pertinentes.- 13. Crear
 los demás cargos que considere necesarios y fijarles su
 asignación.- 14. Decidir acerca de cualquier cambio en la
 limitación de los poderes para deliberar y decidir en la
 asamblea.- 15. Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de
 2001, sus decretos reglamentarios, y en el presente
 reglamento.- 16.- Decretar cuotas extraordinarias a cargo
 de los copropietarios cuando sea necesario.-

CAPITULO XII.

DE LA CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO No.66o.- INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN : La
 Consejo de Administración estará integrado por un número
 mínimo de cinco (5) o más propietarios de unidades privadas
 con sus respectivos suplentes numéricos. El periodo del
 consejo de administración será de un (1) año, contado a
 partir de la fecha en que se efectúe la elección por la
 asamblea, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, estará
 conformado por un presidente, suplente del presidente y
 demás principales y suplentes en numero impar entre los
 cuales se repartirán el resto de cargos.-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ARTICULO No. 67o.- REUNIONES Y QUÓRUM. El Consejo de Administración sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada mes y extraordinariamente las veces que se requiera. La convocatoria a las reuniones la hará su presidente o el Administrador.-El Consejo de administración deliberará y decidirá validamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros y no podrá sesionar con un número menor de tres miembros principales o suplentes. (Art. 54 Ley 675 de 2001).- De todas las reuniones y decisiones del Consejo de Administración , se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por un presidente y secretario. En caso de renuncia del presidente, su reemplazo se hará por cooptación entre los demás miembros restantes principales y suplentes. En caso de renuncia de un miembro principal lo sucederá de su cargo de suplente y en caso de desintegración del Consejo por contar con menos de tres miembros entre principales y suplentes para sesionar y votar, se tendrá que elegir un nuevo consejo en asamblea extraordinaria.-

ARTICULO No 68o.- ACTAS DEL CONSEJO: De todas las sesiones de la Consejo se levantarán en actas que se extenderán, en orden cronológico, en el Libro de Actas de la Consejo de Administración . en ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, lugar y Hora de la reunión, y la lista de asistentes. Dichas actas deberán ser firmadas por el presidente y el secretario.-

ARTICULO No. 69o.- FUNCIONES DE LA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Como lo indica el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, al consejo de Administración le corresponderá



tomar las decisiones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus funciones de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento, además tendrá las siguientes funciones específicas: 1. Elegir y remover

libremente al administrador y a su suplente para un periodo de un año, reelegibles. (Art. 50 Ley 675 de 2001).- 2. llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del Reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos.- 3. Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del CONJUNTO y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios.- 4. Vigilar la administración del CONJUNTO y de los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo así como la armonía entre los ocupantes del CONJUNTO.- 5. Rendir, anualmente a la Asamblea un informe de labores.- 6. Autorizar previamente al administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurrieron en el curso de cada ejercicio.- 7. Examinar y conceptuar sobre 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 la ejecución presupuestal, presentada por el administrador para aprobación de la Asamblea General. (Art. 51.4 Ley 675 de 2001).- 8. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten. (Art. 39 Ley 675 de 2001).- 9. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de está.- 10.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Aprobar o improbar los balances mensuales que presente el administrador antes del 15 de cada mes.- 11. Decidir sobre la negociación o condonación de intereses a deudores morosos, así como la autorización al administrador para desistir, conciliar y transigir judicial o extrajudicialmente.- 12. En general, ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.- 13. decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001 y en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa en el consagrada para el caso en el presente reglamento. (Art. 60 y 38.9 Ley 675 de 2001).- 14.- autorizar al administrador para gastos y contratos no comprendidos en el presupuesto desde 1 SMMLV A 10 SMMLV. 15.- Crear empleos. 16.- autorizar al administrador para designar apoderados. 17.- Determinar la inversión del Fondo de Reserva (CDT, Cuentas, Ect.) **Parágrafo:** Podrá ser elegido miembro del **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** quien no sea copropietario del inmueble o quien este ausente en la asamblea o que este moroso en 3 cuotas del pago de las expensas en el momento de la elección. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posteridad a la elección no podrá actuar y será reemplazado por el suplente para el respectivo periodo.-

CAPITULO XIII.-

DEL ADMINISTRADOR.-

ARTICULO No. 70o.- FALCULTADES BASICAS La administración inmediata de los bienes de propiedad común, la vigilancia y el control de los servicios comunes del **CONDOMINIO CAMPESTE PIO XII** estarán a cargo del administrador el

AA 9704646



cual es representante legal de la persona jurídica y de la administración y podrá ser persona natural y jurídica, propietario o no de bienes privados del conjunto, elegido por el consejo de

administración con su respectivo suplente, para un periodo de un año (1), reelegible, contado a partir de la elección y su contrato será firmado por el presidente del consejo de administración Artículo No. 50 de la Ley 675 de 2001.-

IDONEIDAD PARA EJERCER EL CARGO DE ADMINISTRADOR.- La idoneidad para ejercer el cargo de administrador se exigirá de conformidad al reglamento de la Ley 675 de 2001, que para el efecto expida el Gobierno Nacional. Igualmente se podrá disponer de la constitución de las pólizas que garanticen el cumplimiento de la obligaciones a cargo del administrador y que disponga el Gobierno nacional. Art. 50 Ley 675 de 2001).-

ARTICULO No. 71o.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.- El administrador tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1.- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y Balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas del seguro.- 2.- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de asambleas y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al CONJUNTO. 3.- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la Asamblea General y del Consejo de

41

administración. 4. Prepara y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea general Anual de propietarios, de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y sus respectivas ejecución presupuestal. 5.-Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto, los balances cada mes. 6.- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen 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, de conformidad con el presente reglamento.

7.-Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con el presente reglamento.-8.- cuando se presenta mora en el pago de las expensas el administrador es el encargado de coordinar 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 todo 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 este reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea general o el Consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12.- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001 y en este reglamento, que haya sido impuesto por la Asamblea General



o el Consejo de Administración según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13.- Expedir el paz y salvo de cuentas con la Administración del Conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de

un bien de dominio particular.14.- Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley o estos reglamentos.15.- Contratar los servicios de un contador público si lo estima conveniente, una vez la remuneración mensual haya sido aprobada por la Asamblea General en el presupuesto para la respectiva vigencia.16.- Hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de administración aún acudiendo a la autoridad competente si fuere el caso./ Art. 61 Ley 675 de 2001). (Art. 51 Ley 675 de 2001). 17.-Las demás funciones previstas en la Ley 675 de 2001 y presente reglamento, así como las que defina la Asamblea General de propietarios. 18.- Intervenir en los fondos según las instrucciones de la asamblea y el consejo. 19.- Contratar, previa autorización del consejo al personal de vigilancia y nomenclatura. 20.- Hacer mejoras y reparaciones ordenadas por la asamblea general.

Cuando el administrador sea una persona jurídica, actuara en representación de la Propiedad Horizontal el representante legal de dicha persona jurídica.-

El cargo de administrador podrá ser o no remunerado; si lo es, la cuantía y forma de pago serán determinadas por la Asamblea General.-

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR. Para todos los efectos de responsabilidad, al administrador se le aplicarán en el

42

desempeño de su cargo, las normas del Libro 4to del título XXVII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la Propiedad Horizontal.- Los administradores responderán por lo perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad Horizontal.-

ARTICULO No. 72.- DESIGNACIÓN: El administrador será elegido para periodos de año, por la Consejo de Administración. Cuando el administrador sea persona natural se elegirá simultáneamente su suplente.-

ARTICULO No. 73.- CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR EL ADMINISTRADOR.- La elección puede recaer cuyos estatutos comprenden expresamente la Administración de copropiedades.- b).-En un copropietario del Conjunto.- c).- En otra persona natural.-

74o.- CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR El nombramiento del administrador es esencialmente revocable. Además de cualquier otra causa legal, el administrador cesa en su cargo por: 1.- Revocatoria expresa del nombramiento por parte de la Consejo de administración. 2.- Disolución, concordato o quiebra, en el caso de una sociedad que ejerza la Administración del Conjunto. 3.- Vencimiento del periodo. 4.- Haber llegado al caso de incapacidad legal o estatutaria. 5.- Abandono evidente del cargo, justificadamente determinado por la Consejo de administración. 6.-Renuncia escrita, cuando quede aceptada.



