



SEÑOR

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LEBRIJA SANTANDER

E. S. D.

REF:

Rad: 2022-0300

Proceso: Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual

Demandantes: Jeimi Arturo Flórez y Otros

Demandados: Condominio Campestre Palo Negro y Otros

JOSE LUIS TOLOZA RANGEL, persona mayor edad identificado con cédula de ciudadanía N° 91.528.840 de Bucaramanga, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional N° 164.642 del Consejo Superior de la Judicatura y actuando en calidad de apoderado judicial de: **CONDominio CAMPESTRE VILLAS DE PALO NEGRO**, persona jurídica de derecho privado la cual se identifica con NIT. 900-739194-8 de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, para que de conformidad con el poder debidamente otorgado a mi favor el cual allego con el presente escrito, comparezco a su despacho en tiempo, con el propósito de **CONTESTAR LA DEMANDA INSTAURADA**, frente a mi poderdante, procediendo para el efecto de la siguiente forma:

1. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Desconoce la hoy demandada la propiedad del canino y se está a lo que efectivamente resulte probado, en el transcurso del presente proceso.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto que el señor **RAMÍREZ RESTREPO**, ingreso en la fecha y hora señalada al Conjunto Residencial Villas de Palo Negro, ubicado en el municipio de Lebrija.

No es cierto, como lo afirma la demandada que dicha persona transitará a alta velocidad colocando en riesgo a los bienes "caninos" y personas que habitan en la unidad residencial situación que se pone de presente en los videos, allegados por la misma demandada.

No es cierto que el Condómino Villas de Palo Negro, no tenga señalización de velocidad, en varios puntos de las vías internas de la copropiedad, como intersecciones viales hay señalización del límite máximo de velocidad, y la

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluistolozar@hotmail.com

Bucaramanga,



copropiedad ha informado del mismo a los copropietarios en diferentes asambleas, comunicados y carteleras de información residentes y propietarios.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, puesto que el Canino, propiedad de los accionantes, de forma intempestiva se interpuso en la marcha del vehículo de propiedad del señor **FÉLIX EDUARDO RESTREPO**.

FRENTE AL HECHO CUARTO: No le consta la posición de los caninos con respecto al vehículo, máxime cuando de la misma lectura de los hechos surgen contradicciones, lo único que se evidencia es que el semoviente de los accionante se interpone en la marcha del vehículo.

Lo que si es cierto que los demandantes no contaban con algún mecanismo u obstáculo, verja o reja que impidiera que los animales, de forma imprevisible e intempestiva, saltaran al camino.

FRENTE AL HECHO QUINTO: No es un hecho que al **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, le conste y por ende se limita a reconocer únicamente las patologías y etiologías que se develen e la presente causa.

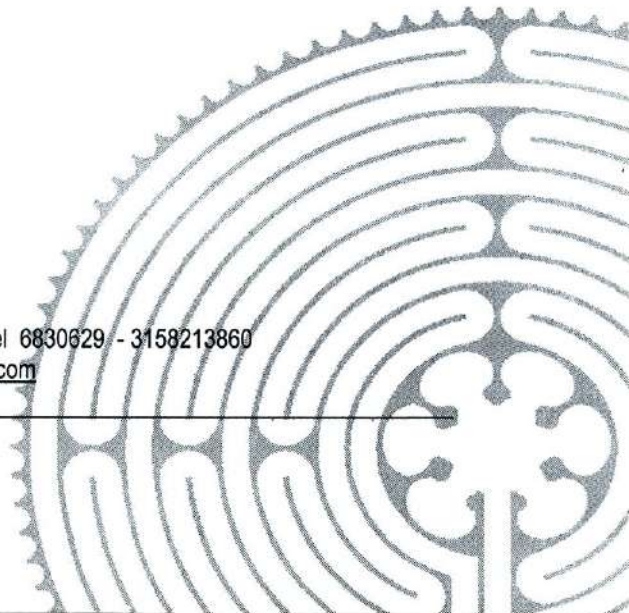
FRENTE AL HECHO SEXTO: No es un hecho que al **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, y el planteamiento del mismo es una mera apreciación del hoy demandantes.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO que el conjunto **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, no cuente con señalización y que no hay informado a los residentes y propietarios de la copropiedad las normas y reglas de tránsito.

