

RV: Cumplimiento Auto de octubre 25 de 2022

Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 01/11/2022 14:35

Para: Ibeth Maritza Porras Monroy <iporrasm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Raul Fernando Bohorquez Bravo <rbohorqb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Laura Victoria Morales Castro <lmoralec@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordialmente;

CARLOS JAVIER MOGOLLON SALAS

Citador



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES

Palacio de Justicia, Calle 16 N° 14 -21, Piso 1

Socorro, Santander

Tel. 3175839881

Correo electrónico: j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: GABRIEL ELIECER ANDRADE SULBARAN <andradesulbaran@gmail.com>

Enviado: martes, 1 de noviembre de 2022 1:42 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; sararueda1801@gmail.com <sararueda1801@gmail.com>; cpico@famisanar.com.co <cpico@famisanar.com.co>

Asunto: Cumplimiento Auto de octubre 25 de 2022

Buenas tardes. Comedidamente adjunto cumplimiento del requerimiento en referencia.

>

>



Señor (a)
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO S- ANTANDER
(REPARTO)
Socorro - Santander.-

REFERENCIA	PROCESO EJECUTIVO POR COMPENSACIÓN DE PERJUICIOS (ARTICULO 428 DEL C.G.P.) POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE HACER CONTENIDOS EN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE	CARLOS HUMBERTO PICO MARQUEZ
DEMANDADA	COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA Y CIA LTDA. NIT No. 900.151.781-6
PROCESO	68755310300120220006000
ASUNTO	AUTO OCTUBRE 25 DE 2022

Respetado señor (a) Juez (a):

GABRIEL ANDRADE SULBARAN, abogado titulado, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, reasumo el mandato y obrando como apoderado de CARLOS HUMBERTO PICO MARQUEZ, me permito aportar la siguiente información y datos, con motivo del Auto de fecha octubre 25 de 2022, en los siguientes términos:

1. ESCRITURA PUBLICA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 844 DEL 11-10-2018, suscrita y protocolizada ante la Notaria Primera del Socorro – Santander.
2. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD No. 321-51639 de fecha septiembre 17 de 2022.
3. COPIA DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES correspondiente al profesional ALVARO LOPEZ PEREZ.
4. Inicialmente, conviene precisar que el propietario – demandado aún no efectúa la mutación ante el catastro, por lo que no es posible acreditar el avalúo catastral requerido por despacho, en función de lo cual, ruego a su señoría considerar la copia del recibo de impuesto predial correspondiente al inmueble identificado con código predial 01-00-0220-0004-000, correspondiente al predio de mayor extensión en el cual fue edificado el conjunto residencial donde se ubica el inmueble objeto de la medida cautelar.

En dicho documento, se destaca que el predio de mayor extensión está avaluado para el año 2022 en la suma de \$ 1.288.857.000.00 (Un mil doscientos ochenta y ocho mil ochocientos cincuenta y siete pesos).

Con mi acostumbrado respeto y bajo la gravedad de todo juramento, informo al despacho que, pese a nuestro interés procesal, no fue posible suplir este requerimiento por circunstancias ajenas a nuestra voluntad.

Con el respeto anunciado, solicito al despacho proceder a la etapa procesal siguiente.



GABRIEL ELIECER ANDRADE SULBARAN
C.C. No. 79.414.621 de Bogotá
T.P. No. 79.883 del C. S. de la J.

*Calle 129 No. 7-53 Apto. 204 Edificio Tres Puentes Email: andradesulbaran@gmail.com. Móvil 310-338-40-05 y 313-836-67-33
Bogotá D. C.*

*Calle 129 No. 7-53 Apto. 204 Edificio Tres Puentes Email: andradesulbaran@gmail.com. Móvil 310-338-40-05 y 313-836-67-33
Bogotá D. C.*

PROPIEDAD HORIZONTAL
Constitución Régimen de Condominio
LA LORENA-CONDominio

FECHA:	MARZO DE 2018	
MATRICULA INMOBILIARIA:	321-49238	
CEDULA CATASTRAL:	0100002200044000	
UBICACION DEL PREDIO:	URBANO (X)	RURAL ()
MUNICIPIO:	SOCORRO	
DEPARTAMENTO:	SANTANDER	
NOMBRE:	Conjunto Cerrado La Lorena-Condominio	
DIRECCIÓN:	Calle 3Sur No. 9-53	

Datos de la Escritura Pública

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:	
ESPECIFICACION:	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
VALOR DEL ACTO:	SIN CUANTÍA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	
DE:	Conjunto Cerrado La Lorena-Condominio
POR:	COMUNEROS 2007-CONSTRUCTORA & CIA LTDA.
REPRESENTANTE LEGAL	ANGEL ANTONIO ACEVEDO MARTINEZ.
IDENTIFICACIÓN:	NIT. 900151781-6

COMUNEROS 2007-CONSTRUCTORA & CIA LTDA, identificada con el Nit. **900151781-6**, propietaria del predio global identificado con la nomenclatura urbana **Calle 3Sur número 9-53**, e identificado con el número de matrícula inmobiliaria **321-49238**, según escritura pública número 751 del 18 de Agosto del año 2016, protocolizada en la Notaría Primera del círculo de Socorro, representada Legalmente por **ANGEL ANTONIO ACEVEDO MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado en Socorro (Santander), identificado con la cédula de ciudadanía número 91'290.466 expedida en Bucaramanga, que se protocoliza con esta escritura pública, y manifestó: **Primero.-** Que es propietaria de un predio urbano identificado con la nomenclatura **Calle 3Sur número 9-53** y en tal condición y como titular de la Licencia de loteo que se protocoliza, procede por este público Instrumento a declarar al **La Lorena-Condominio**, como un conjunto cerrado sometido al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** de que trata la Ley 675 del 3 de Agosto del año 2.001 y las normas que la modifiquen, sustituyan, complementen o reglamenten. **Segundo.-** Que entrega para su Protocolización con esta Escritura Pública, los siguientes documentos: 1) Copia Licencia Integral de Urbanismo y Construcción expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal. 2) Copia del Cuadro de Áreas de Propiedad Horizontal de Bienes Privados y Comunes aprobado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo del Municipio de Socorro. 3) Juego de planos y Propiedad Horizontal aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo del Municipio de Socorro. **Tercero.-** Que el Folio de Matrícula Inmobiliaria actual es: **321-49238**. **Cuarto.-** Que en virtud de lo anterior solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro (Santander), la Inscripción de la presente Escritura en el Folio de Matrícula Inmobiliaria anteriormente mencionado y la asignación de nuevos Folios para las Unidades Privadas que componen **La Lorena-Condominio**. **Quinto.-** Que en desarrollo de tal determinación, **La Lorena-Condominio** y su Administración por parte del actual propietario, **COMUNEROS 2007 & Compañía Limitada** quedan sujetos a las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal cuyo tenor es el siguiente:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LA LORENA-CONDominio
CALLE 3SUR NÚMEROS 9-53
SOCORRO

CAPÍTULO I
OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1º: Objeto: El objeto de la presente reglamentación es el de regular la forma especial de dominio a **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal** en la cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de sus ocupantes; la función social de la propiedad, estableciendo relaciones de cooperación y solidaridad entre los copropietarios y tenedores; respeto a la dignidad humana y a lo dispuesto por la normatividad urbanística vigente; determinar los derechos y las obligaciones de los

propietarios actuales y futuros y, en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establecer las normas sobre expensas comunes y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del condominio, y el derecho al debido proceso. **Artículo 2º: Efectos:** Las disposiciones de este documento, del cual hacen parte integrante los planos aprobados y el cuadro de áreas, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del condominio y para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en el que se divide, y en lo pertinente, para todas las personas que, a cualquier título, usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de estos, a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. **Artículo 3º: Normatividad:** Se declaran incorporadas al presente documento todas las normas vigentes de la Ley 675 de dos mil uno (2001). Cuando en la Ley 675 de dos mil uno (2001) o en este documento no se encuentre una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden:

- 1- Las demás normas del mismo documento que regulan casos o situaciones análogas.
- 2- Las normas legales que regulan situaciones similares en condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 3- Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del Código Civil, acerca del régimen de comunidad.-
- 4- Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes y reformativas del mismo, de manera directa o por analogía.
- 5- Las demás disposiciones legales que regulan casos o situaciones análogas.

CAPITULO II

CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 4º: Constitución: Con la elevación a Escritura Pública de esta reglamentación y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro (Santander), queda constituido legalmente **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal**, como persona jurídica sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su existencia y representación legal serán certificadas por la Alcaldía, previa la presentación ante el funcionario o la entidad competente de la escritura registrada de este documento de administración y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal. **Artículo 5º: Propietario:** El condominio que conforma La Lorena-Propiedad Horizontal, es actualmente propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CIA LTDA identificada con el Nit. 900151781-6, según y como consta en la Escritura Pública número 751 de fecha 18 de Agosto del año 2016 otorgada por la Notaría Primera del círculo de Socorro (Santander), todo lo cual acreditan con el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, que se protocoliza con éste Reglamento. **Artículo 6º: Títulos:** COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CIA LTDA. Identificada con el Nit. 900151781-6, es actualmente propietaria de **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal**, por haberlo adquirido así:

1.- Por compraventa a LINA ROCÍO PICO MARTÍNEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 37'946.865 expedida en Socorro (Santander), por Escritura Pública número 1082 del 21 de Octubre del año 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Socoro, de tres lotes cuya sumatoria de áreas es de 6.871 Mt² registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, en los folios de matrícula inmobiliarias números 321-40347, 321-40350 y 321-40348.

2.- Por Escritura Pública número 751 del 18 de Agosto de 2.016, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Socorro, se realiza englobe y corrección de título respecto de área y linderos.

3. Por Escritura Pública número 515 del 9 de junio de 2017, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Socorro, se realiza aclaración respecto del área del predio englobado, quedando finalmente con un área de **SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (6.868,00m²)**.

4.- La propiedad del predio accedió al derecho de dominio sobre el terreno, que en virtud de los títulos descritos le pertenece, en el momento de otorgar éste Reglamento a COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CIA LTDA. Identificada con el Nit. 900151781-6, en razón de haber construido a sus expensas **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal**, en ejecución de planos arquitectónicos aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo de Socorro.

Parágrafo Único. No obstante el área inicial del predio es de 6.868 Mt², Comuneros 2007, Constructora & Cía. Ltda destina 5.058,68 Mt² para la construcción de La Lorena-Condominio y los restantes 1.809,32 Mt² se ceden al Municipio del Socorro para vía de penetración, andenes, bolsa de parqueos, zonas verdes y ronda de protección de cuerpo de agua ubicado al costado

sur del predio. **Artículo 7º: Localización, Linderos:** El condominio objeto de este reglamento, está localizado en la ciudad de Socorro (S), ocupando un área neta de **CINCO MIL CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y OCHO CENTÍMETROS DE METRO CUADRADO (5.058,68 Mt²)**, el cual está determinado por los siguientes Linderos generales así: **AL NORTE:** en Línea continua de 12,06mts con vía y andenes cedidos al municipio y 71,96mts con predio de proyecto Caminito-Conjunto residencial propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio. **AL SUR:** en 56,92mts con las Urbanizaciones El Virrey y Villas del Socorro, quebrada y zona de protección de ronda de quebrada cedida al municipio al medio, y en 28,91mts con predio de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. **AL ORIENTE:** en línea discontinua de 32,92mts con predios de Omar Rodríguez y Cía, cerca de alambre al medio y 31,32mts con predios de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. **AL OCCIDENTE:** En línea discontinua de 55,00mts con predios de Luis José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, cerca de alambre al medio, y encierra; este predio se identifica con la Matrícula inmobiliaria número 321-49238 de la oficina de Instrumentos Públicos del Socorro. **Artículo 8º: Destinación:** **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal** consta de veintidós (22) unidades unifamiliares de dos pisos cuyo uso y destinación es exclusiva residencial de baja densidad, equipada con zonas comunes sociales de recreo, portería con cuarto de basuras, zona de juegos infantiles y veinticinco parqueaderos para visitantes.

CAPITULO III DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 9º: Causales de la Extinción de la Propiedad Horizontal: La Propiedad Horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total de los inmuebles que forman parte del Condominio en una proporción que sumado entre los mismos represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. **Parágrafo Único:** *En caso de demolición o destrucción total de las unidades privadas que conforman el Condominio, el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.* **Artículo 10º: Procedimiento:** La copropiedad se extingue total o parcialmente por las causales 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 11º: División de la Copropiedad:** Registrada la escritura de extinción, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia, si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan, en caso contrario se optará por la venta. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. **Artículo 12º: Liquidación de la Persona Jurídica:** Una vez se registre la extinción total de la copropiedad 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.

CAPÍTULO IV DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 13º: Reconstrucción Obligatoria: Se procederá a la reconstrucción del Condominio en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro de las Edificaciones que integran el Condominio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de las Edificaciones, la asamblea general decida reconstruirlas con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. **Parágrafo 1º:** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **Parágrafo 2º:** Reconstruido el Condominio subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. **Artículo 14º: Reconstrucción Parcial del Condominio:** Cuando la destrucción o deterioro afecte una parte del Condominio, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con ese sector en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, la reconstrucción de sus inmuebles, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2º 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 Condominio ubicados en el sector afectado, 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 copropiedad, en los términos del artículo 10º de la Ley 675 de dos mil uno (2001). **Parágrafo Único.** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto mediante asamblea y cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. **Artículo 15º: Seguros:** Será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes del Condominio susceptibles de ser asegurados. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas, en primer término, a la reconstrucción de los bienes comunes en los casos que ésta sea procedente. Si no es posible su reconstrucción, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables, una vez se hayan cubierto los pasivos contraídos por la administración del condominio y se haya efectuado la remoción de los escombros. **Parágrafo Único:** Todos los propietarios de unidades privadas del Condominio podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto y, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

CAPÍTULO V

DE LOS BIENES PRIVADOS Y DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 16º: Identificación de los Bienes Privados o de Dominio Particular: El Condominio materia de la presente reglamentación se divide en bienes privados o de dominio particular y en bienes comunes, tal como se estipula en los planos aprobados por el Municipio. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. Es bien de propiedad privada o de dominio particular el condominio completamente delimitado y susceptible de aprovechamiento, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de los límites y sirvan exclusivamente al propietario. Se excluyen aquellos que sean definidos en este reglamento como comunes. **Parágrafo Único.** De conformidad con lo establecido en el artículo 1º de la ley 675 de 2001, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Condominio en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. **Artículo 17º: Determinación de las Unidades Privadas:** Los lotes que contienen las unidades residenciales se singularizan en cuanto a nomenclatura, áreas, linderos, coeficientes, localización y dependencias de conformidad con el plano de deslinde que forma parte integrante de este reglamento y donde se inscriben los coeficientes de un área ocupada de predios privados equivalente a 2.946,86 Mt² cuyo coeficiente total es equivalente al 58,20% del total del condominio, de la siguiente manera:

CONDominio "LA LORENA"-COPROPIEDAD		
ÁREAS Y COEFICIENTES		
DETALLE LOTES	AREA M2	COEFIC. (%)
AREA LOTE	5.058,68	
OCUPADO LOTES		
LOTE 1	116,00	3,94
LOTE 2	116,00	3,94
LOTE 3	116,00	3,94
LOTE 4	116,00	3,94
LOTE 5	116,00	3,94
LOTE 6	116,00	3,94
LOTE 7	116,00	3,94
LOTE 8	116,00	3,94
LOTE 9	116,00	3,94
LOTE 10	116,00	3,94
LOTE 11	116,00	3,94
LOTE 12	116,00	3,94
LOTE 13	116,00	3,94
LOTE 14	116,00	3,94
LOTE 15	116,00	3,94
LOTE 16	116,00	3,94
LOTE 17	116,00	3,94
LOTE 18	116,00	3,94
LOTE 19	156,53	5,31
LOTE 20	192,62	6,54
LOTE 21	238,56	8,02
LOTE 22	271,15	9,21
TOTAL AREA OCUPADA LOTES	2.946,86	100,00

Lote 1–Casa 1: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 1, con un área de lote de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 2 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con vía principal de acceso, andén y zona verde al medio.

Lote 2–Casa 2: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 2, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 3 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 1, muro independiente al medio.

Lote 3–Casa 3: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 3, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 4 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50 metros con el lote número 2, muro independiente al medio.

Lote 4–Casa 4: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 4, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 5 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 3, muro independiente al medio.

Lote 5–Casa 5: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 5, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 6 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 4, muro independiente al medio.

Lote 6–Casa 6: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 6, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro

independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 7 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 5, muro independiente al medio.

Lote 7–Casa 7: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 7, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 8 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 6, muro independiente al medio.

Lote 8–Casa 8: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 8, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 9 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 7, muro independiente al medio.

Lote 9–Casa 9: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 9, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con predios de Luis José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 8, muro independiente al medio.

Lote 10–Casa 10: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 10, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con zona social del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con predios de Luis José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 11, muro independiente al medio.

Lote 11–Casa 11: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 11, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con zona social del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 10, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 12, muro independiente al medio.

Lote 12–Casa 12: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 12, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con zona social del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 11, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 13, muro independiente al medio.

Lote 13–Casa 13: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 13, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 12, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con vía peatonal interna del Condominio, antejardín y muro independiente al medio.

Lote 14–Casa 14: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 14, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con vía peatonal interna del Condominio, antejardín y muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 15, muro independiente al medio.

Lote 15–Casa 15: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 15, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 14, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 16, muro independiente al medio.

Lote 16–Casa 16: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 16, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote

número 15, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 17, muro independiente al medio.

Lote 17–Casa 17: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 17, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 16, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 18, muro independiente al medio.

Lote 18–Casa 18: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 18, con un área de 116,00Mt² y coeficiente de copropiedad de **3,94%**, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 17, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con parqueadero de visitas, vía interna del Condominio, andén, antejardín y muro independiente al medio.

Lote 19–Casa 19: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 19, con un área de 156,53Mt² y coeficiente de copropiedad de **5,31%**, alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y cerramiento al medio; **Occidente:** en 16,04mts con zona social del Condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 18,98mts con lote número 20, muro independiente al medio.

Lote 20–Casa 20: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 20, con un área de 192,62 Mt² y coeficiente de copropiedad de **6,54%**, alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y cerramiento al medio; **Occidente:** en 18,98mts con lote número 19, muro independiente al medio; **Oriente:** en 23,82mts con lote número 21, muro independiente al medio.

Lote 21–Casa 21: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 21, con un área de 238,56Mt² y coeficiente de copropiedad de **8,02%**, alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y cerramiento al medio; **Oriente:** en 28,89mts con lote número 22, muro independiente al medio.