7.- incumplimiento de la obligaciones que para el Administrador establecen este Reglamento y el contrato de Administración.

ARTICULO No. 75o.-ACTUACIÓN DEL

SUPLENTE.- Al cesar el Administrador en su cargo, cuando éste fuere una persona natural, mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponderán las funciones de administración al Presidente de la Consejo de Administración.-

ARTICULO No. 76o.-REMUNERACIÓN.- Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero; esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea, al aprobar el presupuesto de gastos, y podrá consistir en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.

ARTICULO No. 77o.-RENDICIÓN DE CUENTAS EN CASO DE RETIRO DEL ADMINISTRADOR : Al cesar en el cargo por cualquier causa, el administrador hará a su sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad y rendirá cuentas detalladas de su administración ante el consejo de administración. El administrador denunciante o cesante no puede retener fondos de la copropiedad en compensación de créditos suyos discutidos, litigiosos o meramente presuntivos y aun no discutidos

CAPITULO XIV.-

REVISOR FISCAL O DE IMPROVISTOS.-

ARTICULO No. 78o. REVISOR FISCALIA.	El	CONDOMINIO
CAMPESTRE PIO XII tendrá un Revisor Fiscal, de acuerdo con lo que al respecto decida la Asamblea de Copropietarios, el cual será de libre nombramiento y remoción por la misma Asamblea, para períodos de un año. El Revisor Fiscal o revisor Fiscal, según se escoja, devengará los honorarios que le fije la Asamblea. No obstante su periodo anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma Asamblea, es obligatorio tener contratado e incluir en el presupuesto anual el revisor fiscal .-		
ARTICULO No. 79o. REQUISITOS E INCOMPATIBILIDAD. Si se opta por un Revisor Fiscal, éste deberá ser Contador Público. En todos los casos el Revisor Fiscal o el revisor fiscal, y su suplente, no podrán estar ligados dentro del cuarto grado civil de consaguinidad, segundo de afinidad o primero civil, con el Administración, ni empleado en los negocios del Administrador, pero podrá ser o no copropietarios del Conjunto.-		
ARTICULO No. 80.- FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. Son funciones del Revisor Fiscal: 1.- Efectuar con la regularidad que indique el consejo, el arqueo de fondos comunes. 2.- Velar porque los libros y cuentas de la unidad estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el consejo. 3.- informar por escrito y en oportunidad al Administrador y al consejo sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que el consejo deberá presentar a consideración de la Asamblea. PARÁGRAFO: El Revisor Fiscal no podrá estar ligado dentro del cuarto grado de consaguinidad o el segundo de afinidad con el		

AA

9704649



Administrador, con los miembros del Consejo de Administración, con el contador o el cajero, si los hubiere y su cargo es incompatible con cualquier otro cargo o empleo en la Administración. -

CAPITULO XV.-

FONDO DE RESERVA.-

✓ **ARTICULO No. 81.- CREACIÓN Y FINALIDAD.-** Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras o reparaciones urgentes o convenientes al Conjunto, para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de Reserva, el cual pertenecerá a todos los copropietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.-

✓ **ARTICULO No. 82.- FORMACIÓN E INCREMENTO.-** El CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII constituirá un fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1 por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los excedentes de ejecución anteriores y demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes; la Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50 por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.-

✓ **ARTICULO No. 83.- MANEJO E INVERSIÓN:** El ordenador de fondo de imprevistos será el administrador, quien podrá disponer de los recursos, previa aprobación de la Asamblea General, dicho fondo se manejará en cuenta bancaria separada y exclusivamente para atender obligaciones o expensas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

imprevistas, esto es, que no hayan sido contempladas en el presupuesto y que sea necesarias para atender la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.- **PARAGRAFO.** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo requerido solo podrá aprobarse cuando los recursos de fondo de imprevistos sean insuficientes para atender erogaciones a su cargo. (Art. 35, 38.4 y 55 Ley 675 de 2001).-

ARTICULO No.84.- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL

FONDO: las participaciones que corresponden a los copropietarios en el fondo de reserva tienen carácter de bienes comunes, y aún total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios, de acuerdo con sus coeficientes de Copropiedad, solo en la extinción y solo serán repartibles entre los copropietarios con base en los coeficientes al momento de la extinción y liquidación a la persona jurídica de la copropiedad.

CAPITULO XVI.

DISPOCIONES VARIAS.-

ARTICULO 85.- TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO.- este articulo se suprime, por decisión de la asamblea.-

ARTICULO 86o.- REMOCIÓN DE ESCOMBROS.- Cuando la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con las normas legales y con lo establecido en este Reglamento dispusiere que la indemnización proveniente de un siniestro asegurado sea repartida entre los copropietarios, será obligatorio, antes de proceder a dicha reparación la remoción total de escombros.-



ARTICULO No. 87o.- INSTALACIONES DE REJAS.- Los propietarios de las casas que quieran dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo siempre y cuando utilicen el diseño uniforme aprobado previamente por la Consejo

de Administración.-

ARTICULO No. 88o.- INDIVISION DE LOS BIENES COMUNES.

Mientras exista el conjunto, ninguno de los Copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si el Conjunto Residencial se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, el 75% de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el articulo 988 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.- **REPARACIÓN EN CASO DE**

DESTRUCCIÓN.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el Conjunto sujetándose a las reglas siguientes: 1.- Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. 2.- Dicha cuota, acordada en la Asamblea que se celebre de conformidad con el presente Reglamento de Copropiedad, será exigible ejecutivamente con arreglo a lo dispuesto en la Ley 675 de Agosto 03 de 2001 y el administrador estará obligado a cobrar la so pena de responder de todo perjuicio. **REPARACIÓN DE LAS UNIDADES**

PRIVADAS.- Las reparaciones de cada unidad serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas reparaciones que conciernan a la conservación o permanente utilidad de la unidad privada. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones,

disminuyen el valor del Conjunto, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio .
ARTICULO 89o.- CAMBIO DE REGIMEN LEGAL: Este articulo se elimina, por cuanto no se aplica actualmente.-
CAPITULO XVII.
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.
ARTICULO 90o.- ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL Este articulo se elimina.
ARTICULO No.91 VIGENCIA. La presente modificación a los reglamentos del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, se elevara a escritura pública y se registrará en la oficina de instrumentos públicos y a partir de dicha fecha tienen vigencia, sometiéndose de está manera al Nuevo régimen de Propiedad Horizontal de Colombia y la continuación como persona jurídica sin animo de lucro.-
ARTICULO 92o.- SUBSISTENCIA DE HIPOTECAS : caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el inmueble total o parcialmente, subsistirán estas en las condiciones anteriores.-
ARTICULO No.93.- INDEMNIZACIONES Las indemnizaciones de los seguros quedarán afectadas en primer termino a la reconstrucción del CONJUNTO en los casos que está sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuiría en proporción del derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y en las normas legales aplicables, en caso de indemnizaciones