Las características de las vías por el tipo de superficie, "piedra barichara" y por la señalización no permiten a los residentes, propietarios y visitantes la movilización de forma indiscriminada tal y como lo afirma desacertadamente en su libelo el actor.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es un hecho que al **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO** y se atiene a lo resulte probado en el desarrollo del proceso.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es Cierto.





2. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo de forma categórica a cada una de ellas, y a que se profiera en contra de mi poderdante, cualquiera sea su naturaleza, Declarativas y/o Condenas, que afecten de forma directa o indirecta sus intereses, en virtud que las pretensiones incoadas carecen de fundamentos fácticos, y jurídicos como será evidenciado en el desarrollo de la presente causa de la siguiente forma:

A LA PRIMERA: Me opongo frente a esta pretensión oposición que fundo toda vez que **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, no le es atribuible el daño recaído sobre los bienes de los demandantes más aún cuando ha realizado todas las actividades de administración prevención y mantenimiento de sus vías internas de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la ley.

A LA SEGUNDA: Me opongo toda vez que el **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, no le es atribuible el daño recaído sobre los bienes de los demandantes más aún cuando el bien afectado "canino" mascota de los demandantes, la copropiedad no tuvo participación causal alguna en la producción de los daños que se irrogaron al mismo.

2.1 FRENTE A LAS CONDENAS:

A LA PRIMERAS: Daños materiales, me opongo a cada una de las pretensiones numeradas de esta tipología, toda vez que el **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, no le es atribuible el daño recaído sobre los bienes de los demandantes "canino", la copropiedad no tiene participación causal alguna en dicho hecho, y mucho menos no ha obrado en diligencia y cuidado en el desarrollo de sus funciones convencionales y legales, razones por la cual no está llamada a responder por los eventuales daños irrogados a los demandantes.

A LA SEGUNDAS: Daños morales, me opongo a cada una de las pretensiones numeradas de esta tipología toda vez que el **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, no le es atribuible el daño recaído sobre los bienes de los demandantes "canino", la copropiedad no tiene participación causal alguna en dicho hecho, y mucho menos no ha obrado en diligencia y cuidado en el desarrollo de sus funciones convencionales y legales, razones por la cual no está llamada a responder por los eventuales daños irrogados a los demandantes.

A LA TERCERAS: Daños en vida de relación, me opongo a cada una de las pretensiones numeradas de esta tipología toda vez que **CONDominio VILLAS DE**



PALO NEGRO, no le es atribuible el daño recaído sobre los bienes de los demandantes "canino", la copropiedad no tiene participación causal alguna en dicho hecho, y mucho menos no ha obrado en diligencia y cuidado en el desarrollo de sus funciones convencionales y legales, razones por la cual no está llamada a responder por los eventuales daños irrogados a los demandantes.

3. PRETENSIONES

Señor Juez solicito desde ya que se condene a los demandantes en la presente causa al pago del hoy demandado **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO**, de los siguientes conceptos:

PRIMERA: Al pago de las **COSTAS PROCESALES**, que se causen en la presente causa y como consecuencia directa de la misma de conformidad con lo establecido en el Art. 366 del C.G.P.

SEGUNDA: Al pago de las respectivas **AGENCIAS EN DERECHO**, de conformidad con lo establecido para el efecto por el Consejo Superior de la Judicatura en el respectivo acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto 2016.

4. EXCEPCIONES DE FONDO

Señor Juez, frente a las pretensiones de la demanda me permito presentar las siguientes excepciones de merito

4.1. AUSENCIA DE NEXO DE CAUSAL O VÍNCULO DE IMPUTACION ENTRE EL DAÑO AL BIEN "CANINO" DE LOS DEMANDANTES Y LA CONDUCTA DESPLEGADA POR EL CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H.