Lote 22–Casa 22: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 22, con un área de 271,15Mt² y coeficiente de copropiedad de **9,21%**, alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y cerramiento al medio; **Occidente:** en 28,89mts con lote número 21, muro independiente al medio; **Oriente:** en 26,24mts con lote propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro de cerramiento al medio. **Parágrafo 1º:** *Las construcciones particulares que conforman el Conjunto, se adelantarán en los respectivos lotes **exclusivamente** por Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, de acuerdo al Reglamento de Construcción que se inserta a la respectiva escritura pública, cualquier modificación o alteración posterior a la entrega de cada inmueble deberá ser previamente consultado ante la Asamblea de Copropietarios, quienes consultarán a la constructora la viabilidad o no de su ejecución a fin de preservar los derechos de autoría intelectual de las obras, expresamente enunciados en el Artículo 43 de la Ley 23 de 1982, y las especificaciones técnicas de diseño Estructural y Arquitectónico, conforme a lo previsto en las licencias de construcción tramitadas ante la autoridad local competente.*

Parágrafo 2º: *Para asegurar el ingreso público a la portería del condominio, se realiza cesión de un área equivalente a 1.809,32 Mt² al Municipio de Socorro, representado en vía debidamente pavimentada en huellas, andenes, áreas verdes, zonas de protección de ronda y parqueos públicos, equivalente al 26,34% del área bruta del predio propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada.* **Artículo 18º. Divisibilidad de la Hipoteca en la Propiedad Horizontal:** Los acreedores hipotecarios podrán dividir las hipotecas constituidas en su favor, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. **Parágrafo único.** *Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el condominio de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.* **Artículo 19º. Modificaciones en los Bienes Privados:** En los bienes de dominio

privado podrán hacerse modificaciones físicas internas previo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) Que el propietario interesado obtenga autorización previa de la Asamblea de propietarios y de la Secretaría de Planeación y Desarrollo o la entidad que haga sus veces, si la obra o normas Municipales lo exigen.
- 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de las residencias vecinas, no afecte servicios ni zonas comunes y no altere las fachadas.
- 3) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Administrador, quién solo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.
- 4) Que se preserven los derechos de autoría intelectual de las obras, expresamente enunciados en el Artículo 43 de la Ley 23 de 1982, y los cálculos que estas demanden en las etapas de diseño y construcción, conforme a lo previsto en las licencias de construcción tramitadas ante la autoridad local competente, para lo cual el propietario deberá obtener un visto bueno de la Constructora que adelantó las obras de construcción, trámite que debe surtirse antes de obtener la autorización por parte del Administrador y la Asamblea de copropietarios.

Parágrafo Único. El perfil urbano aprobado por Planeación y Desarrollo Municipal **NO** considera la instalación de cubierta distinta a la señalada en los planos Arquitectónicos.

Artículo 20º: Obligaciones de los Propietarios Respecto de los Bienes de Dominio

Particular o Privado: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: **1)** Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Condominio, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes o que afecten la salud pública. **2)** Ejecutar de inmediato las reparaciones en su unidad privada, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Condominio o las Unidades Privadas que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. **3)** Contribuir oportunamente con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes. **4)** Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido, domicilio, el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. **5)** Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. **6)** Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente en ello, que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. **7)** Tener asegurada su propiedad contra incendio y terremoto por el valor real de la unidad privada.

Artículo 21º: Derechos: Son derechos de los propietarios: **1)** Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas del código civil y las leyes. **2)** De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. **3)** Servirse de los bienes comunes y disfrutar de sus usos. **4)** Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con derecho a voz y voto. **5)** Solicitar al juez competente la imposición de multas de acuerdo con lo dispuesto en la ley 675 de dos mil uno (2001) y normas que lo adicionen o complementen, para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violan las disposiciones de este reglamento. **6)** Solicitar al Administrador la convocatoria de asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento.

Artículo 22º: Prohibiciones: Los tenedores a cualquier título de las unidades privadas, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: **A-** En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: **1)** Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para uso o fines distintos a los autorizados por este reglamento. **2)** Destinar su bien de dominio particular a usos o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. **3)** Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez del Condominio o contra el derecho de los demás. **4)** Modificar las fachadas del Condominio. **5)** Colocar avisos en las ventanas. **6)** Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, elementos que representen peligro para la integridad de las construcciones vecinas o para la salud o seguridad de sus habitantes, en el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones e indemnizaciones. **7)** Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en el parágrafo único del Artículo 17 de este reglamento, o que comprometan la seguridad, estabilidad, solidez o salubridad del Condominio. **B-** Con

relación a los bienes comunes y la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: **1)** Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. **2)** Arrojar basuras u otros objetos en los bienes de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. **3)** Obstruir en alguna forma las áreas y vías de acceso, tránsito y demás zonas comunes. **4)** Modificar las fachadas de las unidades o cualquier otra reforma que modifique la estética general de la edificación sin el lleno de los requisitos previos establecidos en el presente reglamento. **5)** Destinar parte o la totalidad de la unidad privada de vivienda para el expendio de bebidas alcohólicas. **6)** Ocupar en forma permanente o transitoria las áreas de parqueo ajenas a la asignada a cada una de las unidades habitacionales. **7)** Mantener en la edificación o bienes comunes, mascotas en condiciones que perjudiquen la tranquilidad y seguridad de los vecinos. **8)** Dar a su unidad privada una destinación distinta a la indicada en este reglamento, o que sea contraria a la ley o a los usos residenciales permitidos, a la moral y las buenas costumbres, o celebrar contratos con personal de mala conducta. **9)** Mantener en la unidad privada o áreas comunes y parqueos sustancias húmedas, inflamables o corrosivas que impliquen peligro para la seguridad de los demás copropietarios. **10)** Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, tales como instalar equipos de sonido, electrodomésticos, máquinas y aparatos a alto volumen o que produzcan ruidos o vibraciones que molesten a los ocupantes de las edificaciones vecinas, o que causen daños a las instalaciones generales. **11)** Arrojar o disponer las basuras en los bienes comunes o en otras unidades privadas, o acumularlas en lugar distinto al establecido de forma que dañen o perjudiquen a los demás ocupantes del conjunto. **12)** Construir ventanas o vanos sobre las medianías que perturben en forma temporal o permanente la privacidad de las unidades residenciales vecinas. **13)** Disponer el secado de prendas en la fachada principal de las edificaciones o las áreas comunes. **14)** Instalar en forma fraudulenta derivaciones de las redes eléctricas, de gas, parabólica, telefónica e hidráulicas de las zonas comunes. **15)** Instalar avisos, pendones o pasacalles sobre alguna de las fachadas de la edificación, así como avisos o carteleras en sitios distintos a los reglamentados por parte de la administración del CONDOMINIO. **16)** Los demás que adopte la Asamblea de Copropietarios.

CAPÍTULO VI DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 23º: Alcance y Naturaleza: Son bienes comunes los elementos y zonas del Condominio pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular; 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 impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Condominio en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción.

Artículo 24º: Bienes Comunes Esenciales: Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Condominio 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 definen bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Artículo 25º: Bienes Comunes de Uso Exclusivo: Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, balcones, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos a excepción de los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general.

Parágrafo único: La asignación de los anteriores usos exclusivos quedará consignada en la Escritura Pública de Venta de la respectiva unidad.

Artículo 26º: Régimen Especial de los Bienes Comunes de Uso Exclusivo: Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedan obligados a: 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2) No cambiar su destinación. 3) Hacerse 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 requieran por el desgaste ocasionado, aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

Parágrafo 1º: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro

de las previsiones del numeral 3° del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Condominio cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. **Parágrafo 2°:** Ningún propietario podrá ser privado del uso exclusivo que le ha sido asignado salvo mediante su consentimiento expreso. **Artículo 27°: Bienes Comunes:** Son bienes comunes, por disponerlo así el presente documento, las áreas de acceso principal, fachada principal y posterior de la edificación sobre la cual ninguno de los propietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual, las escaleras de acceso a las unidades y las terrazas o plazuelas comunes de circulación, así como los servicios de depósito general de basuras, cuartos de aseo y de herramientas ubicados en portería, los cuales se describen así:

AREAS COMUNES	
DETALLE	AREA M ²
PORTERIA	9,04
BOLSA PARQUEOS	175,00
SALÓN SOCIAL	44,34
PISCINA	74,00
VIAS INTERNAS	857,16
PEATONALES Y ANDENES	347,29
ANTEJARDINES	358,03
ZONAS VERDES	131,30
SOLARIO Y JUEGOS	115,66
TOTAL AREAS COMUNES	2.111,82

VÍAS INTERNAS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL: Hacen parte del Condominio las zonas comunes, conformadas por las vías, andenes, antejardines, portería, zona social, zonas verdes y bolsas de parqueo y de juegos infantiles las cuales tienen un área total de 2.111,82Mt² segregadas así: **PORTERÍA**, con un área total de 9,04Mt² que contiene un área cubierta para portero con baño y zona de contenedor de basuras, alinderado así: **Norte**, en 1,50mts con vía principal de acceso al condominio; **Sur**, en 2,75mts con andén interno del condominio; **Oriente**, en 4,40mts con vía principal de acceso al condominio; **Occidente**, en 1,80mts con el lote número 1, zona verde y andén al medio. **PARQUEOS DE VISITAS**, distribuidos en tres (3) bolsas con un área total de 175,00 Mt², la primera ubicada sobre la vía principal de acceso cuyos linderos son, por el **Norte**, en 5,00mts con zona verde interna del condominio anexa a la portería; **Sur**, en 4,50mts con parte del cerramiento posterior del condominio, zona verde al medio; **Oriente**, en 25,00mts con predio de propiedad de ORLANDO RODRIGUEZ, cerramiento y zona verde al medio; **Occidente**, en 25,00mts con vía principal de acceso interna del Condominio. La segunda bolsa de parqueo se ubica sobre la primera calle interna del condominio, cuyos linderos son: por el **Norte**, en 5,00mts con el lote 9 del condominio, antejardín y andén al medio; **Sur**, en 5,00mts con el lote número 10 del condominio, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 5,00mts con calle interna del condominio; **Occidente**, en 5,00mts con proyecto asociativo de vivienda, cerramiento del condominio y zona verde al medio. La tercera bolsa de parqueos se ubica sobre la segunda calle interna del condominio, cuyos linderos son: por el **Norte**, en 5,00mts con el lote 13 del condominio, andén al medio; **Sur**, en 5,00mts con el lote número 19 del condominio, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 5,00mts con calle interna del condominio; **Occidente**, en 5,00mts con la piscina del condominio, andén y zona verde al medio. **PISCINA**, con un área total 74,00Mt², alinderada así: por el **Norte**, en 7,40mts con los lotes 11 y 12 del condominio, andén al medio; **Sur**, en 7,40mts con solarío del conjunto, zona verde al medio; **Oriente**, en 10,01mts con calle interna del condominio, jardinería y andén al medio; **Occidente**, en 10,01mts con salón social del condominio, andén al medio. **VÍAS INTERNAS:** Con un área total de 857,16Mt², distribuidas en tres (3) vías internas, así: la carrera principal de acceso cuyos linderos son, por el **Norte**, en 7,00mts con portería del condominio; por el **Sur**, en 7,00mts con lindero de predio propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CÍA LTDA, zona verde al medio; por el **Oriente**, en 12,60mts con predio de propiedad de ORLANDO RODRIGUEZ, cerramiento y zona verde al medio, y en 25,00mts con bolsa de parqueos de visitantes del condominio; por el **Occidente**, en longitudes de 11,10mts con el lote 1 del condominio, zona verde y andén al medio, 6,00mts con vía interna del condominio, 1,00mt de andén, 1,50mts con antejardín del lote número 18 del condominio, 14,50mts con el lote número 18 del condominio, 1,00mt de andén, 6,00mts con vía interna del condominio, 1,00mt de andén, 1,50mts de antejardín. Primera calle interna (V-I-1) cuyos linderos son: por el **Norte**, en 70,00mts con los lotes del 1 al 9 del condominio, antejardín

y andén al medio; por el **Sur**, en longitudes de 26,00mts con los lotes 10 al 13 del condominio, antejardín y andén al medio, 3,00mts con vía peatonal interna del condominio, y 40,00mts con los lotes 14 al 18 del condominio, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 7,00mts con carrera principal interna de acceso al condominio; por el **Occidente**, en 7,00mts con dos bolsas internas de parqueo de visitas del condominio. Segunda calle interna (V-I-2) cuyos linderos son: por el **Norte**, longitudes de 3,00mts con el lote número 13 del condominio, andén al medio, 3,00mts con peatonal interna del condominio y 41,00mts con los lotes 14 al 18 del condominio, andén al medio; **Sur**, en longitud de 47,20 con los lotes 19 al 22, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 7,00mts con la carrera principal interna de acceso al condominio; por el **Occidente**, en 7,00mts con dos bolsas de parqueo de visitas del condominio. **ANDENES Y PEATONAL**, con un área total de 347,29Mt², distribuidos así: andén de 1,00mt sobre el margen sur de los lotes 1 al 9 del condominio y paralelo a la carrera principal de acceso al condominio de acceso por portería; andén perimetral de 1,00mt de ancho sobre los lotes 10 al 18 en las fachadas norte, sur y oriental; andén periférico de los lotes 19 al 22 sobre costado norte de los mismos; peatonal de 1,50mts de ancho entre los lotes 13 y 14 del condominio que comunica con la zona social. **ANTEJARDINES**, con un área total de 358,03Mt², ubicados sobre las fachadas principales de los lotes, con 1,50mts de ancho. **ZONAS VERDES**, son 2 áreas que hacen parte del paisajismo interno del condominio con un área total de 131,30Mt², ubicadas así: la primera bordeando la zona social del condominio en su costado sur, y la segunda bordeando la bolsa principal de parqueos ubicada anexa a la portería y carrera principal de acceso. **SALÓN SOCIAL**, con un área total de 44,34mt², alinderado así: por el **Norte**, en 9,20mts con los lotes 10 y 11 del condominio, andén al medio; por el **Sur**, en 9,20mts con juegos infantiles y zona verde interna del condominio; por el **Oriente**, en 4,81mts con la piscina del condominio, andén al medio; por el **Occidente**, en 4,81mts con predios de proyecto asociativo, cerramiento y zona verde al medio. **SOLARIO Y JUEGOS**, ubicado anexo a la zona social con un área de 115,66Mt², bordeando la piscina del condominio en su costado sur. **Artículo 28º: Derechos Sobre los Bienes Comunes:** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del Condominio es proporcional al porcentaje de participación o coeficiente de copropiedad asignado en este reglamento. **Artículo 29º: Destinación y Uso de los Bienes Comunes:** Los propietarios y demás ocupantes del Condominio a cualquier título podrán servirse de los bienes comunes siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, y no perturben el uso legítimo de los demás propietarios, conforme a lo dispuesto en este reglamento y a las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Los propietarios y las personas por las cuales estos son civilmente responsables, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, y a responder hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. **Artículo 30º: Sostenimiento de los Bienes Comunes:** El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será de cargo de la totalidad de los propietarios del Condominio para lo cual contribuirán con las expensas comunes en forma proporcional al porcentaje de participación o coeficiente de copropiedad. **Artículo 31º: Desafectación de los Bienes Comunes:** Los bienes comunes no esenciales, excepto los bienes comunes de uso exclusivo, podrán ser desafectados del uso común. La desafectación del bien común se realizará previo examen del perjuicio que pueda ocasionarse con tal hecho a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario afectado para ejercer las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos. La desafectación de cualquier bien común, estará condicionada al cumplimiento de las normas urbanísticas. **Artículo 32º: Procedimiento para la Desafectación de los Bienes Comunes:** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento la cual se realizará mediante escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que haya sido necesario obtener, de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial, se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Condominio. **Parágrafo Único:** *Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria.* **Artículo 33º: División de los Bienes Comunes:** Mientras exista **La Lorena-Condominio**, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Únicamente se podrá solicitar la división de dichos bienes, si el Condominio se destruyera totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas (3/4) partes de su valor y en el caso de que sea

ordenada su demolición de conformidad con lo previsto en el Artículo 988 del Código Civil y por decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 del presente reglamento. **Artículo 34º: Modificación y Mejoras Voluntarias en los Bienes Comunes:** Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: **a)** Cuando la Asamblea General ya hubiere aprobado y asignado la respectiva partida en el presupuesto para la modificación, se ordenará su intervención por parte del Administrador. **b)** Cuando se trate de mejoras o reparaciones no previstas, se deberá presentar por parte del Administrador a la Asamblea General para su aprobación, lo cual requerirá el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad de los asistentes a la respectiva reunión. **Artículo 35º: Modificaciones en el Goce de los Bienes Comunes:** La Asamblea General será el órgano encargado de hacer modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previa aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad, de los asistentes a la respectiva reunión. **Artículo 36º: Reparaciones de los Bienes Comunes:** Es función de la Asamblea general la aprobación de la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarle al Administrador. **Artículo 37º: Solidaridad:** Cada propietario de la unidad de dominio privado, será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de cada unidad a cualquier título, por sus actos u omisión, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino también a las personas con las que convive, o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada. **Artículo 38º: Extensión de estas Normas:** Todo lo enunciado en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular. **Artículo 39º: Multas:** La violación a las disposiciones de este capítulo dará lugar a que el juez competente, a petición del Administrador o de cualquier propietario, le imponga al infractor en forma breve y sumaria una multa, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas al costo de vida, conforme las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga sus veces.

CAPÍTULO VII

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Artículo 40º: Obligatoriedad y Efectos: Los coeficientes de copropiedad, calculados de conformidad con lo establecido por la Ley 675 del 2001 determinan:

1). La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados, sobre los bienes comunes del Condominio. **2).** El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios para decisiones de contenido económico. **3).** El índice de participación con que cada uno de los propietarios ha de contribuir a las expensas comunes del Condominio mediante cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. **Parágrafo Único:** *Para las decisiones diferentes a las de contenido económico, la participación en la asamblea general de copropietarios se hará de un (1) voto por cada unidad privada.* **Artículo 41º: Determinación:** De acuerdo con lo dispuesto por la ley, los coeficientes de copropiedad se han calculado de acuerdo con el área privada de cada bien del dominio particular, con respecto al área total privada del condominio. Para efectos de establecer los coeficientes de copropiedad en los bienes comunes de **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal** se ha asignado a la totalidad del Condominio un valor convencional equivalente a cien (100) y a cada unidad privada un valor inicial que será equivalente a su área privada, respecto a todo el Condominio y a las áreas comunes que tiene asignadas como de uso exclusivo. De acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías para el quórum en las asambleas. **Artículo 42º: Modificación de Coeficientes:** La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Condominio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: **1).** Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. **2).** Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Condominio. **3).** Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular. **Artículo 43º: Coeficientes de Copropiedad:** Los siguientes son los coeficientes de copropiedad de **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal:**

CONDominio "LA LORENA"-COPROPIEDAD		
AREAS Y COEFICIENTES		
DETALLE LOTES	AREA M ²	COEFIC. (%)
AREA LOTE	5.058,68	
OCUPADO LOTES		
LOTE 1	116,00	3,94
LOTE 2	116,00	3,94
LOTE 3	116,00	3,94
LOTE 4	116,00	3,94
LOTE 5	116,00	3,94
LOTE 6	116,00	3,94
LOTE 7	116,00	3,94
LOTE 8	116,00	3,94
LOTE 9	116,00	3,94
LOTE 10	116,00	3,94
LOTE 11	116,00	3,94
LOTE 12	116,00	3,94
LOTE 13	116,00	3,94
LOTE 14	116,00	3,94
LOTE 15	116,00	3,94
LOTE 16	116,00	3,94
LOTE 17	116,00	3,94
LOTE 18	116,00	3,94
LOTE 19	156,53	5,31
LOTE 20	192,62	6,54
LOTE 21	238,56	8,02
LOTE 22	271,15	9,21
TOTAL AREA OCUPADA LOTES	2.946,86	100,00
AREAS COMUNES		
PORTERIA	9,04	
BOLSA PARQUEOS	175,00	
SALÓN SOCIAL	44,34	
PISCINA	74,00	
VIAS INTERNAS	857,16	
PEATONALES Y ANDENES	347,29	
ANTEJARDINES	358,03	
ZONAS VERDES	131,30	
SOLARIO Y JUEGOS	115,66	
TOTAL AREAS COMUNES	2.111,82	
TOTAL AREA CONDOMINIO	5.058,68	

**CAPÍTULO VIII
 DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

Artículo 44º: Participación de las Expensas Comunes Necesarias: Cada propietario de un bien privado está obligado a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes. Esto se hará en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en el artículo anterior. Para efecto de las expensas comunes ordinarias existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio del bien privado, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Administrador, quien es el representante legal de la copropiedad. **Artículo 45º: Fondo de Imprevistos:** La persona jurídica surgida del presente reglamento, constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo Unico:** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo referido, solo

podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo del que trata este Artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. **Artículo 46º: Impuestos y Tasas:** Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertas en forma independiente por sus respectivos propietarios. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del condominio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

CAPÍTULO IX DE LA PERSONA JURÍDICA

Artículo 47º: Persona Jurídica: a) **Objeto:** Una vez constituida legalmente, la propiedad horizontal da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes de **La Lorena-Condominio, Propiedad Horizontal**; manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y este reglamento de propiedad horizontal. b) **Naturaleza y características:** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro. En razón de las actividades propias de su objeto social, y de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986, tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. c) **Representación Legal:** Para todos los efectos, el administrador nombrado en debida forma tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes comunes. d) **Domicilio:** La persona jurídica tendrá como domicilio la ciudad de Socorro (S). **Artículo 48º: Recursos Patrimoniales:** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes o ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para cumplimiento de su objeto. **Artículo 49º: Fondo de Imprevistos:** La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo sobre el presupuesto anual de gastos comunes, que será establecido por la asamblea general, y el cual no podrá ser inferior al uno por ciento (1%), y con los demás ingresos que la asamblea considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. La asamblea podrá autorizar al administrador para disponer de estos recursos, cuando lo considere conveniente, dejando en caja un disponible de por lo menos el diez por ciento (10%) de las existencias en caja. **Artículo 50º: Organos de Dirección y Administración:** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a: 1-La Asamblea General de Copropietarios. 2-El Administrador. **Artículo 51º: Orden Jerárquico:** Cada uno de los órganos de administración del condominio objeto del presente reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no se les haya sido expresamente negadas en este reglamento o en las disposiciones de la asamblea de copropietarios, que en todo caso es el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad.