AA

9704651



parciales los copropietarios ceden sus derechos en caso de siniestro a la persona jurídica de la copropiedad representada legalmente por el administrador(a) del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, a fin de que esta

persona lleve a cabo las reparaciones o reposiciones a que haya lugar.-

ARTICULO 94o.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS.- Conforme a lo dispuesto por las normas sobre conjuntos y/c unidades inmobiliarias cerradas, la violación de las disposiciones de este reglamento por parte del arrendatario de una unidad privada, será causal suficiente para pedir, la terminación unilateral del contrato de arrendamiento a solicitud del arrendador o del administrador cuando medie autorización del arrendador. Esta condición deberá estipularse expresamente en todo contrato de arrendamiento y el arrendador entregará al administrador un ejemplar debidamente firmado y autenticado del respectivo contrato, antes de efectuar la entrega del inmueble al inquilino. Por el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones el propietario de la unidad privada correspondiente se sujetará a las siguientes sanciones: El administrador o la Consejo de administración podrán aplicar al infractor, multas de mínimo 2 veces el valor de las expensas necesarias y en todo caso no podrán ser superior a 10 veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

ARTICULO No.95-. CUENTAS BANCARIAS: El Administrador del Conjunto abrirá las cuentas bancarias o de ahorros necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones previa

autorización de la asamblea.-

ARTICULO No.96-. INVENTARIOS Y BALANCES: Al termino del periodo presupuestal el administrador cortará las cuentas de dicho periodo y elaborará las cuentas anuales, el informe para la asamblea General anual de propietarios, y el presupuesto de ingresos y egresos para la vigencia siguiente, los balances general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal, las cuales presentará con concepto previo del consejo de administración a la Asamblea general de propietarios en su reunión ordinaria de cada año. (Art. 51.4 Ley 675 de 2001).-

ARTICULO No.97 DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal del **CONDominio CAMPESTRE PIO XII**, se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1.-La destrucción o el deterioro total del **CONJUNTO** o de las edificaciones que conforman el **CONJUNTO**, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del **CONJUNTO** salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -2.- La orden de autoridad judicial o administrativa. - 3.- Por decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismo, o sobre el **CONJUNTO**.- **PARAGRAFO** En caso de demolición o destrucción total del **CONJUNTO**. el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que

AA

9704652



pesaban sobre los bienes privados. - (artículo 9 Ley 675 de 2001).-

ARTICULO 98o.- PROCEDIMIENTO SOBRE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causal es 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. (artículo 10 de la Ley 675 de 2001).-

PARAGRAFO: Si la Propiedad se extingue por lo expuesto, las indemnizaciones a que hubiere lugar y el FONDO DE RESERVA se distribuirán entre cada uno de los Copropietarios proporcionalmente al coeficiente de copropiedad establecido en este mismo Instrumento.-

ARTICULO 99. - DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deber ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroquen.- artículó No. 11 Ley 675 de 2001).-

CAPITULO XVIII

SOLICION DE CONFLICTOS Y SANCIONES

ARTICULO No.100.- CONTROVERSIAS: Las controversias que surjan entre los copropietarios y la persona jurídica de la copropiedad se dirimirán por la justicia ordinaria, sin perjuicio que las partes de común acuerdo traten de dirimir el conflicto inicialmente acudiendo al comité de convivencia.-

COMITE DE CONVIVENCIA Cuando se presenta una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en Conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem (gratis, sin costo alguno).

MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia .



PARÁGRAFO 1 . Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un numero impar de tres (3) o mas

personas, los miembros que conformen el comité de convivencia, no deben tener cargos administrativos en la unidad, por lo tanto a el no pueden pertenecer los miembros del Consejo , por cuanto son dos organismos independientes. La función del comité de convivencia será la de intentar mediante su intervención formulas de arreglo orientadas a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, las consideraciones de este comité se consignará en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será de honorem.

PARÁGRAFO 2. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente articulo, se dará el trámite previsto en el Capitulo II Titulo XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTICULO No.101.- DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNRIAS.- El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reglamento, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en

los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad horizontal, si ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones.- 1.- Publicación en lugares de amplia circulación del conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.- (2.- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrá exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.- 3.- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deportes.-

PARAGRAFO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo (Art. 59 Ley 675 de 2001).-

CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES: Las conductas objeto de aplicación de sanciones para Los propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder son las siguientes: 1.-Efectuar ruidos o conductas que alteren la tranquilidad de los vecinos y la sana convivencia.- 2.- Provocar y/o efectuar riñas o peleas que alteren la convivencia pacífica de los residentes del conjunto.- 3.- Permitir la entrada a personas no residentes a la unidad que alteren la convivencia pacífica.- 4.- -Efectuar malos tratos al Presidente y secretario de la Asamblea General de propietarios a los miembros del Consejo de Administración, al Administrador, al personal que labora en la

AA

9704656



Administración o Vigilancia y en
 general a cualquier residente o
 visitante del **CONDominio CAMPESTRE**
PIO XII. -5.- -No atender los
 requerimientos del administrador para
 corregir los arreglos o reparaciones a

que estén obligados en sus áreas privadas.-6.- No atender
 las solicitudes del administrador para corregir los
 arreglos o reparaciones que haya efectuado y que atenten
 contra la estética y buena presentación o deterioro de las
 edificaciones o de los bienes de uso privado.- 7.-
 Desacatar las recomendaciones verbales o escritas del
 administrador y que se relacionen con el cumplimiento de
 las normas legales y reglamento del conjunto.- 8.-
 Desatender los llamados del administrador.- 9.- No efectuar
 inmediatamente la disposición final de los escombros o
 elementos producto de reparaciones o arreglos de los bienes
 de uso común.- 10.- Depositar basuras en lugares distintos
 a los señalados para dicho fin.11.-Depositar en los
 parqueaderos muebles o enseres diferentes a los vehículos.-
 12.-Obstruir las instalaciones de servicios, puertas y
 demás bienes que sirvan para libre locomoción.-13.- Secar o
 sacudir alfombras, ropa u otros elementos en ventanas, u
 otros bienes comunes.- 14.- Efectuar actos que comprometan
 la seguridad o solidez del conjunto.- 15.- Destinar los
 bienes de uso privado en formas diferentes a los
 señalados en las normas legales y este reglamento.- 16.-
 Arrojar materiales o sustancias que deterioren la planta
 física de la unidad. 17.- Fumar cigarrillos en sitios
 comunes y/o privados que afecten a sus vecinos o arrojar
 las colillas a las materas o áreas comunes. 18.- Regar en
 exceso las matas causando molestias con las aguas
 sobrantes.- Las conductas señaladas anteriormente en el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

reglamento de convivencia, previo requerimiento escrito con indicación del plazo para ajustares a las normas pertinentes, se sancionaran con publicación en lugares de amplia circulación del conjunto, de las lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que originan la sanción, por el termino de treinta (30) días calendario (Parágrafo del Art. 60 de La Ley 675 de 2001).-

Mientras persista el incumplimiento para ajustarse a las normas acordes con el Art. 59.2 de la Ley 675 de 2001.- En caso de reincidencia, gravedad de la infracción o daño causado se impondrá la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, por el término de treinta (30) días calendario. (Art. 59.3 y parágrafo del Art. 60 de la Ley 675 de 2001).-

PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE SANCIONES. 1.- -EL Consejo de Administración impondrá las sanciones, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, valorando la intencionalidad del acto, la impudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia con fundamento en el siguiente procedimiento .-

2.- La investigación se adelantará con oficio, esto es, por conocimiento que se tenga en el Consejo de Administración de la ocurrencia de la infracción; por informe del administrador o por queja de algún propietario o residente.

De la investigación se llevará el respectivo expediente.