El nexo de causalidad o imputación se aterriza en el hecho de determinar que hechos son jurídicamente relevantes y si permiten por lo tanto entrar a imputar la responsabilidad por ellos a determinada persona.¹

¹ Goldelberg, Isidoro. La relación de causalidad en la responsabilidad civil, Buenos Aires, 1984. Pág. 33
Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860
Email joseluisstolozar@hotmail.com
Bucaramanga,



En otras palabras, lo importante es señalar si las acciones que se atribuyen a la demandada **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H** eran aptas o adecuadas para provocar normalmente la consecuencia que se le imputa, esto supone una relación directa de causa a efecto entre el perjuicio y el hecho ilícito.²

En el caso que nos detiene es importante observar el nexo causal o de imputación en dos niveles, primero uno fáctico y luego jurídico.

Es así, que partiendo desde la premisa aristotélica, de que nada se puede cambiar por sí mismo.³ Es importante indagar desde perspectivas FÁCTICAS, a la luz de las pruebas que obran en el expediente cuales fueron los fenómenos físicos que conllevaron al daño, muerte de la mascota de los hoy demandantes, y porque los mismos no son atribuible a la hoy demandada.

SITUACIÓN FÁCTICA: de los hechos resulta claro que la copropiedad no tuvo ninguna incidencia causal el hecho por el cual se produjo el daño, muerte de la mascota de los hoy demandantes, si no que la misma fue generada al atravesarse el canino sobre la marcha de un vehículo de placas FSN-686, que transitaba por la vía interna de la copropiedad.

Esto nos lleva a recordar que el nexo de causalidad no es una situación de hechos o cadena de hechos hasta el infinito, como lo pretende hacer valer el extremo demandante, contrario sensum lo que deviene como importante en el presente problema, es determinar cuál es la causa adecuada o determinante en la producción del daño y sobre todo quien la puso en movimiento.

En este punto es de aclarar que de los hechos que se pretenden imputar a mi poderdante, **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, por todos los fenómenos que se desarrollaron, en el conjunto de condiciones que participaron en la creación del que daño que hablan los Demandantes, son causas equivalentes del daño, o equivalencias de condiciones, posición que ha sido rechazada por la doctrina y la jurisprudencia.

En dicho sentido el consejo de estado expuso; lo importante no es dilucidar cuál puede ser la causa inicial, desde una perspectiva mera mente material, sino cual ha sido la causa eficiente y adecuada, des de una perspectiva jurídica, es por siguiente, la causalidad jurídica, la que debe tener aplicación en sub examine, porque todas las circunstancias que se observan como eslabones de la cadena de acontecimientos que finalmente da lugar al daño, el juez debe seleccionar la que según la regla de la

² Pérez Vives, Álvaro, teoría general de las obligaciones, volumen II, de la responsabilidad civil ed. Tercera, Temis. Bogotá, 1968. Pág. 275 "cit Lalou" la relación de causalidad.

³ Aristóteles metafísica, Madrid ed. Greda s.a. 1 reimpresión de la 1ra edición 1998, Pág. 82
Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluitolozar@hotmail.com
Bucaramanga,



experiencia resulte haber sido determinante para producir sea por sí sola o sea como protagonista dentro de la cadena causal, el daño irrogado'.⁴

Es claro que la guarda jurídica de la mascota, "canino" como la puesta en movimiento de la actividad peligrosa conducción del vehículo, no son para nada atribuibles a la demandada **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, y en ninguno de los dos cursos causales que conllevaron el daño la propiedad horizontal intervino, razón por la cual ya hay una crisis en lo que debe ser entendido por nexo causal, como relación que debe existir entre la conducta o comportamiento del agente "demandado" (...) y el resultado desfavorable producido.⁵

Conducta o comportamiento generador del hecho dañino en el cual claramente a la copropiedad no tuvo participación causal alguna, y no como lo pretende la demandante traer un hilo de causas que no son determinantes o las causas adecuadas en el presente proceso.