CAPÍTULO X DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 52º: Integración y Alcance de sus Decisiones: La asamblea general la constituyen los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en este reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran **La Lorena-Condominio** tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ellas. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado para las decisiones de carácter o contenido económico. Para las decisiones diferentes a las de contenido económico, la participación en la asamblea general de copropietarios se hará de un (1) voto por cada unidad privada. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Condominio. **Parágrafo 1º:** Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la asamblea. **Parágrafo 2º:** Cuando varias personas sean, o lleguen a ser, dueñas de una unidad privada, los interesados deberán asignar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios. En caso de que no hubiere acuerdo se nombrará conforme a lo dispuesto en la ley 95 de 1890. **Parágrafo 3º:** Los miembros de los órganos de administración y dirección de la copropiedad,

los administradores y empleados, no podrán representar en las reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios, mientras están en ejercicio de su cargo. Una misma persona solo podrá llevar la representación de máximo dos (2) propietarios incluyendo la suya propia. **Artículo 53º: Naturaleza y Funciones:** La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección superior de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: **1.** Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el Administrador. **2.** Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año. **3.** Aprobar el presupuesto anual del Condominio 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 al Revisor Fiscal para los períodos establecidos, que en su defecto, será de un año. **5.** Aprobar las reformas a este reglamento. **6.** Decidir 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 la reconstrucción del Condominio de conformidad con lo previsto en la ley y este reglamento. **8.** Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento. **9.** Aprobar la disolución de la persona jurídica. **10.** Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos. **11.** Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación, seguros, reparaciones de los bienes comunes, etc., previo conocimiento del informe respectivo que debe presentar el administrador. **12.** Distribuir las cuotas de gastos entre los copropietarios, con atención a los coeficientes de copropiedad, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo. **13.** Autorizar la cuantía de los seguros de incendio y terremoto legalmente obligatorios. **14.** Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuando sea necesario reglamentar su pago y señalar intereses de mora. **15.** Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en los bienes comunes y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce o de su destinación, según lo indicado al respecto en este reglamento. **16.** Conocer y resolver todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad del Condominio o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. **Artículo 54º: Reuniones Ordinarias:** La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, con la indicación de la fecha, hora, lugar de la reunión, orden del día propuesto, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios. **Parágrafo 1º:** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. **Parágrafo 2º:** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. **Artículo 55º: Reuniones por Derecho Propio:** Si no fuere convocada la asamblea, se reunirá, por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril, a las ocho pasado meridiano (8.00 p.m.) en una de las unidades habitacionales. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Condominio sin perjuicio de lo previsto en este reglamento, para efectos de mayorías calificadas. **Artículo 56º: Reuniones no Presenciales:** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En éste último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. **Parágrafo Único:** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre, identificación e condominios del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la

correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. **Artículo 57º: Decisiones por Comunicación Escrita:** Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integra el Condominio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **Artículo 58º: Decisiones en Reuniones no Presenciales:** En los casos a que se refieren los artículos 56 y 57 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. **Artículo 59º: Decisiones que Exigen Mayoría Calificada:** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Condominio: **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 expensas comunes diferentes de las necesarias. **4.** Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. **5.** Reforma a los estatutos y reglamento. **6.** Desafectación de un bien común no esencial. **7.** Reconstrucción del Condominio 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 predios anexos para el Condominio. **10.** Liquidación y disolución de la copropiedad. **Parágrafo Único:** *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 mayoría exigida por esta Ley.* **Artículo 60º: Funcionamiento de la Asamblea:** Para que la Asamblea de Propietarios opere, debe seguirse el presente orden previo para su validez, el cual quedará constatado en el acta: **1-** Establecido el quórum, la Asamblea de copropietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieran tales designaciones, se consignaran por escrito. **2-** El trámite de las decisiones y el desarrollo en sí de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de accionistas de sociedad. **Artículo 61º: Actas:** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del Condominio copia completa del texto del acta, 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. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. **Parágrafo Único:** *Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.* **Artículo 62º: Procedimiento Ejecutivo:** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada, en caso que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés

inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley. **Artículo 63º: Impugnación de Decisiones:** El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a este reglamento. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **Parágrafo Único:** *Se exceptúan de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 de 2001.*

CAPÍTULO XI DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

Artículo 64º: Naturaleza del Administrador: La representación legal de la persona jurídica y la administración del Condominio corresponderá al administrador designado por la asamblea de copropietarios para un período de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de este reglamento. **Parágrafo 1º.** *Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente de la asamblea de copropietarios.* **Parágrafo 2º.** *Quien ejerza la administración directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo y constituirá Pólizas que garanticen el cumplimiento a cargo del Administrador. El monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del Condominio para el año en que se realiza la respectiva designación.*

Artículo 65º: 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 de seguros. **2.** Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Condominio. **3.** Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Condominio las actas de la asamblea general. **4.** Preparar el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. **5.** Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Condominio. **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 desafectación, de conformidad con este reglamento. **7.** Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento. **8.** Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y, en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Condominio iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. **9.** Elevar a escritura pública y registrar las reformas de este reglamento aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. **10.** Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. **11.** Notificar a los propietarios de bienes privados, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, por incumplimiento de obligaciones. **12.** Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas por la Ley, por este reglamento y por el reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, una vez se encuentren ejecutoriadas. **13.** Expedir paz y salvo de cuentas con la administración de la copropiedad cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. **14.** Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento, y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. **15.** Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto, evitando que ellos se

hagan morosos. **16.** Organizar la vigilancia del Condominio. **17.** Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en éste reglamento, y aplicar, en caso de infracción de las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas. **18.** Resolver en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes comunes, dando cuenta a la asamblea. **19.** Las demás funciones previstas por la Ley, por este reglamento, las que defina la asamblea general de propietarios, así como todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de copropiedad, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren en este reglamento. **Parágrafo Único.** *Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Condominio.*

Artículo 66º: Administración Provisional: El representante legal del propietario inicial del condominio, **COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CÍA. LTDA**, por sí mismo o por interpuesta persona, debidamente habilitado y facultado mediante autorización expresa, en el momento de constituir éste régimen de copropiedad, podrá ejercer o contratar temporalmente la administración, y elaborar directa o conjuntamente con el administrador provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse en la siguiente forma: A partir de la entrega mediante acta del 51% de las unidades privadas que conforman el Condominio, el propietario y/o el administrador provisional podrá citar a la primera reunión de la asamblea de copropietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones necesarias para la administración inicial de la copropiedad, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del administrador en propiedad, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha señalada para dicha asamblea. El propietario o administrador provisional entregará la administración del Condominio a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo no se reuniera la asamblea o no se designase administrador por los copropietarios, este será nombrado por el propietario inicial, que a partir de este nombramiento queda desligado de toda responsabilidad con la administración del Condominio sin que deba contribuir con cuota alguna para el pago de gastos de administración, sostenimiento, seguros, etc., de **La Lorena-Condominio.** **Parágrafo Único:** *Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios, a partir de la fecha en que se le haga entrega material de sus respectivos condominios por ellos adquiridos, o de la fecha fijada para ello; en consecuencia, mientras se entrega la administración, los gastos causados por el Condominio serán asumidos exclusivamente por los respectivos copropietarios del mismo y se distribuirá según lo dispuesto en este reglamento.*

Artículo 67º: Remuneración: Se presume que el ejercicio de las funciones del administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. **Artículo 68º: Transmisión y Cuentas del Cargo de Administrador:** Al cesar en el cargo, la persona natural o jurídica que actuó como administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado a la asamblea de copropietarios, al cual le corresponderá dar el finiquito al administrador saliente.

CAPÍTULO XII DEL REVISOR FISCAL

Artículo 69: Nombramiento: La copropiedad podrá tener un revisor fiscal, si la asamblea lo considera conveniente, el cual será de libre nombramiento y remoción de la asamblea de copropiedad, para períodos de un año. **Artículo 70º: Incompatibilidad:** El revisor no podrá ser socio del administrador, ni miembro del consejo, ni pariente de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado de los negocios del administrador, pero podrá o no ser copropietario del condominio. **Artículo 71º: Funciones:** Al revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en este reglamento. Son funciones del revisor fiscal: 1- Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con la asamblea general. 2- Revisar y controlar los pagos, ingresos y demás operaciones que realice el administrador. 3- Controlar que las operaciones y actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la asamblea. 4- Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. 5- Dar cuenta a la

asamblea de las irregularidades que advierte en la administración. 6- Cumplir las demás funciones que le asigne la asamblea de copropietarios.

CAPÍTULO XIII DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 72º: Solución de Conflictos: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Condominio o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: **1. Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas 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. **2. 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 Único:** *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 número impar de tres (3) personas. Este número podrá aumentarse a cinco (5) miembros, si la asamblea lo considera conveniente. El comité de convivencia, en ningún caso podrá imponer sanciones. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII de Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.*

CAPÍTULO XIV SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 73º: Clases de Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias: El incumplimiento de 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 a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1- Publicación en lugares de amplia visualización del Condominio 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 podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

Parágrafo Único: *En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.* **Artículo 74º: Imposición de Sanciones:** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General o por el Administrador, cuando la asamblea le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse 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.

Artículo 75º: Conductas Objeto de la Aplicación de Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias: La Asamblea General estudiará las conductas en que incurran los propietarios, tenedores o terceros, que sean motivo de aplicación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y las multas a que haya lugar en cada uno de los casos determinados. Serán motivo de sanción, entre otras: 1- Las contempladas en el artículo 22 como prohibiciones a los propietarios. 2- Las que determine la asamblea de copropietarios.

Artículo 76º: Ejecución de las Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del artículo 18º de la ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. **Artículo 77º: Impugnación de las Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias:** El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será

aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO XV
DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 78º: Arbitramento: Todo conflicto que se presente entre copropietarios, entre ellos y usuarios, entre unos y otros con el administrador y que no sea dirimido por el consejo de administración, se someterá a la decisión de árbitros, lo cual se someterá a lo dispuesto en lo particular al código de comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio; en caso de desacuerdo, serán nombrados por la Cámara de Comercio. El tribunal deberá fallar en derecho. **Artículo 79º: Empleados:** Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento. **Artículo 80º: Remoción de Escombros:** Cuando la asamblea de copropietarios disponga, en caso de destrucción parcial o total de la edificación, que las indemnizaciones provenientes de seguros sean repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, será obligatorio, antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros. **Artículo 81º: Enajenación de Bienes Privados:** Aunque todas las áreas y linderos de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, estas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga se entenderán como cuerpo cierto. **Artículo 82º: Incorporación:** Este reglamento queda incorporado en todos los contratos, de tal manera que pueda ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obliga no solo a lo que en él se expresa si no a todas las cosas que se emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él. **Artículo 83º: Inventarios y Balances:** El 31 de diciembre de cada año, el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará a la consideración de la asamblea general. **Artículo 84º: Especificaciones de Construcción:** A continuación se hace la memoria descriptiva del proyecto con las especificaciones de cada uno de los factores analizados:

URBANISMO	ESPECIFICACIONES
Vías	Internas en pavimento rígido ó adoquín
Sardineles	En concreto reforzado y/o ladrillo estructural
Andenes	Base en concreto, acabado en adoquín
Cerramiento	Muro en mampostería a 2,50mts de altura
Redes matrices Servicios Públicos	Redes de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y parabólica subterráneas, red pluvial separada con vertimiento a quebradas y canalización
Antejardines	50% en área verde ornamental, 50% endurecido acceso parqueos privados.
Parque infantil	Dotado de juegos y aparatos en madera o metálicos
Zona Social	Dotada de salón de reuniones, piscina niños, piscina adultos, duchas externas y batería sanitaria
Portería	Caseta portería con baño y cuarto de basuras enchapada
CASAS	ESPECIFICACIONES
Cimentación	Zapatas aisladas en concreto reforzado y vigas de cimentación. Tipo de pilotaje usado: Tradicional
Estructura	Pórticos aislados conformados por columnas y vigas en concreto reforzado y muros pantalla en ambos sentidos
Mampostería exterior	En bloque H-10.
Mampostería interior	Muros internos en H-10, frisados, estucados y pintados
Carpintería Metálica	Ventanería exterior e interior en aluminio Arquitectónico, puerta-ventanas en aluminio Arquitectónico con vidrio de 4mm.
Puerta Principal acceso casa	En madera maciza con chapa de seguridad
Puertas internas habitaciones y baños	Entamboradas con marco madera
Fachadas	Fachada principal en friso liso, estucado, dilatado y pintado, alfajías y sobremarco en concreto
Pisos	En cerámica tráfico 4-5 para alcobas y baños, y en porcelanato áreas sociales
Cubiertas	En teja de barro, estructura de madera y machimbre o superboard
Tanques de reserva	Tanque elevado plástico capacidad de 1000 lts sobre placa de concreto
Iluminación externa	Luces de apagador corriente con plafón.
Iluminación interna	Luces de apagador corriente con plafón, luces conmutables en alcobas

Mesón cocina	Barra y mesón en granito pulido con cajoneras en madera
Lavaplatos	En acero inoxidable de submontar con una poceta y un comando integral
Lavadero	Prefabricado en granito
Enchape muro baños	Cerámica en baños y cocina, resto de muro frisado, estucado y pintado
División baños	En vidrio templado para el auxiliar y principal, baño de servicio en aluminio arquitectónico con acrílico
Duchas	Ducha tipo grival, comando agua caliente y agua fría
Incrustaciones	Juego de incrustaciones metálicas en duchas y baños

Parágrafo Único: Los propietarios iniciales de **La Lorena-Condominio**, se reservan el derecho de hacer los ajustes necesarios a las zonas y áreas comunes del condominio sin el consentimiento de los futuros copropietarios del Condominio. **Artículo 85º: Condiciones de Salubridad y Seguridad:** Teniendo en cuenta todas las anteriores especificaciones tanto para la construcción como para los acabados, se desarrollará la ejecución de las Unidades Privadas de acuerdo a los planos Arquitectónicos, Estructurales y estudio de suelos que fueron aprobados en la Secretaría de Planeación y Desarrollo del Socorro con Licencia de Construcción, así como los hidráulicos y eléctricos se realizaran bajo la dirección de profesionales acreditados debidamente y empleando los materiales indicados y de primera calidad. El Condominio contará con todos los Servicios Públicos para su correcto funcionamiento e idónea habitabilidad, para lo cual se instalarán de acuerdo con las especificaciones y requerimientos técnicos dados por las diferentes empresas suministradoras, de igual manera se ha tenido en cuenta las condiciones de higiene como son: la ventilación natural, y la iluminación de los espacios por medio de ventanería con acceso a luz natural, todo de acuerdo con las condiciones requeridas al respecto.

En la construcción de **La Lorena-Condominio** se han considerado todas las características necesarias para la salubridad, seguridad, confort y decoro acordes con su destino, exigencias técnicas, disposiciones urbanísticas y de construcción vigentes en la ciudad de Socorro (Santander).

.HASTA ESTE PUNTO LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Diseño y redacción, de acuerdo a normatividad de la Supernotariado y registro:

MARIO DIAZ MANTILLA
ARQUITECTO

C.C. 91'227.957 de Bucaramanga
M.P. 68700-46339-Stder.



República de Colombia



Ar054777272

790
16 copia
Oct. 16/2018

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: _____

— OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO —

No. 844

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DEL SOCORRO

OBJETO: Un predio de terreno urbano, ubicado en la calle: 3 sur 8 Impar
Municipio del Socorro, Departamento de Santander. _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 321-49238 _____

CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: 010002200004000. _____

***** NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO *****

CÓDIGO	ACTO	CUANTÍA
018	DIVISION MATERIAL	-0-
024	CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO	-0-
004	ACTUALIZACIÓN NOMENCLATURA	-0-
016	CONSTITUCIÓN RÉGIMEN DE CONDOMINIO	-0-

***** PERSONAS QUE INTERVIENEN *****

ORGANITE: COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & COMPAÑÍA LIMITADA. NIT. 900151781-6

En el municipio del Socorro, Departamento de Santander, República de Colombia, a los ONCE (11) días del mes de OCTUBRE, del año DOS MIL DIECIOCHO (2018), ante mí: DRA. ESPERANZA GOMEZ GORDOVEZ, Notaria Primera del círculo del Socorro, se otorgó la escritura pública consignada en los siguiente términos: Compareció: ANGEL ANTONIO ACEVEDO MARTÍNEZ, mayor (es) de edad, con domicilio en la ciudad de Socorro, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado (s) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número 91.210.466 expedida en Bucaramanga, quien obra (n) en nombre y representación de la sociedad COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑÍA LIMITADA identificado con el NIT 900151781-6, en su calidad de Gerente, sociedad de Responsabilidad Limitada, con domicilio en la ciudad de Socorro, constituida mediante documento privado de fecha 26 de Marzo de 2007 de Junta de Socios, inscrita en la Cámara de



Ar054777272

COPIA SIMPLE
COPIA SIMPLE

10742a8GGQIM9HAU
17-08-18

Comercio de Bucaramanga el 25 de Mayo de 2007, bajo el No.71086 del Libro 9, con Matrícula No.05-141149-03, tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio que se protocoliza con la presente escritura pública y manifestó: _____

***** I. ACTO. DIVISION MATERIAL *****

P R I M E R O. PROPIEDAD: Que la sociedad COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑÍA LIMITADA es propietario del siguiente bien inmueble: _____

Un lote de terreno urbano, ubicado en Un predio de terreno urbano ubicado en la calle 3 sur 8 Impar del Municipio del Socorro, Departamento de Santander en el Municipio del Socorro, Departamento de Santander, con una extensión de seis mil ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados (6.868 m²) determinado por los siguientes linderos generales así: _____

NORTE: En línea discontinua de 73.42 mts con el lote 2, antes interior 3, cerca de alambre al medio; 40.92 mts con predios de ALFONSO DUARTE ARGUELLO, vía al medio y en 4.36 mts con vía en tierra.

ORIENTE: En línea discontinua de 13.59 mts con predios de ALFONSO DUARTE ARGUELLO, vía en tierra al medio; 32.92 mts con predios de OMAR RODRÍGUEZ y CIA, cerca de alambre al medio y 31.32 mts con predios de hoy MARIO RUIZ, cerca de alambre al medio.