3.- Inmediatamente se ordenará la práctica de pruebas si es necesario y se enviará escrito al propietario o tenedor señalando la conducta o conductas que se investigan, con indicación de modo, tiempo, lugar y el nombre de la persona

AA 9702628



LEIDO por el otorgante el presente instrumento publico lo aprobo y firmo ante mi el NOTARIO que doy fe, advertido del registro. COMPROBANTES.SIN IAZ Y SALVONALES.DCTO. 2503 de diciembre de 1987.(

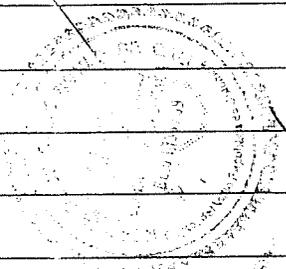
DERECHOS \$30.000. DCTO.4188 diciembre 2001).RTE.FRE.\$0 IVA \$

97.888. RECAUDO SUPER \$2.500 RECAUDO FONDO \$2.500. A los otorgantes se les advirtio el registro de la presente escritura en la oficina correspondiente en el plazo perentorio de dos meses contados a partir de la fecha, el incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo." CORRIDA EN HOJAS AA 9703034 9703035 9703036 9703037 9703038 - - - 9703039 9703040 9703041 9704598 9704599 9704600 9704601 9704602 9704603 9704604 9704605 9704606 9704607 9704608 9704609 9704610 9704611 9704612 9704613 9704614 9704615 9704616 9704617 9704618 9704619 9704620 9704654 9704639 9704640 9704641 9704642 9704643 - 9704644 9704645 9704646 9704647 9704648 9704649 9704650 9704651 9704652 9704655 9704656 9704657 9702628.

ALFARO DOMINGUEZ VELAZQUEZ

[Handwritten signature]

[Handwritten text: C.C. #6493.600 Tuluá]



BOGOTÁ OFICINA DEL CÍRCULO DE CALI
VALLE COLOMBIA
Jose Francisco Soto Fernandez
NOTARIO

EL NOTARIO: JOSE FRANCISCO SOTO FERNANDEZ

simple *registro*
hojas
120 NOV 2002
hmy
SECRETARIA DELEGADA
DECRETO 1524/89

autorizo esta copia
para la oficina de catastro

Caudeu Aquedelo R.
38 889 337

AA 9704657



señalada como responsable de la infracción, para que en el termino de cinco días hábiles, presente los descargos y solicite las pruebas que pretenda hacer valer.- En el mismo oficio se requerirá con indicación del

plazo, par que la persona señalada como responsable de la infracción, se ajuste a las normas que rigen el **CONDominio CAMPESTRE PIO XII**, si ello hubiere lugar.- 4.- Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, se practicarán las pruebas ordenadas por el Consejo de Administración y/o la solicitada por las personas señaladas como responsables de la infracción. Para dicho efectos se escucharán las personas que conozcan de la ocurrencia de la conducta en reunión de Consejo de Administración y se dejará constancia de lo manifestado en Acta, cuya copia se agregará al expediente al igual que los escritos que como pruebas se aporten.- 5.- Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes el consejo de administración decidirá sobre la procedencia de la sanción.- 6.-El propietario de bien privado sancionado, podrá impugnar la sanción, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción y será aplicable para estos efectos el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del código de comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.- 7.- El administrador notificará a los propietarios de bienes privados en forma escrita, las sanciones impuestas por el Consejo de Administración y el resultado de la impugnación si es del caso.- Si la sanción del Consejo de Administración no es impugnada o surtido este tramite se ratifica o confirma la sanción, el administrador si fuere el caso. la hará efectiva, aún acudiendo a la autoridad policial si fuere el caso.- 8.- el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

consejo se pronunciara con una resolución.-

LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURIDICA: Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal (artículo No. 12 Ley 675 de 2001).-

La inscripción de la escritura pública debidamente registrada, contentiva de la presente modificación y adecuación de los reglamentos, se inscribirá en la Alcaldía de Santiago de Cali, presentando los documentos exigidos en el Artículo 8 de la ley 675 de 2001, entidad encargada de expedir el certificado de existencia y representación legal.-Con el presente reglamento se protocoliza el acta de No. _____ de la asamblea General de Copropietarios de fecha _____ mediante la cual se aprueba su reforma conforme a los términos de la Ley 675 de agosto 03 de 2001.- **HASTA AQUI EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL**

CONDominio

CAMPESTRE

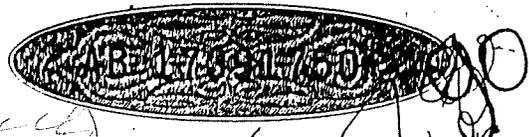
PIO

XII".-----

----- PRESENTADO EN DISKET POR EL OTORGANTE). - - - - -

Reclamo

53291



Carlozo

ESCRITURA NUMERO: (5.329) CINCO MIL
 TRESCIENTOS VEINTINUEVE - - - - -
 CONTRATO: Reforma al Reglamento.-
 OTORGANTE: MIGUEL ANGEL SILVA ROJAS
 (BANCO CAFETERO) - - - - -
 MATRICULAS #370-0273107 al 370-0273180

29 ENE 1990

Carlozo

En Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los veinte (20) --- - - - días del mes de DICIEMBRE - - - de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), ante mí, CELSO ----- AGUILERA JARAMILLO. NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE CALI . / - - - - -

Compareció el señor MIGUEL ANGEL SILVA ROJAS, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.650.155 expedida en Pitalito (Huila), mayor de 50 años y manifestó: **PRIMERO:** Que en el presente acto obra - en nombre y representación legal del BANCO CAFETERO en su calidad de Gerente de la Sucursal de Cali, establecimiento Bancario legalmente constituido y debidamente autorizado para funcionar como tal por la Superintendencia Bancaria, certificación que presenta para su protocolización con ésta escritura, entidad que obra en representación, en su calidad de FIDUCIARIO del PATRIMONIO AUTONOMO PIO XII, constituido por escritura pública número 3.518 de 25 de agosto de 1.987 de la notaría 3la. del círculo de Bogotá, aclarada por la escritura pública número 4.001 del 24 de agosto de 1.988 también otorgada en la Notaría 3la. de Bogotá, contrato de FIDUCIA en el cual la FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA obra como FIDEICOMITENTE.

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública número 3.625 del 29 de diciembre de 1.987 de la notaría 12a. de Cali, registrada el 26 de enero de 1.988 en el folio de matrícula inmobiliaria 370-0256581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Cali, fué sometido al

11/29/87

Régimen de Propiedad Horizontal el Condominio Pio XII ,
ubicado en la carrera 40 número 4-30 de la ciudad de Cali,
conformado por noventa y nueve(99) casas y doscientos
cincuenta (250) Parqueaderos, como unidades jurídicas
privadas independientes.- TERCERO: Que de los doscientos
cincuenta (250) parqueaderos distinguidos con los números
del 1 al 250 inclusive, ubicados todos en sótano, se
reservaron setenta y cuatro (74), los distinguidos con los
números 177 al 250 inclusive, distinguidos con las
matrículas inmobiliarias números 370-0273107 al 370-0273180
con el objeto de que fueran adquiridos por los futuros
propietarios de unidades privadas que llegaren a formar
parte del proyecto a construirse sobre el lote de reserva
de propiedad Fiduciaria del Banco Cafetero, ubicado frente
a la calle 5a. y frente a dichos parqueaderos,
parqueaderos que se encuentran separados de los garajes
del condominio por una malla metálica.- CUARTO: Que se
hace necesario clarificar la situación jurídica frente al
Condominio Pio XII, de los parqueaderos reservados, en lo
relacionado con los derechos y obligaciones propios del
Regímen de la Propiedad Horizontal, por lo que por medio
del presente instrumento REFORMA la escritura pública
número 3.625 del 29 de Diciembre de 1.987 de la Notaría
12a. en el siguiente sentido: " Los parqueaderos
distinguidos con los números 177 al 250 inclusive, a pesar
de que están ubicados sobre el suelo común del Condominio y
bajo la losa común que separa el sótano del primer piso del
Conjunto, no tienen derecho alguno sobre las zonas y
bienes comunes del Condominio distintos al subsuelo
mencionado, como tampoco estarán obligados a contribuir
con su mantenimiento y conservación. En consecuencia , no
tendrán derecho a utilizar las zonas verdes, la plazoleta,
las rampas de acceso y salida, la piscina , el baño turco y