Frente al punto de que se entiende por causa adecuada, la sala civil de la corte suprema de justicia a expuesto:

"...de todos los antecedentes y condiciones que confluyen a la producción de un resultado, tiene la categoría de causa aquel que de acuerdo con la experiencia (las reglas de la vida, el sentido común, la lógica de lo razonable) sea el más 'adecuado', el más idóneo para producir el resultado, atendidas por lo demás, las específicas circunstancias que rodearon la producción del daño y sin que se puedan menospreciar de un tajo aquellas circunstancias azarosas que pudieron decidir la producción del resultado, a pesar de que normalmente no hubieran sido adecuadas para generarlo (...)"⁶

ahora en los hechos que nos encontramos, vemos de forma clara, por la prueba documental allegada al proceso, **VIDEO**. Del momento en el que se produjo el hecho dañoso se puede observar como de forma intempestiva la mascota se antepone a la marcha sin que la misma tuviese un control por parte de sus propietarios, y como el vehículo sin advertir la presencia del canino lo golpea, pero en ningún momento en dichos curso causales, hay intervención alguna de la copropiedad o de sus agentes en

⁴ Consejo de Estado Sala de lo contencioso, sección tercera, Sentencia del 16 de agosto de 2006 C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

⁵ Ricardo de Ángel Yagues, tratado de la responsabilidad civil, "esto significa que el acto del obligado a indemnizar debe ser la causa, de la producción del daño"

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Proceso 6878, Sentencia del 26 de septiembre de 2012. Magistrado ponente Jorge Santos-Ballesteros. ☐

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquia Oficina 1305 tel 6630629 - 3158213860

Email joseluitolozar@hotmail.com

Bucaramanga,



la producción del daño, hay dos cursos causales que son totalmente ajenos a la Copropiedad, 1) la conducción y control de la actividad de conducción, 2) el control y cuidado de un animal doméstico "canino" por partes de sus propietarios hoy demandantes, cursos causales en los cuales **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, No tiene el efectivo control y manejo de los mismo, esto es no tenía guarda jurídica alguna sobre estos.

Para Von Kries,⁷ la causalidad adecuada se entiende desde lineamientos como: No es necesario que el hecho caracterizado haya traído por si solo el daño. Bien puede haber concurrido con otros. Lo indispensable es que los daños no se hubieran producido sin el hecho en cuestión, es decir, *que este hecho constituya la conditio sine qua non del nacimiento del daño*.

Ahora de las conductas desplegadas por la Copropiedad no se pueden determinar precisamente como la *Conditio sine qua non* del daño, por la sencilla razón que no participo en ningún momento en dichos hilos causales, en los cuales generó el daño, esto es el deceso de la mascota de los hoy demandantes.

El obrar de la demandada el **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, no solo no solo no incidió en la causalidad sino que no es la **CAUSA EFICIENTE**, del supuesto de daño que se le atribuye, pues siguiendo los planteamientos de la jurisprudencia la doctrina ha establecido que no todos los acontecimientos que concurren en un evento de daño, pueden obligar a su autor a reparar, solo se considerara como causas de un perjuicio indemnizable, los acontecimientos que normalmente deben producirlo; se requiere que la relación entre el acontecimiento y el perjuicio se adecuada y no meramente fortuita.⁸

Y como se ha expuesto y de los medios de prueba no hay participación causal de la copropiedad en dicho siniestro que nos detiene, razón por la cual se enerva el vínculo de causalidad, pues es claro que al no participar en los hilos causales no puede considerarse el comportamiento alguno de la copropiedad como jurídicamente relevantes y que permita ser imputada la responsabilidad de forma objetiva o jurídica del hecho dañoso.