SUR: En línea discontinua de 48.90 mts con lote 2, antes interior 4, quebrada al medio; en 56.92 mts con las urbanizaciones El Virrey y Villas del Socorro, quebrada al medio y 28.91 mts con predios de hoy MARIO RUIZ, cerca de alambre al medio. -----

OCCIDENTE: En línea discontinua de 55.00 mts con predios de JOSÉ PÁEZ y BENJAMÍN LÓPEZ, y proyecto MANUELA BELTRÁN, cerca de alambre al medio; 36.15 mts con predios de lote 2, antes interior 4, cerca de alambre al medio y en 15.75 mts con predios de antes MIGUEL MONSALVE, cerca de alambre al medio y encierro. -----

Este predio se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, con el folio de matrícula inmobiliaria número _____



República de Colombia



Aa054777271

131

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 _____
No. 2 _____

49238 y en catastro con la cédula catastral número
0002200004000 _____

*****TRADICIÓN*****

SEGUNDO.- Que el predio anteriormente descrito, lo adquirió la
mediante de la siguiente manera: _____

englobamiento de tres lotes adquiridos así: _____

1. El precio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro
de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula
inmobiliaria número 321-40347 por compraventa a LINA ROCÍO
PICO MARTÍNEZ tal y como consta en la escritura pública número
1082 de fecha 21 del mes de octubre del año 2015, otorgada en la
Notaría Segunda del Círculo del Socorro y por corrección del área
y linderos según escritura pública número 751 de fecha 18 del mes
de agosto del año 2016, otorgada en la Notaría Primera del Círculo
del Socorro. _____

2. El precio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro
de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula
inmobiliaria número 321-40348 por compraventa a SONIA
ISMENIA MARTÍNEZ DURAN tal y como consta en la escritura
pública número 1082 de fecha 21 del mes de octubre del año
2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo del Socorro. —

3. El precio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro
de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula
inmobiliaria número 321-40350 por compraventa a LINA ROCÍO
PICO MARTÍNEZ tal y como consta en la escritura pública número
1082 de fecha 21 del mes de octubre del año 2015 otorgada en la
Notaría Segunda del Círculo del Socorro. _____

4. Por englobe de los predios 321-40347, 321-40348 y 321-40350
según consta en la escritura pública número 751 de fecha 18 del
mes de agosto del año 2016, otorgada en la Notaría Primera del



Aa054777271

COPIA SIMPLE

10741GGQCM9HAU9a
17-08-18

Círculo del Socorro; la cual fue objeto de aclaración mediante escritura pública número 515 de fecha 09 del mes de junio del año 2017, otorgadas en la Notaría Primera del Círculo del Socorro.

Debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **321-49238**

T E R C E R O.- DIVISION MATERIAL. Que el objeto de la presente escritura pública es realizar división material sobre el inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento de la siguiente forma:

CONDominio LA LORENA: Del área bruta total del lote, o sea 6.868,00Mt², se destinan 5.058,68Mt² para el desarrollo del loteo interno del Condominio La Lorena conformado por Lotes privados, portería, áreas de parqueo para visitantes, vías internas, zonas verdes, andenes y antejardines y zona social alinderado así:

AL NORTE: en Línea continua de 12,06mts con vía y andenes cedidos al municipio y 71,96mts con predio de proyecto Caminito-Conjunto residencial propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, independiente al medio.

AL SUR: en 56,92mts con las Urbanizaciones El Virrey y Villas del Socorro quebrada y zona de protección de rinda de quebrada cedida al municipio al medio, y en 28,91mts con predio de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio.

AL ORIENTE: en línea discontinua de 32,92mts con predios de Omar Rodríguez y Cía, cerca de alambre al medio y 31,32mts con predios de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio.

AL OCCIDENTE: En línea discontinua de 55,00mts con predios de Luis José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, cerca de alambre al medio.

ZONAS DE CESION AL MUNICIPIO, con un área de 1.809.32 Mt² las cuales serán cedidos al Municipio y están conformados por vía principal de



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 3

acceso, bolsa de parqueos, andenes, zonas verdes haciendo medianía con la Urbanización Rincón del Virrey. descritos así:

VIA PRINCIPAL DE ACCESO: equivalente al 31,75% del área de cesión al municipio, con un total de 574,44Mt², en placa huella de concreto tipología VIAS, alinderada así: por el Norte, en longitudes de 6,00mts con la vía municipal Calle 3Sur y en 34,33mts con proyecto de urbanización, cerca de piedra al medio; por el Sur, en longitudes de 35,41mts con predio de propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CÍA LTDA-CAMINITO CONJUNTO RESIDENCIAL, zona verde y bolsa de parqueos al medio, y en 6 00mts con porfería del Condominio La Lorena; por el Oriente, en longitudes de 39,88mts con proyecto de urbanización, muro de piedra al medio y 38,21mts con predios de ORLANDO RODRIGUEZ, cerca de nombre al medio; por el Occidente, en longitudes de 53,81mts con la urbanización la Floresta, cerramiento en cerca viva al medio, y en 38,28mts con predio de propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CIA LTDA-CAMINITO CONJUNTO RESIDENCIAL, zona verde al medio.

PARQUEOS EXTERIORES: Bolsa de parqueos equivalente al 7,46% del área de cesión al municipio, con un total de 135,00mt², ubicada sobre el margen sur de la vía principal de acceso, con capacidad de 12 parqueos alinderada así: al Norte, en 30,00mts con la vía principal de acceso; al Sur, en 30,00mts con predio de propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CÍA LTDA-CAMINITO CONJUNTO RESIDENCIAL, zona verde y canalización de aguas lluvias al medio; al Oriente, en 4,50mts con la vía principal de acceso al condominio, zona verde al medio; al Occidente, en 4,50mts con la Urbanización la floresta, cerramiento en cerca viva y andén al medio.

ANDENES: Equivalentes al 18,19% del área cedida al municipio, cuya área total es de 329,20mt², ubicados sobre el margen oriental y occidental de la vía principal de acceso al condominio, con un ancho promedio de 1,20mts.

ZONAS VERDES: Equivalentes al 37,03% del área cedida al municipio, cuya

del notarial para sus conclusiones en la escritura pública. No tiene validez para el trámite.



Aa054777270

COPIA SIMPLE

10745MCH9UJAa8GGQ

17-08-18

área total es de 669,93mt², distribuidos en dos zonas: una sobre los márgenes norte y sur del canal de aguas lluvias, anexo a los parques exteriores, y la otra sobre la margen norte de la vía principal de acceso haciendo medianía con un proyecto de urbanización, cerca de piedra al medio.

RONDA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA: Equivalente al 5,57% del área cedida al municipio, cuya área total es de 100,75 mt², ubicada sobre el margen sur del condominio haciendo medianía con canal de aguas lluvias alinderado así:

al **Norte**, en longitudes de 10,00mts con el lote número 19 del condominio, 10,00mts con el lote número 20 del condominio, 9,78mts con el lote número 21 del condominio y 8,40mts con el lote número 22 del condominio; al **Sur**, en 39,45mts con la urbanización Rincón del Virrey, vía en pavimento y canal de aguas lluvias al medio; al **Oriente**, en 5,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Cía. Ltda; al **Occidente**, en 5,00mts con lote de proyecto asociativo de vivienda cerramiento del condominio al medio.

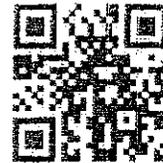
C U A R T O .- Los predios descritos en la cláusula anterior, se encuentran libres de hipotecas, pleito pendiente, embargo judicial, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio

******* PROTOCOLIZACIONES *******

Q U I N T O .- Se protocoliza con la presente escritura pública:

1. Resolución No. **128** de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se concede licencia **No. 102** de urbanización y construcción, de un predio conformado por lotes destinados para vivienda unifamiliar de dos pisos, la cual fue modificada mediante la Resolución No. **123** de fecha 13 de agosto del año 2018, expedidas por EL SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO.
2. Levantamiento planimétrico, aprobado por Planeación Municipal del Municipio del Socorro.

S E X T O – Sírvase señora Registradora abrir los correspondientes



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 4

de matrículas inmobiliarias objeto de la presente división

III. ACTO. CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PÚBLICO.

Por lo tanto comparece ÁNGEL ANTONIO ACEVEDO MARTÍNEZ, mayor(es) de edad, con domicilio en la ciudad de Socorro, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado(s) con la(s) matrícula(s) de ciudadanía número 91.290.466 expedida en Bucaramanga, quien obra (n) en nombre y representación de la sociedad COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑÍA LIMITADA identificado con el número de matrícula 900151781-6, en su calidad de Gerente, sociedad de Responsabilidad Limitada, con domicilio en la ciudad de Socorro, constituida mediante documento privado de fecha 26 de Marzo de 2007 ante la Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el día 25 de Mayo de 2007, bajo el No.71086 del Libro 9, con Matrícula de Matrícula No.05-141149-03, tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio que se protocoliza con la presente escritura pública y manifestó:

CONFIRMAR E R O. Que la sociedad COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑÍA LIMITADA, es propietaria de los siguientes bienes inmuebles:

ZONA DE CESION AL MUNICIPIO, con un área de 1.809,32 Mt2 los cuales serán cedidos al Municipio y están conformados por vía principal de acceso, bolsa de parqueos, andenes, zonas verdes haciendo medianía con la Urbanización Rincón del Virrey. descritos así:

VÍA PRINCIPAL DE ACCESO: equivalente al 31,75% del área de cesión al Municipio, con un total de 574,44Mt², en placa huella de concreto tipología VÍAS, alindada así: por el Norte, en longitudes de 6,01mts con la vía municipal Calle 3Sur y en 34,33mts con proyecto de urbanización, cerca de piedra al medio; por el Sur, en longitudes de 35,41mts con predio de propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CÍA LTDA-



Aa054777269

COPIA SIMPLE

10744M9UAaUGGQDM

17-08-18

COPIA SIMPLE

CAMINITO CONJUNTO RESIDENCIAL, zona verde y bolsa de parqueos al medio, y en 6,00mts con portería del Condominio La Lorena; por el **Oriente** en longitudes de 39,88mts con proyecto de urbanización, muro de piedra al medio y 38,21mts con predios de ORLANDO RODRIGUEZ, cerca de alambre al medio; por el **Occidente**, en longitudes de 53,81mts con la urbanización la Floresta, cerramiento en cerca viva al medio, y en 38,28mts con predio de propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CÍA LTDA-CAMINITO CONJUNTO RESIDENCIAL, zona verde al medio.

PARQUEOS EXTERIORES: Bolsa de parqueos equivalente al 7,46% del área de cesión al municipio, con un total de 135,00mt², ubicada sobre el margen sur de la vía principal de acceso, con capacidad de 12 parqueos alinderada así: al **Norte**, en 30,00mts con la vía principal de acceso al **Sur**, en 30,00mts con predio de propiedad de COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & CÍA LTDA-CAMINITO CONJUNTO RESIDENCIAL, zona verde y canalización de aguas lluvias al medio; al **Oriente**, en 4,50mts con la vía principal de acceso al condominio, zona verde al medio; al **Occidente**, en 4,50mts con la Urbanización la floresta, cerramiento en cerca viva y andén al medio.

ANDENES: Equivalentes al 18,19% del área cedida al municipio, cuya área total es de 329,20mt², ubicados sobre el margen oriental y occidental de la vía principal de acceso al condominio, con un ancho promedio de 1,20mts.

ZONAS VERDES: Equivalentes al 37,03% del área cedida al municipio, cuya área total es de 669,93mt², distribuidos en dos zonas: una sobre los márgenes norte y sur del canal de aguas lluvias, anexo a los parqueos exteriores, y la otra sobre la margen norte de la vía principal de acceso haciendo medianía con un proyecto de urbanización, cerca de piedra al medio.

RONDA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA: Equivalente a 5,57% del área cedida al municipio, cuya área total es de 100,75 mt², ubicada sobre el margen sur del condominio haciendo medianía con canal de aguas lluvias alinderado así:

al **Norte**, en longitudes de 10,00mts con el lote número 19 del condominio



República de Colombia



Aa054777268

784

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 5

9,00mts con el lote número 20 del condominio, 9,78mts con el lote número del condominio y 8,40mts con el lote número 22 del condominio; Sur en 39,45mts con la urbanización Rincón del Virrey, vía en pavimento canal de aguas lluvias al medio; al **Oriente**, en 5,00mts con lote de Sociedad de Comuneros 2007, Constructora & Cía. Ltda; al **Occidente**, en 5,00mts con lote de proyecto asociativo de vivienda, cerramiento del condominio al medio.

Los predios se segregaron de uno de mayor extensión identificado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro con el folio de matrícula inmobiliaria número **321-49238** (predio matriz) y en el catastro con la cédula catastral número **010002200004000**.

***** TRADICIÓN *****

PRIMERO. Que los predios anteriormente descritos, los adquirió la Sociedad de la siguiente manera:

Por englobamiento de tres lotes adquiridos así:

1- El predio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula inmobiliaria número 321-40347 por compraventa a **LINA ROCÍO PICO MARTÍNEZ** tal y como consta en la escritura pública número 1082 de fecha 21 del mes de octubre del año 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo del Socorro y por corrección del área y linderos según escritura pública número 751 de fecha 18 del mes de agosto del año 2016, otorgada en la Notaría Primera del Círculo del Socorro.

2- El predio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula inmobiliaria número 321-40348 por compraventa a **SONIA ISMENIA MARTÍNEZ DURAN** tal y como consta en la escritura pública número 1082 de fecha 21 del mes de octubre



Aa054777268

COPIA SIMPLE

10743UAaHGGQCM9M

17-08-18

del año 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo del Socorro. _____

3. El predio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula inmobiliaria número 321-40350 por compraventa a LINA ROCÍO PICO MARTÍNEZ tal y como consta en la escritura pública número 1082 de fecha 21 del mes de octubre del año 2015 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo del Socorro. _____
4. Por englobe de los predios 321-40347, 321-40348 y 321-40350 según consta en la escritura pública número 751 de fecha 18 del mes de agosto del año 2016, otorgada en la Notaría Primera del Círculo del Socorro; la cual fue objeto de aclaración mediante escritura pública número 515 de fecha 09 del mes de junio del año 2017, otorgadas en la Notaría Primera del Círculo del Socorro. _____
5. Por División Material, tal y como consta en el primer acto de este instrumento público. _____

Debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **321-49238 (Matriz)** Pendiente se les asigne por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro folio de matrícula inmobiliaria al inmueble descrito anteriormente, (ZONA DE CESION AL MUNICIPIO), y producto de la división material según consta en el primer acto de este instrumento público. _____

T E R C E R O. OBJETO: Que la sociedad otorgante, declara que en cumplimiento de lo estatuido en el Art. 58 de Decreto 1462 del 30 de abril del 2010, hace CESION AL MUNICIPIO DE SOCORRO para que sean incorporadas al espacio público, las áreas denominadas: _____

Cesiones externas al Municipio (cesión tipo B): Ingresaran a hacer parte del inventario municipal, conformadas por las vías, andenes, zonas verdes



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 No. 6

de protección de ronda de quebrada y bolsas de parqueo externas las cuales tienen un área total de 1.809,32Mt², segregadas así:

CESIONES EXTERNAS A MUNICIPIO 1809,32 Mt ²		
DESCRIPCIÓN	Área Mt ²	%
VIA PRINCIPAL DE ACCESO	574,44	31,75
PARQUEOS EXTERIORES	135,00	7,46
ANDÉN NORTE (a=1,20m)	165,00	9,11
ANDÉN SUR (a=1,20m)	164,20	9,08
ZONAS VERDES	669,93	37,03
RONDA DE PROTECCIÓN	100,75	5,57
TOTAL CESIONES A MUNICIPIO	1.809,32	100,00



Aa054777267

COPIA SIMPLE

PARAGRAFO PRIMERO: La CESION DE ZONAS, queda sujeta a CONDICION RESOLUTORIA, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación, la cual se hará efectiva, una vez verificado el procedimiento del Art. 59 del Decreto 1469 del 2010. —

PARAGRAFO SEGUNDO: El señor ANGEL ANTONIO ACEVEDO MARTINEZ, quien obra (n) en nombre y representación de la sociedad COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑÍA LIMITADA, en su calidad de Gerente, se obliga a dar aviso a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, acerca del otorgamiento de la presente escritura pública de constitución del Condominio.

10742aMGG00M9MAU 17-08-18



PARAGRAFO TERCERO: Por lo anterior solicito a la Registradora de Instrumentos Públicos del Socorro registrar en el folio de matrícula del predio, que es objeto de cesión, para que figure el MUNICIPIO DE SOCORRO, como titular del dominio.

PARAGRAFO CUARTO: El MUNICIPIO DE SOCORRO, determinará los procedimientos y demás condiciones para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público, y las cuales por este mismo instrumento público han sido objeto de cesión obligatoria, ingresen al inventario inmobiliario municipal.

PARAGRAFO QUINTO: La sociedad **COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA**, hará entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, de acuerdo al procedimiento establecido en el Art. 59 del Decreto 1469 del 2010.