11/29/87

11/29/87

e
c
c
B
C
c
c
la
a
Ho
CC
DE
SI
la
MIC
CC#
L

AB 17391750



Notario Carlos...

demás zonas y servicios comunes - - -
del Condominio. Dichos parqueaderos
se administrarán independientemente
del condominio en la forma y términos
que se acuerden para la administración
del proyecto que se construyere sobre

700 es legal

el lote de reserva, el cual también es y será
completamente independiente del Conjunto". QUINTO: Que en
estos términos deja reformado el Reglamento de Propiedad
Horizontal del Condominio Pio XII, con el objeto de que la
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de
Cali, tome nota de dicha modificación en los folios
correspondientes a los parqueaderos 177 al 250 del
Condominio PIO XII.- SEXTO: Que presenta para su
protocolización con ésta escritura, extracto del Acta de
la Asamblea general de Propietarios del Condominio llevada
a cabo el 10. de Noviembre de 1.989, en la que se autoriza
efectuar la presente reforma al Reglamento de Propiedad
Horizontal. HASTA AQUI MINUTA PRESENTADA. Leída por los
otorgantes, la aprobaron en todas sus partes y en constancia
firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fé. ADVERTIDO
DEL REGISTRO. Derechos Dcto. 1680 de 1.989 \$
Sin paz y salvo nacional Dcto. 2503 de 1.987. Corrida en
las hojas AB 17391750, AB17391766

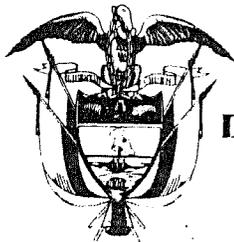
MIGUEL ANGEL SILVA HOJAS

CC#

LM#

REVISADO
Inés Calderón G.

REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL VALLE

NOTARIA DOCE

DEL CIRCULO DE CALI

CARRERA 5 No. 11-42 PLAZA CAICEDO TELS.: 889 25 02 - 889 25 92 TELEFAX: 889 64 04

Primera Copia de la Escritura Pública No. 3333 de fecha OCT 25 de 2002

Que se expide para: Condominio Campestre Pio XII

ACTO JURIDICO

Protocolizacion de reglamento de propiedad h

OTORGANTES

MATRICULA INMOBILIARIA No.

REGISTRO : Señor usuario no olvide la formalidad del registro de este instrumento

DE HIPOTECAS : El registro de la hipoteca debe hacerse dentro de los noventa días siguientes

DR. JOSE FRANCISCO SOTO FERNANDEZ
NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE CALI

Cali Valle, Enero 16 del 2023

Señores

XIMENA CAMPO SUAREZ

Administración Condominio Campestre PIO XII

ASUNTO: Solicitud cumplimiento multas por mal manejo y control de mascotas.

Con el debido respeto me permito solicitarles a la administración del **CONDominio CAMPESTRE PIO XII** en cabeza de la administradora del condominio antes mencionada se dé cumplimiento a las peticiones que solicite el pasado 10 de noviembre del 2022, donde expuse una serie de peticiones las cuales no se cumplieron tampoco se dio efectivo control a la queja lo cual me llevo a pedir la intervención de un juez de paz para exponer la novedad de mal manejo de mascotas dentro de la unidad lo cual afecta el pleno disfrute de las zonas comunes que como vengo informando afecta y reduce el espacio para el libre desarrollo de mi hija siendo una menor de tres años de edad, esto en razón a que no es viable dejarla salir a jugar en zonas comunes porque no se cumple con una buena higiene por las deposiciones de perros y gatos que se encuentran en áreas comunes afectando hasta el estar dentro de la propia vivienda por los malos olores y moscas que atrae esta suciedad.

SOLICITUD ACCION DE CUMPLIMIENTO

Así las cosas y de acuerdo a lo que se acordó en la citación ante el señor **NELSON LOPEZ ARANGO** juez de paz comuna 19, el pasado 29 de Noviembre del 2022, solicito el cumplimiento a las normas del reglamento interno respaldado por la ley 675 del 2001, con el manejo y control de mascotas donde se ordenan multas por el no cumplimiento a la ley, de las cuales exijo el cumplimiento en razón a que la novedad persiste en el descontrol de las mascotas haciendo deposiciones en las áreas comunes de lo cual fue testigo la señora **XIMENA CAMPO SUAREZ** hoy 16 de enero 2023 en el jardín de la casa B-15 de mi propiedad.

Anexo registro fotográfico de mascotas sin control sueltos en áreas comunes de la misma forma envió videos que son prueba evidente de los animales sueltos por las áreas comunes.

Respetuosamente,



YAND ORTIZ DIAZ

CC: 6802708

Tel: 3232305735 – correo, yod130882@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRAFICO DONDE SE EVIDENCIA FECHA Y HORA

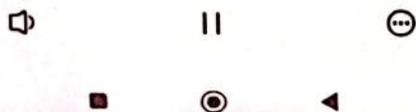
9:19 PM
3 de Diciembre de 2022
8:47



9:20 PM
3 de Diciembre de 2022
8:47

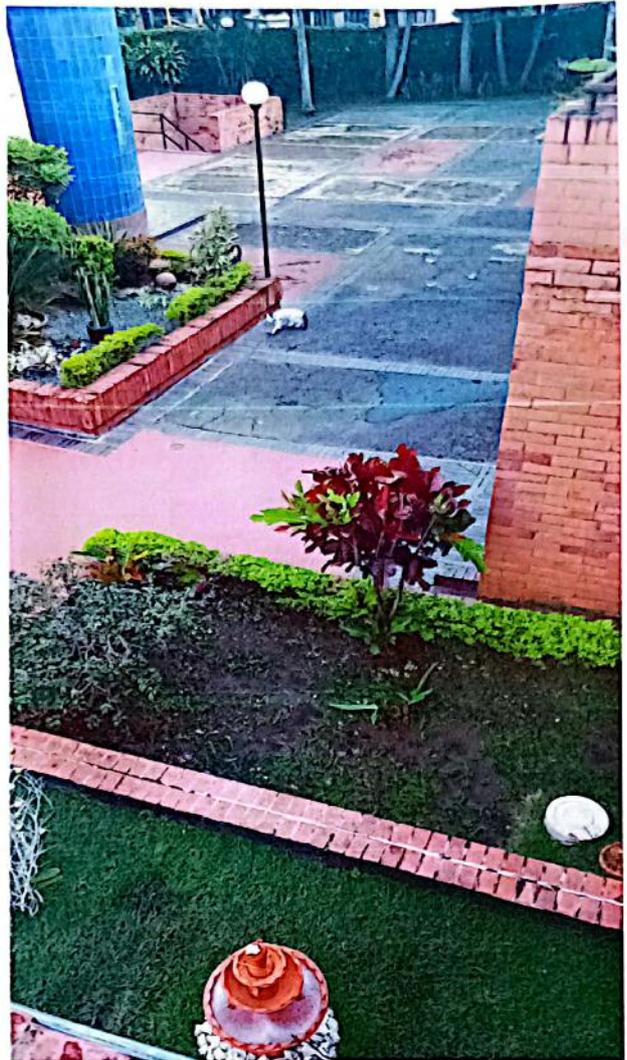


9:31 PM
8 de Diciembre de 2022
12:28



9:30 PM
13 de Diciembre de 2022
17:39





Esta imagen corresponde a un gato que frecuenta estar por el sector de la piscina.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



SANTIAGO DE CALI
JUZGADO DE PAZ COMUNA 19

ACTA DE INICIO Y/O CONOCIMIENTO

Fecha: Nov. 29 - 2022 Hora: 9:00 AM
Juez de Paz: Nelson López Tarjeta No. _____
ASUNTO: Reglamento de P.H.