Y es que el juzgador no puede dejar de mirar que el obrar de la demandada **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, no es la conducta adecuada que tuvo la virtualidad de producir el daño que la víctima padeció, en esta caso el daño en la

⁷ Gerardo Ortiz Gómez, *El nexa causal en la responsabilidad civil*, en *Derecho de las obligaciones*, tomo II, vol. I, 324, Marcela Castro de Cifuentes, coord., Ediciones Uniandes, Editorial Temis (2010). □

⁸ Velázquez Posada. Obdulio, *Responsabilidad civil extra contractual*, edit Temis. 2 ed, Bogotá 2013 pág. 510.



integridad de la mascota, bien mueble de los hoy accionantes, por lo cual no existe nexo de causalidad, ni desde una perspectiva física y mucho menos desde una perspectiva jurídica, siguiendo lo que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia a expuesto la causa jurídica puede encontrarse en los hechos inmediatamente anteriores al suceso pero que fueron determinantes o eficientes en su producción.⁹

Situación que una causalmente a la copropiedad hoy demandada que es ausente, como lo hemos venido exponiendo en los párrafos precedentes, razón por la cual el presente medio exceptivo está llamado a prosperar.

4.2. HECHO EXCLUSIVO O CULPA DE LA VÍCTIMA

Cuando se hace referencia al “culpa de la víctima” O hecho de la víctima como causa relevante del daño, constituye una verdadera causa jurídica, por ello cuando la culpa de la víctima como circunstancia exoneradora de la responsabilidad civil del deudor o a quien se le imputa la responsabilidad en este caso **“CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H.**, no se alude a una participación pasiva en la causación del daño, de la víctima sino a su contribución activa.¹⁰

Una participación activa porque en este caso los son los demandantes quienes, tenían la GUARDA JURÍDICA, de la mascota “canino” y por ende el deber de evitar que el mismo se interpusiera en la marcha de vehículos, u atacara a residentes o propietarios o simplemente se saliera de la esfera de control que frente a ellos el animal debía permanecer.

Situación que claramente se denota en la prueba documental video, donde se observa como los caninos y en especial sobre el cual recayó el hecho dañoso, salen a las vías comunes de la Copropiedad sin un control alguno, correa, cerramiento, o vigilancia que evite la concreción del daño, por lo que se hace necesario, exponer el deber de guarda jurídica que incumplieron los propietarios hoy demandantes para con sus propias mascotas, “caninos”.

Es claro que la guarda jurídica de la mascota que resultó lesionada y finalmente muerta, le corresponde a sus propietarios quienes debieron, propender por evitar que

⁹ Corte suprema de justicia, Sala de casación civil. Sentencia del 13 de septiembre de 2002 Magistrado ponente : Nicolás Bechara Simancas exp: 6199

¹⁰ Domínguez Aguilar, R. : el hecho de la víctima como causal de exoneración de la responsabilidad civil “Universidad de concepción” Chile, Núm. 136, 1966

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluitolozar@hotmail.com
Bucaramanga,



el canino, se atravesase de forma intempestiva en la vía por donde transitaba el vehículo de placas FSN-686.

La guarda jurídica comprende que el propietario de la cosa, en este caso del canino debe responder por el hecho que proviene de la misma que nos pertenece o está a nuestro servicio, es decir, del causado por la actividad o movimiento de dicha cosa.¹¹

Es claro que de las pruebas que se avizoran, grabación de la cámara de seguridad de la copropiedad, el canino estaba en la vía común, sin que hubiese una vigilancia del mismo, una valla o contención en un primer lugar, que el canino tampoco fue controlado por alguna persona que llevase una correa o sujetador que llevase un cuidador que impidiese que invadiese la vía interna.

Además, se pone de relieve claramente que no solo fueron determinantes estos aspectos, no tomados en cuenta por los propietarios del canino hoy demandantes, sino el hecho de estar las puertas o portería de la casa donde habitaba la mascota abiertas, sin ninguna prevención lo que establece sin lugar a dudas un obrar negligente con el deber de conducta que se debe seguir al ostentar la custodia y guarda de un animal.