******* III. ACTO. ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA *******

Nuevamente comparece **ÁNGEL ANTONIO ACEVEDO MARTÍNEZ** mayor (es) de edad, identificado (s) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número 91.290.466 expedida en Bucaramanga, de condiciones civiles antes descritas, quien obra (n) en nombre y representación de la sociedad **COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA** identificado con el NIT 900151781-6, en su calidad de Gerente, sociedad de Responsabilidad Limitada, con domicilio en la ciudad de Socorro, constituida mediante documento privado de fecha de Marzo de 2007 de Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 25 de Mayo de 2007, bajo el No. 71086 del Libro 9, con Matrícula No.05-141149-03, tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio que se protocoliza con la presente escritura pública y manifestó:

P R I M E R O. PROPIEDAD: Que la sociedad **COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA** es propietario del siguiente bien inmueble:

CON

 CON
 6.86
 Con
 parc
 y zo
 AL
 mur
 prop
 indé
 AL
 que
 mec
 Cor
 AL
 Roc
 Cor
 me
 AL
 Páe
 me
 Est
 On
 ma
 as
 So
 (C
 co
 la
 Panel



República de Colombia



Aa054777266

230

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 _____

No. 7 _____

CONDominio LA LORENA: Del área bruta total del lote, o sea 6.668,00Mt2, se destinan 5.058,68Mt2 para el desarrollo del loteo interno del Condominio La Lorena conformado por Lotes privados, portería, áreas de estacionamiento para visitantes, vías internas, zonas verdes, andenes y antejardines y zona social alinderao así: _____

NORTE: en Línea continua de 12,06mts con vía y andenes cedidos al municipio y 71,96mts con predio de proyecto Caminito-Conjunto residencial propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio. _____

SUR: en 56,92mts con las Urbanizaciones El Virrey y Villas del Socorro, quebrada y zona de protección de ronda de quebrada cedida al municipio al medio, y en 28,91mts con predio de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. _____

ORIENTE: en línea discontinua de 32,92mts con predios de Omar Rodríguez y Cía, cerca de alambre al medio y 31,32mts con predios de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. _____

OCCIDENTE: En línea discontinua de 55,00mts con predios de Luis José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, cerca de alambre al medio. _____

Este predio se segregó de uno de mayor extensión identificado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro con el folio de matrícula inmobiliaria número **321-49238 (predio matriz)**.- Pendiente se asigne por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro folio de matrícula inmobiliaria al predio descrito anteriormente, **(CONDominio LA LORENA)** producto de la división material, según consta en el primer acto de este instrumento público, y en catastro con la cédula catastral número **010002200004000**. _____

***** TRADICIÓN *****



Aa054777266

COPIA SIMPLE

10741GGQQM91MAUA3

17-08-18

S E G U N D O.- Que el predio anteriormente descrito, lo adquirió la sociedad de la siguiente manera: _____

Por englobamiento de tres predios adquiridos así: _____

1. El predio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula inmobiliaria número 321-40347 por compraventa a LINA ROCÍO PICO MARTÍNEZ tal y como consta en la escritura pública número 1082 de fecha 21 del mes de octubre del año 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo del Socorro y por corrección del área y linderos según escritura pública número 751 de fecha 18 del mes de agosto del año 2016, otorgada en la Notaría Primera del Círculo del Socorro. _____
2. El predio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula inmobiliaria número 321-40348 por compraventa a SONIA ISMENIA MARTÍNEZ DURAN tal y como consta en la escritura pública número 1082 de fecha 21 del mes de octubre del año 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo del Socorro. _____
3. El predio de terreno urbano, identificado en la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, con el folio de matrícula inmobiliaria número 321-40350 por compraventa a LINA ROCÍO PICO MARTÍNEZ tal y como consta en la escritura pública número 1082 de fecha 21 del mes de octubre del año 2015 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo del Socorro. _____
4. Por englobe de los predios 321-40347, 321-40348 y 321-40350 según consta en la escritura pública número 751 de fecha 18 del mes de agosto del año 2016, otorgada en la Notaría Primera del Círculo del Socorro; la cual fue objeto de aclaración mediante escritura pública número 515 de fecha 09 del mes de junio del año 2017, otorgada en la Notaría Primera del Círculo del Socorro. _____
5. Posteriormente realiza División Material y Cesión Obligatoria de zonas con destino a uso público, tal y como consta en el primer y



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 _____

No. 8 _____

- segundo acto de éste instrumento público. _____

debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 321-49238 (Matriz) Pendiente se le asigne por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro folio de matrícula inmobiliaria al inmueble descrito anteriormente, (CONDominio LA MORENA), producto de la división material, según consta en el primer acto de este instrumento público. _____

DE R C E R O.- ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA. Que mediante el presente instrumento público, se ACTUALIZA LA NOMENCLATURA, según CERTIFICADO de fecha TREINTA Y UNO (31) del mes de AGOSTO del año DOS MIL DIECIOCHO (2018), expedido por EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL SOCORRO - SANTANDER, ubicado en:

- Lote 1, Calle 3 sur No. 9-53, casa 1; -----
- Lote 2, Calle 3 sur No. 9-53, casa 2; -----
- Lote 3, Calle 3 sur No. 9-53, casa 3; -----
- Lote 4, Calle 3 sur No. 9-53, casa 4; -----
- Lote 5, Calle 3 sur No. 9-53, casa 5; -----
- Lote 6, Calle 3 sur No. 9-53, casa 6; -----
- Lote 7, Calle 3 sur No. 9-53, casa 7; -----
- Lote 8, Calle 3 sur No. 9-53, casa 8; -----
- Lote 9, Calle 3 sur No. 9-53, casa 9; -----
- Lote 10, Calle 3 sur No. 9-53, casa 10; -----
- Lote 11, Calle 3 sur No. 9-53, casa 11; -----
- Lote 12, Calle 3 sur No. 9-53, casa 12; -----
- Lote 13, Calle 3 sur No. 9-53, casa 13; -----
- Lote 14, Calle 3 sur No. 9-53, casa 14; -----
- Lote 15, Calle 3 sur No. 9-53, casa 15; -----
- Lote 16, Calle 3 sur No. 9-53, casa 16; -----



Aa054777265

COPIA SIMPLE

10745MCM9UAAGGGQ

17-08-18

COPIA SIMPLE



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 _____

No. 9 _____

"CERRADO" propiedad horizontal, para lo cual se permite allegar. _____

Copia del reglamento de copropiedad que contiene: _____

Memoria descriptiva del condominio. _____

Especificaciones de construcción del mismo. _____

Certificado de Planeación Municipal donde consta la aprobación de _____
así como la constancia de la propiedad horizontal se ajusta a la Ley
del 2001. _____

Certificado de nomenclatura. _____

Copia de los planos arquitectónicos. _____

Licencia de URBANIZACIÓN _____

Certificado de libertad y tradición número 321-49238. _____

El conjunto residencial fue construido con planos aprobados de la oficina de
Control de Edificaciones de Planeación Municipal y cuyas copias se
protocolizan con el presente instrumento. _____

Que en desarrollo de tal determinación, **La Lorena-Condominio** y su
administración por parte del actual propietario, **COMUNEROS 2007 &**
Compañía Limitada quedan sujetos a las normas del Reglamento de
Propiedad Horizontal cuyo tenor es el siguiente: _____

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA LORENA-CONDOMINIO

CALLE 3SUR NÚMEROS 9-53

SOCORRO

CAPÍTULO I

OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1º: Objeto: El objeto de la presente reglamentación es el de regular
la forma especial de dominio a **La Lorena-Condominio-Propiedad**
Horizontal en la cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre
bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás
bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia
pacífica de sus ocupantes; la función social de la propiedad, estableciendo

COPIA SIMPLE

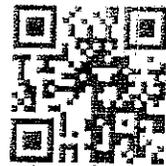
10744M9UaVGGQW

17-08-13

AKV
el
pa
ca
ar
C
en
sent
des
TUR
INT
ario

relaciones de cooperación y solidaridad entre los copropietarios y tenedores respecto a la dignidad humana y a lo dispuesto por la normatividad urbanística vigente; determinar los derechos y las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y, en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establecer las normas sobre expensas comunes y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del condominio, y el derecho al debido proceso. **Artículo 2º: Efectos:** Las disposiciones de este documento, del cual hacen parte integrante los planos aprobados y el cuadro de áreas, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del condominio y para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en el que se divide, y en lo pertinente para todas las personas que, a cualquier título, usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de estos, a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. **Artículo 3º: Normatividad:** Se declaran incorporadas al presente documento todas las normas vigentes de la Ley 675 de dos mil uno (2001). Cuando en la Ley 675 de dos mil uno (2001) o en este documento no se encuentre una norma expresamente aplicable a un caso determinado y concreto, se aplicarán en su orden: -----

- 1- Las demás normas del mismo documento que regulan casos o situaciones análogas. -----
- 2- Las normas legales que regulan situaciones similares en condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. -----
- 3- Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del Código Civil, acerca del régimen de comunidad. -----
- 4- Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes reformativas del mismo, de manera directa o por analogía. -----
- 5- Las demás disposiciones legales que regulan casos o situaciones análogas. -----



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 10

CAPITULO II

CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 4º: Constitución: Con la elevación a Escritura Pública de esta instrumentación y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro (Santander), queda constituido legalmente **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal**, como persona jurídica sin ánimo de lucro conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su existencia y representación legal serán certificadas por la Alcaldía, previa la presentación ante el funcionario o la entidad competente de la escritura registrada de este documento de administración y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal.

Artículo 5º: Propietario: El condominio que conforma **La Lorena-Propiedad Horizontal**, es actualmente propiedad de **COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CIA LTDA** identificada con el Nit: 900151781-6, según y como consta en la Escritura Pública número 751 de fecha 18 de Agosto del año 2016 otorgada por la Notaría Primera del círculo de Socorro (Santander), todo lo cual acreditan con el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, que se protocoliza con éste Reglamento.

Artículo 6º: Títulos: **COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CIA LTDA**. Identificada con el Nit: 900151781-6, es actualmente propietaria de **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal**, por haberlo adquirido así:

1. Por compraventa a **LINA ROCÍO PICO MARTÍNEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 37'946.865 expedida en Socorro (Santander), por Escritura Pública número 1082 de 21 de Octubre del año 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Socoro, de tres lotes cuya sumatoria de áreas es de 6.871 Mt² registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, en los folios de matrícula inmobiliarias números 321-40347, 321-40350 y 321-40348.
2. Por Escritura Pública número 751 del 18 de Agosto de 2.016, otorgada



Aa05477263

COPIA SIMPLE

MEMORANDUM 10743UA0GG00M9M

17-08-18

por la Notaría Primera del Círculo de Socorro, se realiza englobe y corrección de título respecto de área y linderos.

3. Por Escritura Pública número 515 del 9 de junio de 2017, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Socorro, se realiza aclaración respecto del área del predio englobado, quedando finalmente con un área de **SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (6.868,00m²)**

4.- La propiedad del predio accedió al derecho de dominio sobre el terreno que en virtud de los títulos descritos le pertenece, en el momento de otorgarse éste Reglamento a COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & CIA LTDA Identificada con el Nit. 900151781-6, en razón de haber construido a sus expensas **La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal**, en ejecución de planos arquitectónicos aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo de Socorro. Parágrafo Único. No obstante el área inicial del predio es de 6.868 Mt², Comuneros 2007, Constructora & Cía. Ltda destina 5.058,68 Mt² para la construcción de La Lorena-Condominio y los restantes 1.809,32 Mt² se ceden al Municipio del Socorro para vía de penetración, andenes, bolsa de parqueos, zonas verdes y ronda de protección de cuerpo de agua ubicado al costado sur del predio. Artículo 7º: Localización

Linderos: El condominio objeto de este reglamento, está localizado en la ciudad de Socorro (S), ocupando un área neta de **CINCO MIL CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y OCHO CENTÍMETROS DE METRO CUADRADO (5.058,68 Mt²)**, el cual está determinado por los siguientes Linderos generales:

AL NORTE: en Línea continua de 12,06mts con vía y andenes cedidos al municipio y 71,96mts con predio de proyecto Caminito-Conjunto residencial propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio. **AL SUR:** en 56,92mts con las Urbanizaciones El Virrey y Villas del Socorro, quebrada y zona de protección de ronda de quebrada cedida al municipio al medio, y en 28,91mts con predio de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. **AL ORIENTE:** en línea discontinua de 32,92mts con predios de Omar Rodríguez y Cía, cerca de alambre al medio y 31,32mts con predios de hoy



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 11

Comaneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. AL OCCIDENTE: En línea discontinua de 55,00mts con predios de los señores José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, cerca de alambre al medio; este predio se segrega de uno de mayor extensión que se identifica con la Matrícula inmobiliaria número 321-49238. (Matriz) de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro. Artículo 8º: Destinación: La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal consta de veintidós (22) unidades unifamiliares de dos pisos cuyo uso y destinación es exclusiva residencial de baja densidad, equipada con zonas comunes sociales de recreo, portería con cuarto de basuras, zona de juegos infantiles y veinticinco parqueaderos para visitantes.

CAPITULO III

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 9º: Causales de la Extinción de la Propiedad Horizontal: La Propiedad Horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

- 1. La destrucción o el deterioro total de los inmuebles que forman parte del Condominio en una proporción que sumado entre los mismos represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
- 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos.
- 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. Parágrafo Único: En caso de demolición o destrucción total de las unidades privadas que conforman el Condominio, el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 10º: Procedimiento: La copropiedad se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la



Aa054777262

COPIA SIMPLE

107428660098440

17-08-18

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 11º: División de la Copropiedad.**

Registrada la escritura de extinción, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia, si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan, en caso contrario se optará por la venta. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. **Artículo 12º: Liquidación de la Persona Jurídica:** Una vez se registre la extinción total de la copropiedad 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 faltar. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPÍTULO IV

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 13º: Reconstrucción Obligatoria: Se procederá a la reconstrucción del Condominio en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro de las Edificaciones que integran el Condominio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de las Edificaciones, la asamblea general



República de Colombia



Aa054777261

197

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 12

deberá reconstruirlas con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. **Parágrafo 1º:** Las expensas de la construcción serán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **Parágrafo 2º:** Reconstruido el Condominio subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. **Artículo 14º: Reconstrucción Parcial del Condominio:**

Cuando la destrucción o deterioro afecte una parte del Condominio, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con ese sector en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, la reconstrucción de sus inmuebles, así como adoptar la decisión prevista en el numeral 2º 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 Condominio ubicados en el sector afectado, 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 copropiedad, en los términos del artículo 10º de la Ley 675 de dos mil uno (2001). **Parágrafo Único.** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación hubiere dispuesto mediante asamblea y cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. **Artículo 15º: Seguros:** Será

obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes del Condominio susceptibles de ser asegurados. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas, en primer término, a la reconstrucción de los bienes comunes en los casos que ésta sea procedente. Si no es posible su reconstrucción, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad



Aa054777261

COPIA SIMPLE

10741GGQCM9V1AU9a

17-08-18



con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables una vez se hayan cubierto los pasivos contraídos por la administración del condominio y se haya efectuado la remoción de los escombros.

Parágrafo Único: Todos los propietarios de unidades privadas del Condominio podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto y, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

CAPÍTULO V

DE LOS BIENES PRIVADOS Y DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 16º: Identificación de los Bienes Privados o de Dominio

Particular: El Condominio materia de la presente reglamentación se divide en bienes privados o de dominio particular y en bienes comunes tal como se estipula en los planos aprobados por el Municipio. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular que acceden. Es bien de propiedad privada o de dominio particular el condominio completamente delimitado y susceptible de aprovechamiento con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de los límites y sirvan exclusivamente al propietario. Se excluyen aquellos que sean definidos en este reglamento como comunes.

Parágrafo Único. De conformidad con lo establecido en el artículo 1º de la ley 675 de 2001, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Condominio en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Artículo 17º: Determinación de las Unidades Privadas: Los lotes que contienen las unidades residenciales se singularizan en cuanto a nomenclatura, áreas, linderos, coeficientes, localización y dependencias de conformidad con el plano de deslinde que forma parte integrante de este reglamento y donde se inscriben los coeficientes de un área ocupada de

COPIA SIMPLE

CONTINUA

medios p
equivalen

Lote 11

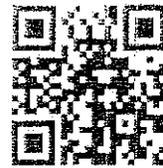
53 Cas

de 3.94

Comur

Supel nu

Artículo



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 13

medios privados equivalente a 2.946,86 Mt² cuyo coeficiente total es equivalente al 58,20% del total del condominio, de la siguiente manera: -----

CONDOMINIO "LA LORENA" COPROPIEDAD		
AREAS Y COEFICIENTES		
DETALLE LOTES	AREA M2	COEFIC. (%)
AREA BRUTA LOTE	5,058,68	
OCUPADO LOTES		
LOTE 1	116,00	3,94
LOTE 2	116,00	3,94
LOTE 3	116,00	3,94
LOTE 4	116,00	3,94
LOTE 5	116,00	3,94
LOTE 6	116,00	3,94
LOTE 7	116,00	3,94
LOTE 8	116,00	3,94
LOTE 9	116,00	3,94
LOTE 10	116,00	3,94
LOTE 11	116,00	3,94
LOTE 12	116,00	3,94
LOTE 13	116,00	3,94
LOTE 14	116,00	3,94
LOTE 15	116,00	3,94
LOTE 16	116,00	3,94
LOTE 17	116,00	3,94
LOTE 18	116,00	3,94
LOTE 19	156,53	5,31
LOTE 20	192,62	6,54
LOTE 21	238,56	8,02
LOTE 22	271,15	9,21
TOTAL AREA OCUPADA LOTES	2.946,86	100,00

ote 1-Casa 1: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 1, con un área de lote de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el Norte: en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al



COPIA SIMPLE

10742AN6MCOM9AU

17-08-18

medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 2 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50 mts con vía principal de acceso, andén y zona verde al medio. -----

Lote 2-Casa 2: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 2, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 3 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 1, muro independiente al medio. -----

Lote 3-Casa 3: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 3, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 4 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50 metros con el lote número 2, muro independiente al medio. -----

Lote 4-Casa 4: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 4, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 5 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 3, muro independiente al medio. -----

Lote 5-Casa 5: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 5, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al



Aa054777259

793

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 14

medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 6 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 4, muro independiente al medio.

Lote 6 Casa 6: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-2 Casa 6, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 100%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 7 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 5, muro independiente al medio.

Lote 7 Casa 7: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-2 Casa 7, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 100%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 8 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 6, muro independiente al medio.

Lote 8 Casa 8: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-2 Casa 8, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 100%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente:** en 14,50mts con el lote número 9 del condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con el lote número 7, muro independiente al medio.

Lote 9 Casa 9: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-2 Casa 9, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de



Aa054777259

COPIA SIMPLE

107449UAbUGGQ0v

17-08-18



CONTINUACION

3.94%, alinderado así: por el **Norte**: en 8,00mts con lote de propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio; **Sur**: en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; **Occidente**: en 14,50mts con predios de Luis José Fárez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, muro independiente al medio; **Oriente**: en 14,50mts con el lote número 8, muro independiente al medio.

Lote 10-Casa 10: identificado con nomenclatura urbana Calle 3 Sur número 9-53 Casa 10, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte**: en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur**: en 8,00mts con zona social del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente**: en 14,50mts con predios de Luis José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, muro independiente al medio; **Oriente**: en 14,50mts con el lote número 11, muro independiente al medio.

Lote 11-Casa 11: identificado con nomenclatura urbana Calle 3 Sur número 9-53 Casa 11, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte**: en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur**: en 8,00mts con zona social del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente**: en 14,50mts con lote número 10, muro independiente al medio; **Oriente**: en 14,50mts con el lote número 12, muro independiente al medio.

Lote 12-Casa 12: identificado con nomenclatura urbana Calle 3 Sur número 9-53 Casa 12, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte**: en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur**: en 8,00mts con zona social del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente**: en 14,50mts con lote número 11, muro independiente al medio; **Oriente**: en 14,50mts con el lote número 13, muro independiente al medio.

Lote 13-Casa 13: identificado con nomenclatura urbana Calle 3 Sur número 9-53 Casa 13, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte**: en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur**: en 8,00mts con vía interna del

condominio, a
con lote núme
vía peatonal
medio

Lote 14-Casa
9-53 Casa 14
3.94%, alinde

condominio, a
condominio, a
con vía peato
medio; **Orien**
medio

Lote 15-Cas
9-53 Casa 15
3.94%, alinder

condominio,
condominio, a
con lote núme
lote número 1

Lote 16-Cas
9-53 Casa 16
3.94%, alind

condominio,
condominio,
con lote núm
lote número

Lote 17-Cas
9-53 Casa 1
3.94%, alinc
condominio,

Paul notario



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 15

condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 12, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con vía peatonal interna del Condominio, antejardín y muro independiente al medio.

Lote 14-Casa 14: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 14, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 39,4%, alinderao así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con vía peatonal interna del Condominio, antejardín y muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 15, muro independiente al medio.

Lote 15-Casa 15: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 15, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 39,4%, alinderao así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 14, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 16, muro independiente al medio.

Lote 16-Casa 16: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 16, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 39,4%, alinderao así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 15, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 17, muro independiente al medio.

Lote 17-Casa 17: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 17, con un área de 116,00Mt², y coeficiente de copropiedad de 39,4%, alinderao así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del



Aa054777258

COPIA SIMPLE

107430A4HGGQ0M9A

17-08-18

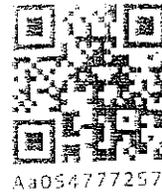
condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 16, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con lote número 18, muro independiente al medio. -----

Lote 18-Casa 18: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 18, con un área de 116,00Mt² y coeficiente de copropiedad de 3.94%, alinderado así: por el **Norte:** en 8,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 8,00mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; **Occidente:** en 14,50mts con lote número 17, muro independiente al medio; **Oriente:** en 14,50mts con parqueadero de visitas, vía interna del Condominio, andén, antejardín y muro independiente al medio. -----

Lote 19-Casa 19: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 19, con un área de 156,53Mt² y coeficiente de copropiedad de 5.31%, alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y cerramiento al medio; **Occidente:** en 16,04mts con zona social del Condominio, muro independiente al medio; **Oriente:** en 18,98mts con lote número 20, muro independiente al medio. -----

Lote 20-Casa 20: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 20, con un área de 192,62 Mt² y coeficiente de copropiedad de 6.54%, alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y cerramiento al medio; **Occidente:** en 18,98mts con lote número 19, muro independiente al medio; **Oriente:** en 23,82mts con lote número 21, muro independiente al medio. -----

Lote 21-Casa 21: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9-53 Casa 21, con un área de 238,56Mt² y coeficiente de copropiedad de 8.02%, alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 16

ceramiento al medio; **Oriente:** en 28,89mts con lote número 22, muro independiente al medio.