NOSOTROS

LEA

Nosotros Los abajo firmantes solicitamos de común acuerdo la intervención de la jurisdicción de paz y hemos concurrido, de manera voluntaria y sin coacción alguna, haciendo uso consciente de nuestras facultades mentales; con el fin de dar solución a la controversia que se ha presentado entre nosotros y que detallaremos cada uno, de manera veraz y en su debida forma al Juez de Paz de Conocimiento, de acuerdo con la ley 497 de 19 99. Manifestamos que se nos ha informado del procedimiento y estamos de acuerdo¹. Autorizamos las notificaciones a nuestros correos electrónicos y/o WhatsApp. Y damos plena potestad jurisdiccional al juez de paz de conocimiento.

1 Nombre completo Yamid Ortiz Diaz C.C.No. 6802708 Notificación en la
Barrio _____
Teléfono 3232305735 Email: yad130882@hotmail.com

2 Nombre completo Ximeno Cuenpa C.C.No. 1130643583 Notificación en la
Cra 40 # 4-30 Barrio _____, Teléfono 3226133563 Email:
condominiopioxii@hotmail.com

3 Nombre completo Lorena Bertramia Ortíz C.C.No. 31567537 Notificación en la
Cra. 40 # 4-30 Barrio Nueva Granada, Teléfono 3117222914 Email:
condominiopioxii@hotmail.com

HECHOS Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

con respecto de lo manifestado en la convocatoria que recibió el señor Yamid Ortiz sobre el mal manejo de los gatos comunes de su unidad residencial. La parte convocada manifiesta que como administrador del conjunto Residencial Condominio Cuenpa Pioxii ha recibido las quejas del señor Yamid Ortiz y que se ha seguido el debido proceso notificando a los propietarios de los gatos, de los cuales dos de ellos manifiestan con claridad que no tienen responsabilidad alguna con los gatos pero los dueños de estos gatos son la señora Melissa Divsa de la casa N° 2 propietaria del gato.

¹ Para efectos de cubrir los gastos del proceso las partes asumirán todo lo relacionado con el mismo, sin perjuicios al juez de paz ni al estado.

Jorge, la señora Zuly Sandoval es la propietaria del gato Blanco con el nacimiento negro en la cabeza de la casa # 86, la otra dueña del gato Francis es la señora Ximena Dorado de la casa A 11. Todos han sido notificados de la necesidad de cuidar a sus mascotas. La misma propietaria que manifestó que podría alegar en su caso para que el gato "Jorge Andrés" no salga. Al observarse el # 9.2 del reglamento de comunidad y convivencia se concluye que es procedente y efectiva una acción de cumplimiento ante la administración del condominio. Compuesto P10 XII. Quedando las partes comprometidas en la ejecución del debido proceso. La presente Acta queda abierta hasta que se resista el debido proceso interno de la administración de la unidad. P10 XII, de continuar con el problema se citara a las partes para dilucidar el conflicto de fondo quedando expuesto a cualquier por parte de este despacho.



Una vez firmada la presente acta, reconocemos la potestad jurisdiccional y las implicaciones judiciales en materia de justicia en equidad y procedemos a buscar la conciliación conforme al debido proceso enmarcado en la ley 497/99.

Firma de las partes:

Juan Carlos Ortiz

Ximena Dorado

Jorena Santamaria

C.c. 6802708

C.c. 113060503

C.c. 31567537

La audiencia de conciliación se llevará a cabo en el C.A.L.I 19
En Santiago de Cali el día: _____ de 2020 a las _____



PIO XII
CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII
NIT. 805.010.151-7
Tel: 3962930 - 6532832

Santiago de Cali, 09 de marzo de 2023

Señora
Zully Sandoval
Residente Casa N° A-06
CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII
Cali

Asunto: Ratificación de Sanción.

De acuerdo con el artículo 53 del Reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII contenido en la Escritura N° 3625 del 29 de diciembre de 1987 y reformada con escritura No. 3311 del 29 de septiembre de 2009, me permito informarle que durante sesión de Consejo de Administración del día 25 de enero de 2023, se decidió imponer a usted sanción por el incumplimiento al artículo 48 literal h, artículo 49 literal 2, del citado reglamento, además del manual de convivencia numeral 9 y 28, el código nacional de seguridad y convivencia ciudadana título "ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS" y Ley 675 de 2001 artículo 59, que es la que rige la propiedad horizontal.

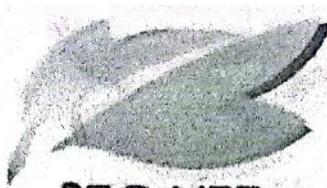
Y que nuevamente en reunión mensual del consejo del día 22 de febrero del 2023, después de haber leído su comunicación con fecha del 5 de febrero de 2023, se ratifica la decisión de imponer a usted dicha sanción, teniendo en cuenta que aún su "gato" continúa deambulando solo por la unidad.

El Consejo de Administración, durante sesión del 25 de enero y del 22 de febrero del presente año, (se adjunta acta de dichas fechas, teniendo en cuenta sólo la parte donde se toma la decisión, por datos sensibles que se tocan en reunión de consejo y se debe guardar su estricta divulgación).

CONSIDERANDO:

1. Que la administradora de la copropiedad informó al consejo de administración sobre los hechos sucedidos los días:
 - a. 30 de noviembre de 2022 hora 19:33
 - b. 02 de diciembre de 2022 hora 9:54
 - c. 02 de diciembre de 2022 hora 13:54
 - d. 04 de diciembre de 2022 hora 18:52
 - e. 16 de enero de 2023 hora 18:56
 - f. 31 de enero de 2023 hora 6:27

Carrera 40 No. 4-30 y Carrera 40 No. 4B-06
condominiopioxii@hotmail.com
Cali (Valle)



PIO XII
CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII
NIT. 805.010.151-7
Tel: 3962930 - 5532832

Que en estas fechas se ve la mascota "gato" deambulando solo por la unidad, se adjunta reportes.

2. Que la administradora de la copropiedad informó al consejo de administración sobre las cartas enviadas a la residente con fechas:
 - a. Diciembre 04 de 2021
 - b. Enero 12 de 2022
 - c. Noviembre 10 de 2022
 - d. Enero 28 de 2023

Que en estas cartas recomienda la tenencia responsable de mascotas, anexando registro fotográfico donde se evidencia su mascota "gato" deambulando solo por la unidad y en una de ellas se ve también al "perro" deambulando solo por la unidad, además en una de ellas logran ver al gato realizando sus necesidades fisiológicas (se adjuntan dichas cartas con sus respectivos soportes fotográficos).

3. Que luego de analizar las pruebas y no recibir una respuesta o solicitud de la residente de manera formal o verbal, sólo hasta que se le impuso la multa y que aún continúa su mascota "gato" deambulando sólo por la unidad, se concluyó que el comportamiento denunciado efectivamente existió y existe y viola, sin justificación, el artículo 48 literal h, artículo 49 literal 2, del citado reglamento, además del manual de convivencia numeral 9 y 28 y el código nacional de seguridad y convivencia ciudadana título "ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS" y Ley 675 de 2001 artículo 59, que es la que rige la propiedad horizontal.
4. Que el reglamento de propiedad horizontal del conjunto contempla en su artículo 53, y en el manual de convivencia en su artículo 9, una sanción equivalente al 50% de la cuota de administración.
5. Que en su artículo 29.5 del Manual de Convivencia se menciona que: "si el infractor repara los daños causados y cancela la sanción impuesta dentro de los tres días siguientes a su notificación, reconociendo su responsabilidad en el hecho y no haciendo uso de los recursos previstos en el reglamento, podrá beneficiarse de una disminución equivalente al 50% de la sanción impuesta si no es reincidente".