Deber de conducta que es determinante y que vulnera de hecho no solo lo establecido convencionalmente en los estatutos de la copropiedad si no lo establecido por ende en la ley 746 de julio de 2002, la cual es clara en reglamentar lo antes expuesto, y en su Art. 108 – B expone sin dubitación al respecto:

*Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en los ascensores de edificios públicos y privados que, como guías acompañen a su propietario o tenedor. Para los demás ejemplares, será deber de la copropiedad reglamentar su permisibilidad. **En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residencia-les, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla,** y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la presente ley.*

Del subrayado queda claro que por parte de los propietarios hoy demandantes, se predica que no acataron lo establecido en la ley, y que su conducta fue negligente al permitir que los animales, en este caso la mascota que fue lesionada se interpusiera en la marcha del vehículo que transitaba en la vía común de la copropiedad.

Incumplimiento de dicho deber objetivo de cuidado que no solo infringe claramente lo establecido por el legislador en cuanto al manejo de mascotas este caso perros, sino que además desconoce lo ordenado por el Código de Tránsito Terrestre Ley 769 de 2002, la cual frente al tema de animales y vehículos que se interponen en las vías ha establecido en su Art. 97 de forma inequívoca:

¹¹ Alexandrini Rodríguez, Arturo.

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluistolozar@hotmail.com

Bucaramanga,



MOVILIZACIÓN DE ANIMALES. No deben dejarse animales sueltos en las vías públicas, o con libre acceso a éstas. Las autoridades tomarán las medidas necesarias para despejar las vías de animales abandonados, que serán conducidos al coso o se entregarán a asociaciones sin ánimo de lucro encargados de su cuidado.

Es claro que de esta normativa se extrae claramente junto con la norma específica que la persona que detenta la guarda jurídica del bien, "canino" debe evitar dejarlo suelto sobre la vía, en este caso las vías internas comunes siendo esta falta de diligencia y cuidado una negligencia que estructura claramente el hecho determinante de la culpa exclusiva de la víctima como entraremos a mirar.

Por hecho de la víctima se ha entendido, que su conducta sea exclusiva que rompe totalmente el nexo causal entre actuación del agente dañador y el resultado dañoso de ahí que la culpa exclusiva de la víctima como factor que se elige como causa única del daño exonera y hace desaparecer el nexo causal entre el comportamiento del agente y resultado producido, pues los daños serán imputables causa mente a la víctima¹² "*casum senti dominus*".

Es claro que la causa por la cual se generó el daño es atribuible única y exclusivamente a la conducta culposa con el cuidado de sus mascotas a los hoy demandantes.

Para estructurar el hecho de la víctima se debe reunir todos los elementos de una causa extraña a saber que son tres (03) (1) externalidad (2) irresistibilidad (3) imprevisibilidad

(i) Externalidad¹³

Responde a que el comportamiento del agente estereotipado debe adecuarse causalmente o favorecer la producción del daño, en palabra más claras para la sala que en este caso la producción del daño sufrido por la mascota "canino" no dependió en ningún momento del comportamiento de la demandada **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H.**

Tomando la regla de la exterioridad entendida como la causal ajena, esta es ajena al deudor cuando aquella no les es imputable, al contrario, sí es un hecho de él, no le es ajeno "esto es Externo" por lo cual le es imputable, cuando él lo ha provocado.¹⁴

¹² Medina Alcoz María. La culpa de la víctima en la producción del daño extracontractual. Edit. Dykison, Madrid. 2003, Pág. 297

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 10 de marzo de 2020 del M.P. Ariel Salazar Ramírez. Rad 18001-31-03-001-2010-00053-01

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluislozaz@hotmail.com
Bucaramanga,



Es claro que la causa adecuada del daño, subyace en la no observancia de la VIGILANCIA y CUIDADO del bien, Mascota "canino" en la que los hoy demandantes no solo no precavieron que no pudiera salir de forma intempestiva de la casa, "puertas abiertas" como tampoco tenían al mismo controlado en virtud del custodio que tienen sobre el con una correa para evitar el riesgo de ser arrollado.

Es claro que esta falta de diligencia que configura una culpa clara se estructura un desconocimiento del principio de autorresponsabilidad por parte de los hoy demandantes, esto es que la conducta de la víctima concurre causalmente en la producción de su daño, y deberá soportar los daños resultantes de la conjugación de su conducta con la del agente dañoso, esto es una asunción de su intervención causal típicamente anormal "contraria derecho" y normalmente culposa.