Lote 22-Casa 22: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 22 Casa 22, con un área de 271,15Mt² y coeficiente de copropiedad de 24%. alinderado así: por el **Norte:** en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur:** en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y ceramiento al medio; **Occidente:** en 28,89mts con lote número 21, muro independiente al medio; **Oriente:** en 26,24mts con lote propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro de cerramiento al medio.

Parágrafo 1º: Las construcciones particulares que conforman el Conjunto, se adelantarán en los respectivos lotes **exclusivamente** por Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, de acuerdo al Reglamento de Construcción que se inserta a la respectiva escritura pública, cualquier modificación o alteración posterior a la entrega de cada inmueble deberá ser previamente consultado ante la Asamblea de Copropietarios, quienes consultarán a la constructora la viabilidad o no de su ejecución a fin de preservar los derechos de autoría intelectual de las obras, expresamente enunciados en el Artículo 43 de la Ley 23 de 1982, y las especificaciones técnicas de diseño Estructural y Arquitectónico, conforme a lo previsto en las licencias de construcción tramitadas ante la autoridad local competente.

Parágrafo 2º: Para asegurar el ingreso público a la portería del condominio, se realiza cesión de un área equivalente a 1.809,32 Mt² al Municipio de Socorro, representado en vía debidamente pavimentada en huellas, andenes, áreas verdes, zonas de protección de ronda y parqueos públicos, equivalente al 26,34% del área bruta del predio propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada. **Artículo 18º. Divisibilidad de la**

Hipoteca en la Propiedad Horizontal: Los acreedores hipotecarios podrán dividir las hipotecas constituidas en su favor, entre las diferentes unidades



Aa054777257

COPIA SIMPLE

10742aMGGQDM9AAU

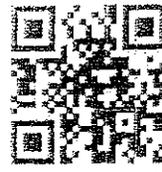
17-08-16

privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. **Parágrafo único.** *Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el condominio de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura antes de la falta del documento aquí mencionado.*

Artículo 19º: Modificaciones en los Bienes Privados: En los bienes de dominio privado podrán hacerse modificaciones físicas internas previo al cumplimiento de los siguientes requisitos: -----

- 1) Que el propietario interesado obtenga autorización previa de la Asamblea de propietarios y de la Secretaría de Planeación y Desarrollo o la entidad que haga sus veces, si la obra o normas Municipales lo exigen. -----
- 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de las residencias vecinas, no afecte servicios ni zonas comunes y no altere las fachadas. -----
- 3) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Administrador, quien solo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. -----
- 4) Que se preserven los derechos de autoría intelectual de las obras, expresamente enunciados en el Artículo 43 de la Ley 23 de 1987 y los cálculos que estas demanden en las etapas de diseño y construcción, conforme a lo previsto en las licencias de construcción tramitadas ante la autoridad local competente, para lo cual el propietario deberá obtener un visto bueno de la Constructora que adelanta las obras de construcción, trámite que debe surtir se antes de

COPY SIMPLE



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 17

...tener la autorización por parte del Administrador y la Asamblea de propietarios.

Parágrafo Único. El perfil urbano aprobado por Planeación y Desarrollo Municipal NO considera la instalación de cubierta distinta a la señalada en los planos Arquitectónicos. **Artículo 20º: Obligaciones de los Propietarios**

Objeto de los Bienes de Dominio Particular o Privado: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: **1)** Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Condominio, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes o que afecten la salud pública. **2)** Ejecutar de inmediato las reparaciones en su unidad privada, incluidas las de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Condominio o las Unidades Privadas que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. **3)** Contribuir oportunamente con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes. **4)** Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido, domicilio, el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. **5)** Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. **6)** Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente en ello, que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. **7)** Tener asegurada su propiedad contra incendio y terremoto por el valor real de la unidad privada.



COPIA SIMPLE



Artículo 21º: Derechos: Son derechos de los propietarios

- 1) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas del código civil y las leyes.
- 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
- 3) Servirse de los bienes comunes y disfrutar de sus usos.
- 4) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con derecho a voz y voto.
- 5) Solicitar al juez competente la imposición de multas de acuerdo con lo dispuesto en la ley 675 de dos mil uno (2001) y normas que lo adicionen o complementen, para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violan las disposiciones de este reglamento.
- 6) Solicitar al Administrador la convocatoria de asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento.

Artículo 22º: Prohibiciones: Los tenedores a cualquier título de las unidades privadas, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: A- En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido

- 1) Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para uso o fines distintos a los autorizados por este reglamento.
- 2) Destinar su bien de dominio particular a usos o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
- 3) Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez del Condominio contra el derecho de los demás.
- 4) Modificar las fachadas del Condominio.
- 5) Colocar avisos en las ventanas.
- 6) Introducir o mantener, aunque sea por pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, elementos que representen peligro para la integridad de las construcciones vecinas o para la salud o seguridad de sus habitantes, en el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones e indemnizaciones.
- 7) Acometer obras que impliquen

CONT

modific

en el

compro

B- Car

prohibie

reparac

bienes

públicas

demás

generalque

el llenor

Destinar

expendic

transitori

unidades

mascotas

vecinos

este regl

permitido:

personal

comunes

que impli

10) Ejecut

com

instalatos a

alios ocup

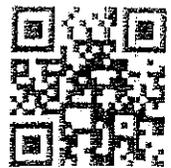
instalacion

comunes c

establecido

conjunto 1

por el notarial



CONTINUACIÓN ESCRITURA 844 DE 2018

No. 18

modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en el parágrafo único del Artículo 17 de este reglamento, o que comprometan la seguridad, estabilidad, solidez o salubridad del Condominio.

Con relación a los bienes comunes y la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: 1) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. 2) Arrojar basuras u otros objetos en los bienes de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. 3) Obstruir en alguna forma las áreas y vías de acceso, tránsito y demás zonas comunes. 4) Modificar las fachadas de las unidades o cualquier otra reforma que modifique la estética general de la edificación sin el lleno de los requisitos previos establecidos en el presente reglamento. 5) Destinar parte o la totalidad de la unidad privada de vivienda para el expendio de bebidas alcohólicas. 6) Ocupar en forma permanente o transitoria las áreas de parqueo ajenas a la asignada a cada una de las unidades habitacionales. 7) Mantener en la edificación o bienes comunes, mascotas en condiciones que perjudiquen la tranquilidad y seguridad de los vecinos. 8) Dar a su unidad privada una destinación distinta a la indicada en este reglamento, o que sea contraria a la ley o a los usos residenciales permitidos, a la moral y las buenas costumbres, o celebrar contratos con personal de mala conducta. 9) Mantener en la unidad privada o áreas comunes y parqueos sustancias húmedas, inflamables o corrosivas que impliquen peligro para la seguridad de los demás copropietarios. 10) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, tales como instalar equipos de sonido, electrodomésticos, máquinas y aparatos a alto volumen o que produzcan ruidos o vibraciones que molesten a los ocupantes de las edificaciones vecinas, o que causen daños a las instalaciones generales. 11) Arrojar o disponer las basuras en los bienes comunes o en otras unidades privadas, o acumularlas en lugar distinto al establecido de forma que dañen o perjudiquen a los demás ocupantes del conjunto. 12) Construir ventanas o vanos sobre las medianías que perturben



Aa054777255

COPIA SIMPLE

10745MDA9UAaGGG

17-08-18

en forma temporal o permanente la privacidad de las unidades residenciales vecinas. 13) Disponer el secado de prendas en la fachada principal de las edificaciones o las áreas comunes. 14) Instalar en forma fraudulenta derivaciones de las redes eléctricas, de gas, parabólica, telefónica e hidráulicas de las zonas comunes. 15) Instalar avisos, pendones, pasacalles sobre alguna de las fachadas de la edificación, así como avisos o carteleras en sitios distintos a los reglamentados por parte de la administración del CONDOMINIO. 16) Los demás que adopte la Asamblea de Copropietarios.

CAPÍTULO VI DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 23°: Alcance y Naturaleza: Son bienes comunes los elementos y zonas del Condominio pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular; son indivisibles 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 impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Condominio en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción. **Artículo 24°: Bienes Comunes Esenciales:** Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Condominio así como imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se definen bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 19

...ados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Artículo 25°: Bienes Comunes de Uso Exclusivo: Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, balcones, cubiertas, patios interiores y otros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos a excepción de los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza y destino son de uso y goce general. **Parágrafo único:** La asignación de los anteriores usos exclusivos quedará consignada en la Escritura Pública de venta de la respectiva unidad. **Artículo 26°: Régimen Especial de los Bienes Comunes de Uso Exclusivo:** Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior, quedan obligados a: 1) No efectuar modificaciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2) No cambiar su destinación. 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del propietario o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado, aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

Parágrafo 1°: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las excepciones del numeral 3° del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Condominio cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. **Parágrafo 2°:** Ningún propietario podrá ser privado del uso exclusivo que le ha sido asignado salvo mediante su consentimiento expreso.

Artículo 27°: Bienes Comunes: Son bienes comunes, por disposición así el presente documento, las áreas de acceso principal, fachada principal y posterior de la edificación sobre la cual ninguno de los propietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia



10745MCH9UAaGGK/C
17-08-18



de propiedad individual, las escaleras de acceso a las unidades y las terrazas o plazoletas comunes de circulación, así como los servicios de depósito general de basuras, cuartos de aseo y de herramientas ubicados en portería, los cuales se describen así: -----

CONTINUAC

verde y ande

PARQUEOS

175,00 Mt²,

linderos son,

anexo a la po

condominio, z

propiedad de

Occidente, en

la segunda p

condominio, c

condominio, a

del condorr

con calle inte

asociativo de v

libera bolsa

condominio, cu

condominio, ar

condominio, ar

calle interna d

condominio, a

PISCINA, con

40mts con lo

40mts con sol

con calle interna

40mts con s

VÍAS INTERI-A

vías internas, as

Norte, en 7,00m

lindero de predi

CIA LTDA, zona

del notarial

COPIA SIMPLE

AREAS COMUNES	
DETALLE	AREA M ²
PORTERIA	9,04
BOLSA PARQUEOS	175,00
SALÓN SOCIAL	44,34
PISCINA	74,00
VIAS INTERNAS	857,16
PEATONALES Y ANDENES	347,29
ANTEJARDINES	358,03
ZONAS VERDES	131,30
SOLARIO Y JUEGOS	115,66
TOTAL AREAS COMUNES	2.111,82

VÍAS INTERNAS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL: Hacen parte del Condominio las zonas comunes, conformadas por las vías, andenes, antejardines, portería, zona social, zonas verdes y bolsas de parqueo y de juegos infantiles las cuales tienen un área total de 2.111,82Mt² segregadas así: -----

PORTERÍA, con un área total de 9,04Mt² que contiene un área cubierta para portero con baño y zona de contenedor de basuras, alinderado así: **Norte**, en 1,50mts con vía principal de acceso al condominio; **Sur**, en 2,75mts con andén interno del condominio; **Oriente**, en 4,40mts con vía principal de acceso al condominio; **Occidente**, en 1,80mts con el lote número 1, zona



República de Colombia



Aa05477253

799

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 _____

No. 20 _____

de y andén al medio. -----

PARQUEOS DE VISITAS, distribuidos en tres (3) bolsas con un área total de 1,000 Mt², la primera ubicada sobre la vía principal de acceso cuyos linderos son, por el **Norte**, en 5,00mts con zona verde interna del condominio; por el **Sur**, en 4,50mts con parte del cerramiento posterior del condominio, zona verde al medio; **Oriente**, en 25,00mts con predio de propiedad de ORLANDO RODRIGUEZ, cerramiento y zona verde al medio; **Occidente**, en 25,00mts con vía principal de acceso interna del Condominio.

La segunda bolsa de parqueo se ubica sobre la primera calle interna del condominio, cuyos linderos son: por el **Norte**, en 5,00mts con el lote 9 del condominio, antejardín y andén al medio; **Sur**, en 5,00mts con el lote número 10 del condominio, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 5,00mts con la calle interna del condominio; **Occidente**, en 5,00mts con proyecto cooperativo de vivienda, cerramiento del condominio y zona verde al medio. La

tercera bolsa de parqueos se ubica sobre la segunda calle interna del condominio, cuyos linderos son: por el **Norte**, en 5,00mts con el lote 13 del condominio, andén al medio; **Sur**, en 5,00mts con el lote número 19 del condominio, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 5,00mts con la calle interna del condominio; **Occidente**, en 5,00mts con la piscina del condominio, andén y zona verde al medio. -----

PISCINA, con un área total 74,00Mt², alinderada así: por el **Norte**, en 10,01mts con los lotes 11 y 12 del condominio, andén al medio; **Sur**, en 10,01mts con solarío del conjunto, zona verde al medio; **Oriente**, en 10,01mts con calle interna del condominio, jardinera y andén al medio; **Occidente**, en 10,01mts con salón social del condominio, andén al medio. -----

VIAS INTERIAS: Con un área total de 857,16Mt², distribuidas en tres (3) vías internas, así: la carrera principal de acceso cuyos linderos son, por el **Norte**, en 7,00mts con portería del condominio; por el **Sur**, en 7,00mts con linderos de predio propiedad de COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA & INGENIERIA LTDA, zona verde al medio; por el **Oriente**, en 12,60mts con predio de



Aa05477253

COPIA SIMPLE

10743UAa0GGQ0MSA

17-08-18



CONTINUA

propiedad de ORLANDO RODRIGUEZ, cerramiento y zona verde al medio en 25,00mts con bolsa de parqueos de visitantes del condominio por el **Occidente**, en longitudes de 11,10mts con el lote 1 del condominio zona verde y andén al medio, 6,00mts con vía interna del condominio 1,00mt de andén, 1,50mts con antejardín del lote número 18 del condominio, 14,50mts con el lote número 18 del condominio, 1,00mt de andén, 6,00mts con vía interna del condominio, 1,00mt de andén, 1,50mts de antejardín. Primera calle interna (V-I-1) cuyos linderos son: por el **Norte**, en 70,00mts con los lotes del 1 al 9 del condominio, antejardín y andén al medio; por el **Sur**, en longitudes de 26,00mts con los lotes 10 al 13 del condominio, antejardín y andén al medio, 3,00mts con vía peatonal interna del condominio, y 40,00mts con los lotes 14 al 18 del condominio, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 7,00mts con carrera principal interna de acceso al condominio; por el **Occidente**, en 7,00mts con dos bolsas internas de parqueo de visitas del condominio. Segunda calle interna (V-I-2) cuyos linderos son: por el **Norte**, longitudes de 3,00mts con el lote número 13 del condominio, andén al medio, 3,00mts con peatonal interna del condominio y 41,00mts con los lotes 14 al 18 del condominio, andén al medio; **Sur**, en longitud de 47,20 con los lotes 19 al 22, antejardín y andén al medio; por el **Oriente**, en 7,00mts con la carrera principal interna de acceso al condominio; por el **Occidente**, en 7,00mts con dos bolsas de parqueo de visitas del condominio.

ANDENES Y PEATONAL, con un área total de 347,29Mt², distribuidos así: andén de 1,00mt sobre el margen sur de los lotes 1 al 9 del condominio paralelo a la carrera principal de acceso al condominio de acceso por portería; andén perimetral de 1,00mt de ancho sobre los lotes 10 al 18 en las fachadas norte, sur y oriental; andén periférico de los lotes 19 al 22 sobre el costado norte de los mismos; peatonal de 1,50mts de ancho entre los lotes 13 y 14 del condominio que comunica con la zona social.

ANTEJARDINES, con un área total de 358,03Mt², ubicados sobre las fachadas principales de los lotes, con 1,50mts de ancho.

ZONAS VERDES, son 2 áreas que hacen parte del paisajismo interno del

condominio
 rodeando
 rodeando
 para prin
 ALON S
 del Nort
 andén por
 condominio
 al medio, p
 cerramiento
 SOLARIO
 17-66Mt²
 Artículo 28
 propietario
 porcentaje
 reglamento
 los propieta
 servirse de
 ubicación y
 propietarios
 que al resp
 personas p
 ocupantes
 conservaci
 responder l
 mismos. /
 sostenir
 comunes s
 para lo cua
 al porcer



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 21

condominio con un área total de 131,30Mt², ubicadas así: la primera bordeando la zona social del condominio en su costado sur, y la segunda bordeando la bolsa principal de parqueos ubicada anexa a la portería y la bolsa principal de acceso.

ZONA SOCIAL, con un área total de 44,34mt², alinderao así: por el **Norte**, en 9,20mts con los lotes 10 y 11 del condominio, andén al medio por el **Sur**, en 9,20mts con juegos infantiles y zona verde interna del condominio; por el **Oriente**, en 4,81mts con la piscina del condominio, andén al medio; por el **Occidente**, en 4,81mts con predios de proyecto asociativo, cerramiento y zona verde al medio.

SOLARIO Y JUEGOS, ubicado anexo a la zona social con un área de 66Mt², bordeando la piscina del condominio en su costado sur.

Artículo 28º: Derechos Sobre los Bienes Comunes: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del Condominio es proporcional al porcentaje de participación o coeficiente de copropiedad asignado en este Reglamento. **Artículo 29º: Destinación y Uso de los Bienes Comunes:**

Los propietarios y demás ocupantes del Condominio a cualquier título podrán servirse de los bienes comunes siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, y no perturben el uso legítimo de los demás propietarios, conforme a lo dispuesto en este reglamento y a las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Los propietarios y las personas por las cuales estos son civilmente responsables, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, y a responder hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. **Artículo 30º: Sostenimiento de los Bienes Comunes:**

El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será de cargo de la totalidad de los propietarios del Condominio para lo cual contribuirán con las expensas comunes en forma proporcional al porcentaje de participación o coeficiente de copropiedad.



Aa05477252

COPIA SIMPLE

10742a8GGCQVISAU

17-08-18

del natural para uso... para el usuario

Artículo 31º: Desafectación de los Bienes Comunes: Los bienes comunes no esenciales, excepto los bienes comunes de uso exclusivo, podrán ser desafectados del uso común. La desafectación del bien común se realizará previo examen del perjuicio que pueda ocasionarse con tal hecho a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario afectado para ejercer las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos. La desafectación de cualquier bien común estará condicionada al cumplimiento de las normas urbanísticas.

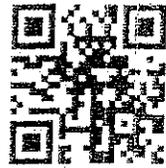
Artículo 32º: Procedimiento para la Desafectación de los Bienes

Comunes: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento la cual se realizará mediante escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que haya sido necesario obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura se registrará en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá un folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial, se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Condominio.

Parágrafo Único: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria.

Artículo 33º: División de los Bienes Comunes

Mientras exista La Lorena-Condominio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Únicamente podrá solicitar la división de dichos bienes, si el Condominio se destruyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas (3/4) partes de su valor y en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con lo previsto en el Artículo 988 del Código Civil y por decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular.



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 22

de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 del presente reglamento.

Artículo 34°: Modificación y Mejoras Voluntarias en los Bienes

Comunes: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a) Cuando la Asamblea General ya hubiere aprobado y asignado la respectiva partida en el presupuesto para la modificación, se ordenará su intervención por parte del Administrador.

Cuando se trate de mejoras o reparaciones no previstas, se deberá presentar por parte del Administrador a la Asamblea General para su aprobación, lo cual requerirá el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad de los asistentes a la respectiva reunión.