PIO XII
CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII
NIT. 805.010.151-7
Tel: 3962930 - 5532832

Cumplidos los trámites impuestos en el mismo artículo, referente al PROCEDIMIENTO para la imposición de sanciones.

RESUELVE:

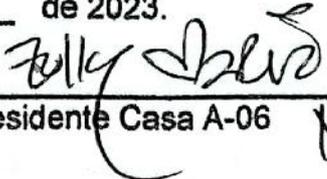
1. Imponer a la señora Zully Sandoval, como Residente de la casa A-06 del CONDOMINIO CAMPESTRE PIO XII, una sanción equivalente a doscientos veintisiete mil pesos mcte. (\$227.000).
2. Dicha sanción aparecerá en el recibo de administración del mes de abril, a menos que decida impugnar la misma ante un Juez de la República, en cuyo caso el término de pago se suspenderá hasta el día en que el Juez decida.
3. Informar de la imposición de esta sanción a los propietarios de la casa A-06 Señora Mónica María Rojas y Señor. Felipe Sánchez.
4. Esta decisión fue tomada con el voto unánime de los presentes en las reuniones.

Atentamente,

Ximena Campo Suarez
Administradora
Condominio Campestre PIO XII
NIT. 805.010.151-7
ADMINISTRACION

La presente comunicación se entrega personalmente al o la señor(a) Zully Sandoval, el día de hoy 9 de marzo de 2023.

Firma Recibido:


Residente Casa A-06

Marzo 9/23

7:03 PM.

C.C. Sra. Mónica María Rojas
Sr. Felipe Sánchez
Propietarios casa A-06

Re: Recibido Imposición Multa y anuncio de impugnación y controversia

zully maria sandoval alvarez <zullymar13@gmail.com>

Lun 30/01/2023 7:01 PM

Para:PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE <condominiopioxii@hotmail.com>

CC:Monica Rojas <monroj@gmail.com>

Acuso recibo de la información.

Sin embargo lo que denomina "Se hace efectiva la multa" No procede automáticamente, sino que, en garantía de los derechos fundamentales al debido proceso, defensa y contradicción, procede la respectiva controversia.

En consecuencia, ante mi manifestación de inconformidad es menester dar trámite a las alegaciones que allegare dentro del término de Ley.

Adicionalmente, la administración del Condominio que Usted actualmente detenta no le otorga poderes absolutos ni autónomos, razones suficientes para que atempere el lenguaje a los parámetros de respeto por los derechos y garantías constitucionales.

Para terminar, en correo precedente, solicité que por favor me informe cómo está conformado el Comité de convivencia, información que echo de menos y que le reitero, es necesaria e indispensable, para mi derecho de réplica.

Agradezco su amable atención.

De Usted, atentamente,

El lun, 30 de ene. de 2023 6:06 p. m., PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE

<condominiopioxii@hotmail.com> escribió:

Cordial saludo.

Me permito adjuntar e informar lo siguiente:

- Adjunto en un solo PDF:
 1. Carta de recomendación mascota, de fecha diciembre 4 del 2021.
 2. Primer comunicado- mascota, de fecha enero 12 del 2022.
 3. Carta Mascota, de fecha noviembre 10 del 2022.

Lo que claramente indica que en reiteradas ocasiones se le ha informado que las mascotas no pueden deambular solas, es más cuando hemos estado en reunión con el Consejo de Administración, ellos mismos han visto al gato deambular solo por el área de la piscina y tomando agua de la misma, es por ello que deciden la multa.

- Adjunto igualmente, los últimos reportes de los guardas de seguridad:
 1. Se observa el gato deambulando solo, reporte de fecha diciembre 2 del 2022, a las 9:54am.
 2. El gato hace sus necesidades fisiológicas cerca de las gradas, reporte de fecha diciembre 2 del 2022, a la 1:54 pm, cabe recalcar que informan a la casa de lo sucedido y recogen el excremento.

3. Nuevamente el gato deambula solo, reporte de fecha diciembre 4 del 2022.
4. La mascota de la casa A-06-perro hace sus necesidades en el parque cerca a la casa B-11 y está solo, reporte de fecha enero 16 del 2022. recogen el excremento.

De acuerdo a los reportes anteriores y también por las llamadas a su inmueble, es de su conocimiento que las mascotas salen solas de la casa y han hecho deposiciones en las áreas comunes.

- Adjunto carta de Multa. Efectivamente fue entregada el sábado 28 de enero a la 9:54pm., porque se dejó en portería ese mismo día. Hablando con los guardas de seguridad Omega, el rondero de turno se acercó al inmueble temprano, pero nadie respondió a la puerta; apenas verificaron el ingreso de ustedes como residentes, hicieron la entrega. **De igual manera entendemos que no es un horario adecuado y se les hará la retroalimentación pertinente.**
- Adjunto PDF: Rama Judicial del Poder Público, Juzgado de Paz, comuna 19.
- Adjunto Acción de cumplimiento.

Espero que con lo anterior tenga la claridad necesaria y por qué se hace efectiva la multa.

Con copia a la Sra. Monica María Rojas, propietaria del inmueble.

Atentamente,

Ximena Campo Suarez
Administración.

De: zully maria sandoval alvarez <zullymar13@gmail.com>

Enviado: lunes, 30 de enero de 2023 8:00 a. m.

Para: condominiopioXii@hotmail.com <condominiopioXii@hotmail.com>

Cc: Monica Rojas <monroj@gmail.com>

Asunto: Recibido Imposición Multa y anuncio de impugnación y controversia

Respetuoso saludo,

Conforme al asunto de la referencia, Remito adjunto el recibido de la misiva entregada en mi casa el día sábado 28 de enero a las diez de la noche, esto es, en día y horario inhábil y, por demás de descanso.

Ahora bien, como es de su conocimiento la sanción por Usted anunciada no procede automáticamente con la notificación, sino que legalmente, (como toda decisión que comporta afectación económica o a derechos fundamentales) es susceptible de controversia, en este caso de los recursos de reposición y apelación, que según la normativa dada vigente, tienen un término de un mes para su sustentación.

En consecuencia, anuncio mi inconformidad con la sanción por la presunta deambulacion de mis mascotas sin acompañante, Razón por la cual, resulta improcedente el cobro de lo anunciado, hasta tanto se resuelva mi controversia.

Copio en esta misiva a la propietaria del inmueble del que funjo como arrendataria para que se entere de lo aquí indicado.

Adicionalmente y a efectos de ejercer en debida forma mi derecho de defensa, le solicito que por este medio me remita la acción de cumplimiento y la decisión del Juez de paz que cita como preámbulo y sustentación del sanción allegada, así como también la integración del comité de convivencia actual.

Agradezco su amable atención y quedo atenta a la remision documental aquí solicitada.

De Usted, atentamente,

Zully María Sandoval Álvarez
Casa A06

Re: Solicitud adicional de documentos Controversia Imposición de Multa

PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE <condominiopioxii@hotmail.com>

Sáb 11/02/2023 10:20 AM

Para: zully maria sandoval alvarez <zullymar13@gmail.com>

Cordial saludo

A su solicitud, me permito informar lo siguiente:

1. Con la sra. Jimena Dorado de la casa A-11, tenemos un proceso en el cual se viene trabajando desde hace algún tiempo.
2. Lorena Santamaria, es mi asistente desde el momento en que inicie con la administración del Condominio, esta facultada para acompañarme a toda diligencia concerniente a la copropiedad.

Atentamente,

Ximena Campo Suárez
Representante legal
Condominio Campestre Pio XII.

De: zully maria sandoval alvarez <zullymar13@gmail.com>**Enviado:** sábado, 4 de febrero de 2023 10:26 a. m.**Para:** PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE <condominiopioxii@hotmail.com>**Asunto:** Re: Solicitud adicional de documentos Controversia Imposición de Multa

Acuso recibo de la información.

Adicionalmente y para dar claridad al proceso, le solicito muy comedidamente me informe las razones por las cuales la tercera propietaria de gato mencionada en el acta de conciliación y en la solicitud de cumplimiento del comunero molesto con la deambulacion de gatos en el condominio, no fue objeto de sanción.

Así mismo, a quien corresponde el nombre de la tercera persona que firma el acta de conciliación y que responde al de Lorena, esto es, ¿es comunero del condominio?, ¿pertenece a algún comité? y ¿cuál es la razón de su presencia en la diligencia?, así como la respectiva citación a ella remitida.

Agradezco su amable colaboración.

De Usted, atentamente,

Zully María Sandoval Álvarez
Arrendataria Casa A-06

El sáb, 4 de feb. de 2023 9:39 a. m., PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE

<condominiopioxii@hotmail.com> escribió:

Santiago de Cali, febrero 4 de 2023

Señora
Zully María Sandoval Álvarez
Casa A-06

Cordial saludo, en atención a su solicitud de fecha 30 de enero del 2023 remitida al correo electrónico condominiopioxii@hotmail.com; me permito informar lo siguiente:

1. El Comité de Convivencia está conformado por los señores:

- Jimena Dorado.
- Jaime Moreno.
- Patricia Vasco.
- Orlando Mellizo.

2. Usted no fue citada al Comité de Convivencia cuando el sr. Yamid Ortiz Díaz instauró la primera queja, en razón a que esta la hizo en términos generales, sin embargo, se le hizo la observación en llamado de atención.

La segunda queja, el sr. Ortiz Díaz la presentó directamente ante el Juez de Paz.

De otro lado, es importante tener presente que, ante cualquier llamado de atención a un residente, es facultad propia del presunto infractor(a) solicitar una reunión con el Comité de Convivencia si así lo considera necesario, para ejercer el derecho de controversia y/o defensa; sin embargo, esta solicitud nunca fue allegada por usted.

3. Adjunto la citación a mí nombre, como representante legal del condominio, enviada por la Jurisdicción de Paz de la Rama Judicial del Poder Público de Santiago de Cali.

4. Adjunto copia de la multa impuesta al residente de la casa A-20.

Atentamente,

Ximena Campo Suarez
Representante legal
Condominio Campestre Pio XII.

De: zully maria sandoval alvarez <zullymar13@gmail.com>

Enviado: lunes, 30 de enero de 2023 7:10 p. m.

Para: condominiopioxii@hotmail.com <condominiopioxii@hotmail.com>

Asunto: Solicitud adicional de documentos Controversia Imposición de Multa

Respetuoso saludo,

Teniendo en cuenta las piezas documentales que con ocasión de solicitud previa de mi parte, procedió a remitir a mi correo electrónico, le solicito adicionalmente que me remita la citación efectuada a la Suscrita por el Comité de Convivencia, con ocasión de la molestia exteriorizada por el comunero Yamid, así como también, la posterior citación a la audiencia de conciliación celebrada ante el Juez de paz, notificación a la Suscrita del acta en mención y, finalmente, copia de las multas impuestas a los propietarios de los gatos reportados en dicha diligencia.

Lo anterior se hace necesario para verificar la trazabilidad que conforme al manual de convivencia, se efectuó en garantía de mi derecho al debido proceso.

Agradezco su amable colaboración y le solicito que tales piezas me sena remitidas en el término de la distancia ya que es indispensable su verificación como parte de la controversia anunciada, respecto de la sanción comunicada el día de hoy.

De Usted, atentamente,

Zully María sandoval Álvarez
Arrendataria Casa A-06

Re: Solicitud de Información

zully maria sandoval alvarez <zullymar13@gmail.com>

Jue 2/03/2023 8:15 PM

Para: PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE <condominiopioxii@hotmail.com>

Respetuoso saludo,

Claramente el Juez de Paz, cita al representante legal del condominio pero es el reglamento interno/manual de convivencia el que establece el procedimiento to a seguir. Por tanto la inaplicacion de los trámites interni inhabilita y torna nula tanto la solicitud con su participación ante el Juez de paz y esto es aplicable a la propiedad horizontal. Por tanto, la forma en que se presenta pretende la intervención legítima y su participación en igual sentido, cuando el asunto no reúne los requisitos de ley (propiedad horizontal) para ser válido. Ni existe tampoco definición de fondo y en firme que acredite la viabilidad de actividad de conciliación en equidad a nivel externo.

De ahí que reitero mi solicitud que como todas y cada una de mis intervenciones ha sido completamente respetuosa.

De Usted, atentamente,

El jue, 2 de mar. de 2023 5:10 p. m., PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE

<condominiopioxii@hotmail.com> escribió:

Buena tarde.

Me permito informar que fui citada a la audiencia con el JUEZ DE PAZ, como representante legal de condominio, no entiendo en que parte es nula la citación o la información que ahí se trató, no fueron citados ustedes como residentes, le reitero fui citada yo como representante legal del condominio. ¿Por qué entonces y de acuerdo a la Ley deben de ser citados ustedes como presuntos infractores, cuando la citación fue solamente para mí? o en que parte de la Ley se expresa que, así como me citan a mí, debo de citar a las demás personas cuando ni siquiera se sabía todo el tema a tratar?

En todo el párrafo, solo detallo que fui citada a un JUEZ DE PAZ, sin decir que casas, ni afectados ni otros, para incurrir en un sesgo contra usted o los demás afectados, cuando no menciono acciones a tomar y demás.

Por otra parte, este es un informe y en la asamblea claramente se dará mas al detalle todas las situaciones presentadas con el tema puntual de mascotas y otros.

Tal como lo indique, el miércoles 8 de marzo estaré en la unidad desde las 2pm, para aclarar dudas de los estados financieros y otros, no se da cita, se van atendiendo por orden de llegada.

Ximena Campo Suarez
Administración

De: zully maria sandoval alvarez <zullymar13@gmail.com>

Enviado: miércoles, 1 de marzo de 2023 5:20 p. m.

Para: PIO XII CONDOMINIO CAMPESTRE <condominiopioxii@hotmail.com>

Asunto: Solicitud de Información

Respetuoso saludo,

Con ocasión de la entrega del informe que será presentado en la próxima asamblea y de cara exclusivamente al punto rotulado como Mascotas, visible en la parte inicial del folio No. 6, me surge una inquietud en el sentido que se incluye como parte de labgestion de la administración la asistencia a una audiencia de conciliación, nula de pleno derecho por violacion al debido proceso, de la que por demás resultó una multa inaplicable por la misma razón constitucional y legal, pero no se incluye la falencia administrativa que puse de presente en el recurso presentado dentro de Ley, por lo que considero que si tal aspecto no lo va a presentar e contexto, conjuntoby completamente a la Asamblea, estará incurriendo en un sesgo que puede afectar no sólo mis derechos fundamentales como directamente afectada en el caso, sino de los demás residentes con mascotas.

En consecuencia, le solicito muy respetuosamente, aclare el punto y lo incluya en contexto, ya que lo importante no es lo que si autorización de los afectados concilio la administración, sino la falencia del reglamento y la ausencia total de respeto por el debido proceso; o que, en caso contrario, por tratarse de un asunto que incio en noviembre de 2022 cuando Usted fue citada y aun no está plenamente definido, lo presente en la siguiente asamblea.

Si es del caso y lo estima necesario puedo asistir personalmente a su oficina el día 8 de marzo en la primera cita de la tarde.

Agradezco su amable atención y quedo al pendiente de sus comentarios.

De Usted, atentamente,

Zully María sandoval alvarez