Artículo 35°: Modificaciones en el Goce de los Bienes Comunes:

La Asamblea General será el órgano encargado de hacer modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previa aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad, de los asistentes a la respectiva reunión.

Artículo 36°: Reparaciones de los Bienes Comunes:

Es función de la Asamblea general la aprobación de la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarle al Administrador.

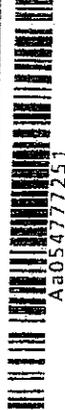
Artículo 37°: Solidaridad:

Cada propietario de la unidad de dominio privado, es solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de cada unidad a cualquier título, por sus actos u omisión, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino también a las personas con las que convive, o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada. **Artículo 38°: Extensión de estas Normas:**

Todo lo enunciado en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular. **Artículo 39°: Multas:**

La violación a las disposiciones de este capítulo dará lugar a que el juez competente, a petición

COPIA SIMPLE



Aa05477251

10741GGQCM9AAU99

17-08-18

del Administrador o de cualquier propietario, le imponga al infractor en forma breve y sumaria una multa, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas al costo de vida, conforme las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga su veces.

CAPÍTULO VII

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Artículo 40º: Obligatorio y Efectos: Los coeficientes de copropiedad calculados de conformidad con lo establecido por la Ley 675 del 2001 determinan: -----

1). La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados, sobre los bienes comunes del Condominio. 2). El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios para decisiones de contenido económico. 3). El índice de participación con que cada uno de los propietarios ha de contribuir a las expensas comunes del Condominio mediante cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Parágrafo Único: Para las decisiones diferentes a las de contenido económico, la participación en la asamblea general de copropietarios se hará de un (1) voto por cada unidad privada. **Artículo 41º: Determinación:**

De acuerdo con lo dispuesto por la ley, los coeficientes de copropiedad se harán calculado de acuerdo con el área privada de cada bien del dominio particular con respecto al área total privada del condominio. Para efectos de establecer los coeficientes de copropiedad en los bienes comunes de

La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal se ha asignado a la totalidad del Condominio un valor convencional equivalente a cien (100) y a cada unidad privada un valor inicial que será equivalente a su área privada, respecto a todo el Condominio y a las áreas comunes que tiene asignadas como de uso exclusivo. De acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías para el quórum en las asambleas

Artículo 42º: Modificación de Coeficientes: La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos

COPIA SIMPLE



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 23

setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del dominio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal autorizadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1). Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su cálculo. 2). Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Condominio. 3). Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular. **Artículo 43º: Coeficientes de Copropiedad:** Los coeficientes son los coeficientes de copropiedad de La Lorena-Condominio-Propiedad Horizontal: -----

CONDOMINIO "LA LORENA" COPROPIEDAD		
REGLAS Y COEFICIENTES		
DETALLE LOTES	AREA M ²	COEFIC. (%)
AREA BRUTA LOTE	5.058,68	
OCUPADO LOTES		
LOTE 1	116,00	3,94
LOTE 2	116,00	3,94
LOTE 3	116,00	3,94
LOTE 4	116,00	3,94
LOTE 5	116,00	3,94
LOTE 6	116,00	3,94
LOTE 7	116,00	3,94
LOTE 8	116,00	3,94
LOTE 9	116,00	3,94
LOTE 10	116,00	3,94
LOTE 11	116,00	3,94
LOTE 12	116,00	3,94
LOTE 13	116,00	3,94
LOTE 14	116,00	3,94
LOTE 15	116,00	3,94
LOTE 16	116,00	3,94
LOTE 17	116,00	3,94
LOTE 18	116,00	3,94
LOTE 19	156,53	5,31
LOTE 20	192,62	6,54
LOTE 21	238,56	8,02
LOTE 22	271,15	9,21
TOTAL AREA OCUPADA		
LOTES	2.946,86	100,00

COPIA SIMPLE



10742aMGMQCM9HAU

17-03-18



AREAS COMUNES	
PORTERIA	9,04
BOLSA PARQUEOS	175,00
SALÓN SOCIAL	44,34
PISCINA	74,00
VIAS INTERNAS	857,16
PEATONALES Y ANDENES	347,29
ANTEJARDINES	358,03
ZONAS VERDES	131,30
SOLARIO Y JUEGOS	115,66
TOTAL AREAS COMUNES	2.111,82
TOTAL AREA CONDOMINIO	5.058,68

CAPÍTULO VIII

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

Artículo 44º: Participación de las Expensas Comunes Necesarias

Cada propietario de un bien privado está obligado a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes.

Esto se hará en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en el artículo anterior. Para efecto de las expensas comunes ordinarias existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado.

respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio del bien privado, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedida por el Administrador, quien es el representante legal de la copropiedad.

Artículo 45º: Fondo de Imprevistos: La persona jurídica surgida de

presente reglamento, constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 24

monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de los recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo Único: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo del que trata este Artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. **Artículo 46º: Impuestos y Tasas:**

Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertas en forma independiente por sus respectivos propietarios. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del condominio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

CAPÍTULO IX

DE LA PERSONA JURÍDICA

Artículo 47º: Persona Jurídica: a) **Objeto:** Una vez constituida legalmente, la propiedad horizontal da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes de la **Lorena Condominio, Propiedad Horizontal**; manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y este reglamento de propiedad horizontal.

b) **Naturaleza y características:** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro. En razón de las actividades propias de su objeto social, y de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986, tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. c) **Representación Legal:** Para todos



Aa054777249

COPIA SIMPLE

1074G9UA AUGGQOM

17-08-18

los efectos, el administrador nombrado en debida forma tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes comunes.

d) Domicilio: La persona jurídica tendrá como domicilio la ciudad de Socorro

(S). **Artículo 48º: Recursos Patrimoniales:** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes o ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para cumplimiento de su objeto. **Artículo 49º: Fondo de Imprevistos:**

La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo sobre el presupuesto anual de gastos comunes, que será establecido por la asamblea general, y el cual no podrá ser inferior al uno por ciento (1%), y con los demás ingresos que la asamblea considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. La asamblea podrá autorizar al administrador para disponer de estos recursos, cuando lo considere conveniente, dejando en caja un disponible de por lo menos el diez por ciento (10%) de las existencias en caja. **Artículo 50º: Órganos de Dirección y Administración:**

La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a:
1-La Asamblea General de Copropietarios. 2-El Administrador

Artículo 51º: Orden Jerárquico: Cada uno de los órganos de administración del condominio objeto del presente reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no se les haya sido expresamente negadas en este reglamento o en las disposiciones de la asamblea de copropietarios, que en todo caso es el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad.

CAPÍTULO X

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 52º: Integración y Alcance de sus Decisiones: La asamblea



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 25

general la constituyen los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en este reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran La Lorena-Condominio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ellas. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado para las decisiones de carácter o contenido económico. Para las decisiones referentes a las de contenido económico, la participación en la asamblea general de copropietarios se hará de un (1) voto por cada unidad privada. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Condominio.

Parágrafo 1º: Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la asamblea. **Parágrafo 2º:** Cuando varias personas sean o lleguen a ser, dueñas de una unidad privada, los interesados deberán asignar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios. En caso de que no hubiere acuerdo se nombrará conforme a lo dispuesto en la ley 95 de 1890. **Parágrafo 3º:** Los miembros de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, los administradores y empleados, no podrán representar en las reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios, mientras están en ejercicio de su cargo. Una misma persona solo podrá llevar la representación de máximo dos (2) propietarios incluyendo la suya propia.

Artículo 53º: Naturaleza y Funciones: La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección superior de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el Administrador 2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité



Aa054777248

COPIA SIMPLE

10743UaahGCGQM9G

17-08-18

de convivencia para períodos de un año. **3.** Aprobar el presupuesto anual del Condominio y las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. **4.** Elegir y remover al Revisor Fiscal para los períodos establecidos que en su defecto, será de un año. **5.** Aprobar las reformas a este reglamento. **6.** Decidir 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 la reconstrucción del Condominio de conformidad con lo previsto en la ley y este reglamento. **8.** Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en el caso en este reglamento. **9.** Aprobar la disolución de la persona jurídica. **10.** Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos. **11.** Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación, seguros, reparaciones de los bienes comunes, etc., previo conocimiento del informe respectivo que debe presentar el administrador. **12.** Distribuir las cuotas de gastos entre los copropietarios, con atención a los coeficientes de copropiedad, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo. **13.** Autorizar la cuantía de los seguros de incendio y terremoto legalmente obligatorios. **14.** Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuando sea necesario reglamentar su pago y señalar intereses de mora. **15.** Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en los bienes comunes y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce o de su destinación, según lo indicado al respecto en este reglamento. **16.** Conocer y resolver todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa



República de Colombia



Aa054777247

205

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 26

...endiente a asegurar la estabilidad del Condominio o la mayor ...ionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos ... cada propietario, pero haciendo primar el interés general.

Artículo 54º: Reuniones Ordinarias: La asamblea de copropietarios se ...ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres ... meses del año, con el fin de examinar la situación general de la ... persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, ... considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el ... siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una ... relación no inferior a quince (15) días calendario, con la indicación de la ... hora, lugar de la reunión, orden del día propuesto, inventarios, ... presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los ... propietarios. **Parágrafo 1º:** Toda convocatoria se hará mediante ... comunicación enviada a cada uno de los propietarios de bienes de dominio ... privado, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de ... asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por ... comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma ... se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

Parágrafo 2º: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que ... dependen contribuciones a las expensas comunes. **Artículo 55º: Reuniones**

Derecho Propio: Si no fuere convocada la asamblea, se reunirá, por ... derecho propio, el primer día hábil del mes de abril, a las ocho pasado ... mediano (8.00 p.m.) en una de las unidades habitacionales. Será ... únicamente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin ... la convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad ... los coeficientes de copropiedad del Condominio sin perjuicio de lo ... previsto en este reglamento, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 56º: Reuniones no Presenciales: Siempre que ello se pueda ... haber, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio ... propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan



COPIA SIMPLE

10742aMGQCM9GAU

17-08-18

deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En éste último caso la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Parágrafo Único: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre, identificación e identificación del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 57º: Decisiones por Comunicación Escrita: Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada a la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Condominio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 58º: Decisiones en Reuniones no Presenciales: En los casos en que se refieren los artículos 56 y 57 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concuyó el acuerdo.

Artículo 59º: Decisiones que Exigen Mayoría Calificada: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Condominio: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes.

COPY



204

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 27

impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia del presupuesto, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común presencial. 7. Reconstrucción del Condominio 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 predios anexos para el Condominio. 10. Liquidación y disolución de la copropiedad.

Parágrafo Único: 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 mayoría exigida por esta Ley.

Artículo 60º: Funcionamiento de la Asamblea: Para que la Asamblea de Propietarios opere, debe seguirse el presente orden previo para su validez, el cual quedará constatado en el acta: 1- Establecido el quórum, la Asamblea de copropietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieran tales designaciones, se consignaran por escrito. 2- El trámite de las decisiones y el desarrollo en sí de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de accionistas de sociedad.

Artículo 61º: Actas: Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las



Aa054777246

COPIA SIMPLE

107416GCGM8GAUAS

17-08-18

personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión el administrador debe poner a disposición de los propietarios del Condominio copia completa del texto del acta, 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. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. **Parágrafo Único:** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policial.

Artículo 62º: Procedimiento Ejecutivo: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley. **Artículo 63º: Impugnación de**

Decisiones: El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a este reglamento. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los diez (10)



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 28

ses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **Parágrafo Único:** Exceptúan de la disposición contenida en el presente artículo, las resoluciones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 de 2001.

CAPÍTULO XI

DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

Artículo 64º: Naturaleza del Administrador: La representación legal de la persona jurídica y la administración del Condominio corresponderá al administrador designado por la asamblea de copropietarios para un período de (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de este reglamento. **Parágrafo 1º.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente de la asamblea de copropietarios. **Parágrafo 2º.** Quien ejerza la administración directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo y constituirá Pólizas que garanticen el cumplimiento a cargo de Administrador. El monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del Condominio para el año en que se realiza la respectiva designación.



Aa054777245

COPIA SIMPLE

10745MCG9UAaGG6Q

17-08-18



Artículo 65º: Funciones del Administrador: El Administrador tiene

facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Las 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 primas de seguros. **2.** Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registros de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Condominio. **3.** Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Condominio las actas de la asamblea general. **4.** Preparar el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. **5.** Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Condominio. **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 desafectación, de conformidad con el reglamento. **7.** Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento. **8.** Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y, en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Condominio iniciando oportunamente el cobro de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. **9.** Llevar a escritura pública y registrar las reformas de este reglamento aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. **10.** Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad



República de Colombia



Aa054777244

200

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 _____

No. 29 _____

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas por la Ley, por este reglamento y por el reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración de la copropiedad cada vez que se produzca el cambio de propietario o propietario de un bien de dominio particular. 14. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento, y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. 15. Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto, evitando que ellos se hagan morosos. 16. Organizar la vigilancia del Condominio. 17. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este reglamento, y aplicar, en caso de infracción de las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas. 18. Resolver en primera instancia, en tanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes comunes, dando cuenta a la asamblea. 19. Las demás funciones previstas por la Ley, por este reglamento, las que defina la asamblea general de propietarios, así como todas las actividades que no estando prohibidas legal o estatutariamente se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de copropiedad, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren en este reglamento.

Paragrafo Único. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Condominio.

Artículo 66°: Administración Provisional: El representante legal del propietario inicial del condominio, **COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA &**



Aa054777244

COPIA SIMPLE

10744G9UAaVGGQDM

17-08-18

CÍA. LTDA, por sí mismo o por interpuesta persona, debidamente habilitado y facultado mediante autorización expresa, en el momento de constituir este régimen de copropiedad, podrá ejercer o contratar temporalmente la administración, y elaborar directa o conjuntamente con el administrador provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse en la siguiente forma: A partir de la entrega mediante el propietario del 51% de las unidades privadas que conforman el Condominio el propietario y/o el administrador provisional podrá citar a la primera reunión de la asamblea de copropietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones necesarias para la administración inicial de la copropiedad, apruebe el presupuesto y haga la designación del administrador en propiedad, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha señalada para dicha asamblea. El propietario o administrador provisional entregará la administración del Condominio a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo no se reuniera la asamblea o no se designase administrador por los copropietarios, este será nombrado por el propietario inicial, que a partir de este nombramiento queda desligado de toda responsabilidad con la administración del Condominio sin que deba contribuir con cuota alguna por el pago de gastos de administración, sostenimiento, seguros, etc.

La Lorena-Condominio. Parágrafo Único: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios, a partir de la fecha en que se haga entrega material de sus respectivos condominios por ellos adquiridos de la fecha fijada para ello; en consecuencia, mientras se entrega la administración, los gastos causados por el Condominio serán asumidos exclusivamente por los respectivos copropietarios del mismo y se distribuirán según lo dispuesto en este reglamento. **Artículo 67º: Remuneración.** Se presume que el ejercicio de las funciones del administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la asamblea por todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. **Artículo 68º: Transmisión**



CON

y Cu

natur

aven

copro

acta

entre

iniqui

Articu

la asa

temo

Articu

admiti

ado

negoci

revelo

estru

ejerce

que la

reglame

contab

con la

interaci

ados d

reglame

as cue

irregular

funcione

del notar



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 30

Cuentas del Cargo de Administrador: Al cesar en el cargo, la persona natural o jurídica que actuó como administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la propiedad, con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado a la asamblea de copropietarios, al cual le corresponderá dar el visto bueno al administrador saliente.

CAPÍTULO XII

DEL REVISOR FISCAL

Artículo 69: Nombramiento: La copropiedad podrá tener un revisor fiscal, si la asamblea lo considera conveniente, el cual será de libre nombramiento y revocación de la asamblea de copropiedad, para períodos de un año.

Artículo 70: Incompatibilidad: El revisor no podrá ser socio del administrador, ni miembro del consejo, ni pariente de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado de los negocios del administrador, pero podrá o no ser copropietario del condominio.

Artículo 71: Funciones: Al revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en este reglamento. Son funciones del revisor fiscal: 1- Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con la asamblea general. 2- Revisar y controlar los pagos, ingresos y demás operaciones que realice el administrador. 3- Controlar que las operaciones y actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la asamblea. 4- Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. 5- Dar cuenta a la asamblea de las irregularidades que advierte en la administración. 6- Cumplir las demás funciones que le asigne la asamblea de copropietarios.

CAPÍTULO XIII

El notario para sus actuaciones en las funciones previstas en el presente estatuto...



A8054777243



10743UAsGGQJMSG

17-08-18



DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 72º: Solución de Conflictos: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Condominio o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación e interpretación de la Ley y de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: **1. Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir por ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas 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. **2. 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 esta materia. **Parágrafo Único:** Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) personas. Este número podrá aumentarse a cinco (5) miembros, si la asamblea lo considera conveniente. El comité de convivencia, en ningún caso podrá imponer sanciones. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII de Código de Procedimiento Civil y en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO XIV

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 73º: Clases de Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias: El incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en este reglamento por parte de los

COPIA

CONTINU

propietario;
terminos de
para
lo hubiere
en lugares
administradores
imposició
no podrán s
necesarias
en todo cas
necesarias
Se pod
destinados a
sanciones pr
general o pe
abilidad. Par
el reglame
hecho de
valorase la in
las circunstan
graduación de
no causado
Artículo 75º:
Incumplimien
estudiará las
terceros, que s
obligaciones no
casos determ
contempladas
que determine



CONTINUACIÓN ESCRITURA 844 DE 2018

No. 31

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 a no hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1- Publicación en lugares de amplia visualización del Condominio 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 podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. **Parágrafo Único:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. **Artículo 74º: Imposición de Sanciones:** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General o por el Administrador, cuando la asamblea le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y adecuación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Artículo 75º: Conductas Objeto de la Aplicación de Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias: La Asamblea General sancionará las conductas en que incurran los propietarios, tenedores o terceros, que sean motivo de aplicación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y las multas a que haya lugar en cada uno de los casos determinados. Serán motivo de sanción, entre otras: 1- Las prohibiciones contempladas en el artículo 22 como prohibiciones a los propietarios. 2- Las que determine la asamblea de copropietarios. **Artículo 76º: Ejecución de**



Aa054777242

COPIA SIMPLE

10742aBGGQCM9GAU 17-08-18



Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias

Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del artículo 18º de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 77º: Impugnación de las Sanciones

Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias: El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los tres días siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Se aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifican o adicionen o complementen.

CAPÍTULO XV

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 78º: Arbitramento:

Todo conflicto que se presente entre copropietarios, entre ellos y usuarios, entre unos y otros con el administrador, que no sea dirimido por el consejo de administración, se someterá a la decisión de árbitros, lo cual se someterá a lo dispuesto en lo particular del código de comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio; en caso de desacuerdo, serán nombrados por la Cámara de Comercio. El tribunal deberá fallar en derecho.

Artículo 79º: Empleados:

Ninguna persona que preste sus servicios en la administración de la propiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no haya sido posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento.

Artículo 80º: Remoción de Escombros:

Cuando la asamblea de copropietarios disponga, en caso de destrucción parcial o total de la edificación, que las indemnizaciones provenientes de seguros sean repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, será obligatorio, antes de proceder a repartir la indemnización

CONTINUACION

efectuar la remoción

Bienes Privados:

privado están claramente aproximadas, cuando el cuerpo cierto incorporado en toda forma y, por consiguiente, todas las cosas que constituyen las obligaciones contempladas en el artículo 31 de diciembre de dicho año y elaboradas en las cuales presenta

Artículo 81º: Especificación

memoria descriptiva de los factores analizados

URBANISMO

- Asfalto
- Barrales
- Andenes
- Enlramiento
- Redes matriciales Serv. Públicos
- Arbolado
- Parque infantil
- Zona Social
- Portería



República de Colombia



Aa054777241

277

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018 _____

No. 32 _____

...regular la remoción total de los escombros. **Artículo 81º: Enajenación de Bienes Privados:** Aunque todas las áreas y linderos de bienes de dominio público están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, estas serán aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga se entenderán como cuerpo cierto. **Artículo 82º: Incorporación:** Este reglamento queda incorporado en todos los contratos, de tal manera que pueda ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obliga no solo a lo que en él se expresa si no a todas las cosas que se emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él. **Artículo 83º: Inventarios y Balances:** El 31 de diciembre de cada año, el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará a la consideración de la asamblea general. **Artículo 84º: Especificaciones de Construcción:** A continuación se hace la memoria descriptiva del proyecto con las especificaciones de cada uno de los factores analizados: -----

URBANISMO	ESPECIFICACIONES
Calles	Internas en pavimento rígido ó adoquín
Almohadillas	En concreto reforzado y/o ladrillo estructural
Andenes	Base en concreto, acabado en adoquín
Cerramiento	Muro en mampostería a 2,50mts de altura
Redes matricas Servicios Públicos	Redes de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y parabólica subterráneas, red pluvial separada con vertimiento a quebradas y canalización
Parque Jardines	50% en área verde ornamental, 50% endurecido acceso parqueos privados.
Parque infantil	Dotado de juegos y aparatos en madera o metálicos
Zona Social	Dotada de salón de reuniones, piscina niños, piscina adultos, duchas externas y batería sanitaria
Portería	Caseta portería con baño y cuarto de basuras enchapada



Aa054777241

COPIA SIMPLE

10741GGQCM9GAL99

17-08-18

CASAS	ESPECIFICACIONES
Cimentación	Zapatas aisladas en concreto reforzado y vigas de cimentación. Tipo de pilotaje usado: Tradicional
Estructura	Pórticos aislados conformados por columnas y vigas en concreto reforzado y muros pantalla en ambos sentidos
Mampostería exterior	En bloque H-10.
Mampostería interior	Muros internos en H-10, frisados, estucados y pintados
Carpintería Metálica	Ventanería exterior e interior en aluminio Arquitectónico, puerta-ventanas en aluminio Arquitectónico con vidrio de 4mm.
Puerta Principal acceso casa	En madera maciza con chapa de seguridad
Puertas internas habitaciones y baños	Entamboradas con marco madera
Fachadas	Fachada principal en friso liso, estucado, dilatado y pintado, alfajías y sobremarco en concreto
Pisos	En cerámica tráfico 4-5 para alcobas y baños en porcelanato áreas sociales
Cubiertas	En teja de barro, estructura de madera machimbre o superboard
Tanques de reserva	Tanque elevado plástico capacidad de 1000 litros sobre placa de concreto
Iluminación externa	Luces de apagador corriente con plafón.
Iluminación interna	Luces de apagador corriente con plafón, luces conmutables en alcobas
Mesón cocina	Barra y mesón en granito pulido con cajoneras en madera
Lavaplatos	En acero inoxidable de submonta con una poción y un comando integral
Lavadero	Prefabricado en granito
Enchape muro baños	Cerámica en baños y cocina, resto de muros frisado, estucado y pintado
División baños	En vidrio templado para el auxiliar y principal baño de servicio en aluminio arquitectónico con acrílico
Duchas	Ducha tipo grival, comando agua caliente y agua fría
Incrustaciones	Juego de incrustaciones metálicas en duchas y baños



CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 33

Paragrafo Único: Los propietarios iniciales de **La Lorena-Condominio**, se reservan el derecho de hacer los ajustes necesarios a las zonas y áreas comunes del condominio sin el consentimiento de los futuros copropietarios del Condominio. **Artículo 85º: Condiciones de Salubridad y Seguridad:**

teniendo en cuenta todas las anteriores especificaciones tanto para la construcción como para los acabados, se desarrollará la ejecución de las edificaciones Privadas de acuerdo a los planos Arquitectónicos, Estructurales y estudio de suelos que fueron aprobados en la Secretaría de Planeación y Desarrollo del Socorro con Licencia de Construcción, así como los hidráulicos y eléctricos se realizaran bajo la dirección de profesionales acreditados debidamente y empleando los materiales indicados y de primera calidad. El Condominio contará con todos los Servicios Públicos para su correcto funcionamiento e idónea habitabilidad, para lo cual se instalarán de acuerdo con las especificaciones y requerimientos técnicos dados por las diferentes empresas suministradoras, de igual manera se ha tenido en cuenta las condiciones de higiene como son: la ventilación natural, la iluminación de los espacios por medio de ventanería con acceso a luz natural, todo de acuerdo con las condiciones requeridas al respecto

En la construcción de **La Lorena-Condominio** se han considerado todas las características necesarias para la salubridad, seguridad, confort y decoro de acuerdo con su destino, exigencias técnicas, disposiciones urbanísticas y de construcción vigentes en la ciudad de Socorro (Santander).

HASTA ESTE PUNTO LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL fue diseñada y redactada, de acuerdo a normatividad de la Superintendencia del Registro de Instrumentos Públicos.

MARIO DIAZ MANTILLA (FDO)
ARQUITECTO

C.C. 91'227.957 de Bucaramanga
M.P. 68700-46339-Stdcr.

COPIA SIMPLE



10745MCG9Ua86GQ
17-08-18

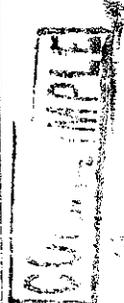
(HASTA AQUÍ LA MINUTA) -----

C U A R T O. PROTOCOLIZACIONES. Se protocoliza con la presente escritura: -----

1. **RESOLUCION No. 128** de fecha OCHO (08) del mes de AGOSTO del año DOS MIL DIECISIETE (2017), por medio de la cual se concede Licencia Integral No. 102 de DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION, la cual fue modificada mediante la Resolución No. 123 de fecha 13 de agosto del año 2018, expedidas por el SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL SOCORRO SANTANDER -----
2. Certificado de nomenclatura de fecha TREINTA Y UNO (31) del mes de AGOSTO del año DOS MIL DIECIOCHO (2018), expedido por el SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL SOCORRO SANTANDER -----
3. Certificado expedido por el Suscrito Secretario de Planeación y Desarrollo Municipal del Socoro Santander de fecha 29 de agosto de 2018, donde consta la aprobación de planos así como la constancia de la propiedad horizontal se ajusta a la Ley 675 del 2001. -----
4. Planos arquitectónicos aprobados por planeación Municipal del Socorro. -----

QUINTO. - Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro realizar la correspondiente anotación en los folios de matrículas inmobiliarias de cada uno de los lotes contenidos en el presente reglamento de régimen de condominio -----

CONSTANCIA: Se advirtió a los interesados de esta escritura, de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por



CO
toda
(Art
EL C
1.
num
de n
la to
2. L
verda
caso
3. C
forma
peda
forma
4. So
prese
5. Al
escri
perent
instrum
fracción
me fue
cuales
cada f
registro
partes y
lo expu
LO ES
Derecho
I.V.A. \$



República de Colombia



Aa054777239

273

CONTINUACION ESCRITURA 844 DE 2018

No. 34

des los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 y Art. 102 decreto ley 960/70).

EL COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE:

Ha verificado cuidadosamente sus nombres, apellidos, estado civil, el número de su documento de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria y aprueba este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asume la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.

Conoce la ley y saben que el Notario responde solo de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

Sólo solicitará correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la ley.

Al otorgante se le hizo la advertencia que debe presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término prescriptorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Al ser presentados los documentos que exige la ley para este acto, los cuales se copiarán al momento de expedir las copias.

Se entregó la presente escritura al otorgante y siendo advertido de la formalidad del registro dentro del término legal, la aprueba por hallarla conforme en todas sus partes y para constancia se firma junto conmigo la Suscrita Notaria que doy fe de lo expuesto

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA VALE.

Derechos Notariales: \$ 230.400 Resolución 858 de 2018.

IVA: \$ 159.035 Ley 6 de 1992, reformada por la ley 1819 de 2016



Aa054777239

COPIA SIMPLE

10744V9UaaUGG00M
17-08-18

RECAUDOS: Supernotariado \$ 8.800 Resolución 858 de 2018 _____

Fondo cuenta Especial del Notariado: \$ 8.800 Resolución 858 de 2018 _____

- Se protocoliza **CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL**. _____

Expedido por la Secretaria del Tesoro Municipal del Socorro. A nombre de
Comuneros -2007-Constructora - &-Cia. El día TRES (03) del mes de
OCTUBRE del año dos mil dieciocho (2018) Válido hasta el día treinta y uno
(31) de Diciembre del año dos mil dieciocho (2018). _____

PREDIO No. 01 00 0220 0004 000 _____

DIRECCIÓN: K 3 SUR 8 IMPAR _____

ÁREA TERRENO: 0 Ha 6.868 MTS2 _____

ÁREA CONSTRUIDA: 427 m2 _____

AVALÚO: \$ 78.363.000 _____

Papel utilizado: Aa054777272-054777271-054777270-054777269-

054777268-054777267-054777266-054777265-054777264-054777263-

054777262-054777261-054777457-054777259-054777258-054777257-

054777256-054777255-054777475-054777253-054777252-054777251-

054777477-054777249-054777248-054777247-054777246- - -

054777245-054777244-054777243-054777242-054777241-054777240-

054777239-054777032- - - - -



República de Colombia



Aa054777032

274

CONTINUACION ESCRITURA ⁸⁴⁴ DE 2018

No. ³⁵

OTORGANTE

[Handwritten signature]


ÁNGEL ANTONIO ACEVEDO MARTÍNEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE COMUNEROS
2007, CONSTRUCTORA & COMPAÑÍA LIMITADA

DIRECCION *CALLE 12 N. 13-10* *hocoero*
TELEFONO *315.4152179*

LA NOTARIA PRIMERA:

[Handwritten signature]
DRA ESPERANZA GÓMEZ CORDÓVEZ



Aa054777032

COPIA SIMPLE

10742a8600009VAU

17-08-18

MUNICIPIO DE SOCORRO
Nit 890.203.688-8

Propietario: COMUNEROS-2007-CONSTRUCTORA-&-CIA
Dirección: C 3 S 8 IMP

010002200004000

SI NECESITA PAZ Y SALVO
PAGUELO EN EL BANCO Y
SOLICITELO EN OFI-RENTAS

Pagado por: COMUNEROS-2007-CONSTRUCTORA-&-CIA

Código: 006992 Pago Anterior: RC-2200008023 Fecha Pag.Ant: 2022/03/25 Vlr Pag.Ant: 2,127,400 Ultimo Avaluo: 1,288,857,000

Pago: Archivo plano asobancaria punto de recaudo: bbva colombia Area terreno: 0 Ha. 6,850.00 Mts2 Area construida: 0.00 Mts2

Concepto	Vig. Ants	Int. Vig.Ants	Vigencia Actual	Int. Vig.Act	Total Concepto
I.P.U.	\$ 0	\$ 0	\$ 1,981,699	\$ 0	\$ 1,981,699
SOBRETASA AMBIENTAL (CAS)	\$ 0	\$ 0	\$ 297,255	\$ 0	\$ 297,255
BOMBEROS	\$ 0	\$ 0	\$ 237,804	\$ 0	\$ 237,804
PAPELERIA	\$ 0	\$ 0	\$ 7,000	\$ 0	\$ 7,000
AJUSTE A CIEN (-)	\$ 0	\$ 0	\$ -18	\$ 0	\$ -18

Total Deuda \$ 0 \$ 0 \$ 2,523,740 \$ 0 \$ 2,127,400

Recibo Oficial Nro : RC-2200008023	Efectivo : \$ 2,127,400	Descuento \$ 396,340.00
Fecha de pago : 25/MAR/2022	Cheque :	Valor a pagar \$ 2,127,400
Código Predial : 01-00-0220-0004-000	Tarjeta :	
	Otros :	

SON: DOS MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS m/cte.

----- Cliente -----

Pto Recaudo: TESORERIA SOCORRO SOCORRO / CAJERO 4 - BERNARDO COLMENARES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220917130565200783

Nro Matrícula: 321-51639

Pagina 1 TURNO: 2022-23867

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 09:26:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 321 - SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SOCORRO VEREDA: SOCORRO

FECHA APERTURA: 01-11-2018 RADICACIÓN: 2018-4307 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 20 CONDOMINIO LA LORENA CON AREA DE 192.62M2 CON COEFICIENTE DE 6.54 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.844 DE FECHA 11-10-2018 EN NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 22-10-2018 ESCRITURA 844 DEL 11-10-2018 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO DIVISION MATERIAL A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 51593.--19-08-2016 ESCRITURA 751 DEL 18-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO ENGLOBE A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 49238.---09-01-2009 ESCRITURA 1593 DEL 29-12-2008 NOTARIA 1 DE SOCORRO SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA, POR VALOR DE \$ 500,000.00 DE: MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, A: MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40348.-- 09-01-2009 ESCRITURA 1593 DEL 29-12-2008 NOTARIA 1 DE SOCORRO SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA, POR VALOR DE \$ 500,000.00 DE: MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, A: MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40350.--ESTE PREDIO SE FORMA DEL ENGLOBAMIENTO DE TRES LOTES, ASI:1)321-4034728-10-2015 ESCRITURA 1082 DEL 21-10-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 71,000,000.00 DE: PICO MARTINEZ LINA ROCIO, A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40347.-- 15-02-2008 ESCRITURA 1279 DEL 31-10-2007 NOTARIA 1 DE SOCORRO DIVISION MATERIAL DE: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, PICO MARTINEZ LINA ROCIO, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, A: PICO MARTINEZ LINA ROCIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40347.--28-09-2007 ESCRITURA 1142 DEL 25-09-2007 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: MARTINEZ DURAN OMAIRA, A: PICO MARTINEZ LINA ROCIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.====05-09-2006 ESCRITURA 873 DEL 25-08-2006 NOTARIA 1 DE SOCORRO RESCILIACION, POR VALOR DE \$ 2,500,000.00 A: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, ARQUITECTOS CONSTRUCTORES LIMITADA AR LTDA., REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.====20-09-2004 ESCRITURA 773 DEL 09-09-2004 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, A: ARQUITECTOS CONSTRUCTORES LIMITADA AR LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.==== 26-03-2004 SENTENCIA S.N. DEL 27-01-2004 JUZGADO PRIMERO PCUO DE FAMILIA DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 36,660,000.00 DE: MARTINEZ PORRAS CARLOS EDUARDO, A: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DURAN YAMYLE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.==== 07-05-1971 ESCRITURA 188 DEL 30-04-1971 NOTARIA 1 DE SOCORRO ENGLOBE A: DURAN DE MARTINEZ LILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.=====2)321-40348:28-10-2015 ESCRITURA 1082 DEL 21-10-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 DE: MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40348.-- 15-02-2008 ESCRITURA 1279 DEL 31-10-2007 NOTARIA 1 DE SOCORRO DIVISION MATERIAL DE: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, PICO MARTINEZ LINA ROCIO, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, A: MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40348.--28-09-2007 ESCRITURA 1142 DEL 25-09-2007 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: MARTINEZ DURAN OMAIRA, A: PICO MARTINEZ LINA ROCIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.====05-09-2006 ESCRITURA 873 DEL 25-08-2006 NOTARIA 1 DE SOCORRO RESCILIACION, POR VALOR DE \$ 2,500,000.00 A: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, ARQUITECTOS CONSTRUCTORES LIMITADA AR LTDA., REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.====20-09-2004 ESCRITURA 773 DEL 09-09-2004 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: MARTINEZ DURAN CARLOS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220917130565200783

Nro Matrícula: 321-51639

Pagina 2 TURNO: 2022-23867

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 09:26:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, A: ARQUITECTOS CONSTRUCTORES LIMITADA AR LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.==== 26-03-2004 SENTENCIA S.N. DEL 27-01-2004 JUZGADO PRIMERO PCUO DE FAMILIA DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 36,660,000.00 DE: MARTINEZ PORRAS CARLOS EDUARDO, A: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DURAN YAMYLE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.==== 07-05-1971 ESCRITURA 188 DEL 30-04-1971 NOTARIA 1 DE SOCORRO ENGLOBE A: DURAN DE MARTINEZ LILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.=====3) 321-4035028-10-2015 ESCRITURA 1082 DEL 21-10-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 3,000,000.00 DE: PICO MARTINEZ LINA ROCIO, A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40350.-- 19-06-2012 ESCRITURA 555 DEL 04-06-2012 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 DE: MARTINEZ DE GUANA YAMYLE, A: PICO MARTINEZ LINA ROCIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40350.-- 15-02-2008 ESCRITURA 1279 DEL 31-10-2007 NOTARIA 1 DE SOCORRO DIVISION MATERIAL DE: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, PICO MARTINEZ LINA ROCIO, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, A: MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 40350.--28-09-2007 ESCRITURA 1142 DEL 25-09-2007 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: MARTINEZ DURAN OMAIRA, A: PICO MARTINEZ LINA ROCIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.====05-09-2006 ESCRITURA 873 DEL 25-08-2006 NOTARIA 1 DE SOCORRO RESCILIACION, POR VALOR DE \$ 2,500,000.00 A: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, ARQUITECTOS CONSTRUCTORES LIMITADA AR LTDA., REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.====20-09-2004 ESCRITURA 773 DEL 09-09-2004 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DE GAUNA YAMILE, A: ARQUITECTOS CONSTRUCTORES LIMITADA AR LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.==== 26-03-2004 SENTENCIA S.N. DEL 27-01-2004 JUZGADO PRIMERO PCUO DE FAMILIA DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 36,660,000.00 DE: MARTINEZ PORRAS CARLOS EDUARDO, A: MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAIRA, MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DURAN YAMYLE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.==== 07-05-1971 ESCRITURA 188 DEL 30-04-1971 NOTARIA 1 DE SOCORRO ENGLOBE A: DURAN DE MARTINEZ LILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11550.=====

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 3 SUR # 9-53 # LOTE 20 CONDOMINIO LA LORENA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

321 - 51593

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 001** Fecha: 19-09-2012 Radicación: 2012-3769

Doc:

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220917130565200783

Nro Matrícula: 321-51639

Pagina 3 TURNO: 2022-23867

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 09:26:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-09-2016 Radicación: 2016-4122

Doc: ESCRITURA 821 del 09-09-2016 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAIA LIMITADA

NIT# 9001517816 X

A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA "COOMULDESA LTDA"

NIT# 8902032251

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-10-2018 Radicación: 2018-4307

Doc: ESCRITURA 844 del 11-10-2018 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO: 0316 CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAIA LIMITADA

NIT# 9001517816 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-10-2019 Radicación: 2019-4122

Doc: CERTIFICADO 042 del 10-09-2019 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA. ESC 821

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA "COOMULDESA LTDA"

NIT# 8902032251

A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAIA LIMITADA

NIT# 9001517816 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-2810

Doc: OFICIO 0369 del 03-06-2022 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de SOCORRO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL MAYOR CUANTIA- RAD-2022-00060

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PICO MARQUEZ CARLOS HUMBERTO

CC# 7247114

A: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAIA LIMITADA

NIT# 9001517816 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2020-64

Fecha: 02-09-2020



PIN de Validación: b45a0a83



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALVARO LOPEZ PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19097771, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19097771.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO LOPEZ PEREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b45a0a83



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b45a0a83



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: b45a0a83



Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VÉLEZ, SANTANDER
Dirección: CALLE 11 NO. 3 - 49
Teléfono: 3114928066
Correo Electrónico: alvarounad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresaria

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALVARO LOPEZ PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19097771.

El(la) señor(a) ALVARO LOPEZ PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b45a0a83

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: b45a0a83



<https://www.raa.org.co>



Alexandra Suarez
Representante Legal