Es claro que el daño no solo es ajeno a los deberes y obligaciones de la copropiedad lo cual lo establece de las causas que lo generaron, sino que además no le puede ser imputable porque el mismo no fue provocado por el **CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H** razón por la cual le es externo a la demandada.

Lo cual es coincidente con lo que los medios de prueba allegados relatan, esto es el negligente descuido de las mascotas y en el ejercicio de guarda jurídica que los hoy demandantes ejercían sobre el canino, vigilancia y control deficiente culposos, que conllevo a que el animal en su irracionalidad se interpusiera en la marcha de un vehículo que transitaba en las áreas común generando con ello la colisión que nos detiene en la presente causa.

(ii) La Imprevisibilidad

El hecho debe ser posible de evitar aplicando la atención, cuidados y esfuerzos normales en relación al hecho de que se trata. considerando las circunstancias concretas de lugar, tiempo, y persona. Esto es la imprevisibilidad en un sentido estricto, es ver con anticipación, y más enfáticamente de aplicación a la culpa supone conocer aquello que vendrá y precaverse de las consecuencias, proveer el daño riesgo y el peligro.

Tenemos que la imprevisibilidad al consiste en evitar colocarse en dicha situación dañina, lo cual le era total y completamente imposible de representarse a la copropiedad hoy demandada **CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H** más aun

¹⁴ Mazeud. Henri y León. Tratado teórico y practico de la responsabilidad civil delictual y contractual. Tomo segundo volumen II, Edit. Jurídica Europa y América, Buenos Aires. 1977 pág. 168.
Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860
Email joseluitolozar@hotmail.com
Bucaramanga,



cuando ni siquiera causalmente participo en la producción del hecho dañoso mal podría acusado de no hacer una representación de un acto intempestivo de la mascota, y menos de la falta de diligencia y cuidado de sus propietarios.

La Corte Suprema de Justicia ha señalado que son hechos normalmente previsibles los que suceden en el curso ordinario en que se desarrolla determinada actividad y ha establecido que para acordar lo previsible de un hecho, deben tenerse en cuenta tres criterios sustantivos¹⁵, los cuales deben analizarse respecto de cada caso en concreto:

a. El referente a su normalidad y frecuencia^[SEP].

Es normal que una mascota “canino” se interponga en una vía sin que medie cuidado o control por parte de sus propietarios, la normalidad es otra que el propietario este ejerciendo la guarda sobre el animal, y no dejándolo libre para que aumente el riesgo desatendiendo las obligaciones legales y estatutarias de la copropiedad.

b. El atinente a la probabilidad de su realización^[SEP].

Es probable que de forma intempestiva, una mascota “canino” se interponga en la trayectoria de un vehículo en marcha, en virtud que su propietario no lo controlo en virtud de la Guarda jurídica que tiene sobre él, es claro que al interponerse al vehículo por más baja velocidad esto disminuye la capacidad de reacción como de maniobra, y generando una colisión al interponerse en el carril de quien tenía el sentido vial.

Es incuestionable que el despliegue de comportamientos culposos, omisión de cuidado de los propietarios hoy demandantes son imprevisibles no solo para el conductor del vehículo sino para la copropiedad misma **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H.**

c. El concerniente a su carácter excepcional y sorpresivo

Elemento que se predica inclusive como se narra en la demanda, donde la mascota “canino” de forma sorpresiva sale sin control

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de junio de 2000, expe- 7diente 5475 7



alguno para interponerse en la marcha de los vehículos en las vías comunes, restándole con ello reacción al conductor, y mucho menos en el presente caso a la copropiedad puede prever que los residentes y propietarios no cumplan con el debida vigilancia y control de sus mascotas “caninos”, lo cual se torna claramente imprevisible para la hoy demandada.

(iii) LA IRRESISTIBILIDAD

la irresistible es comprendida como la imposibilidad para el agente de evitar las consecuencias de hecho dañoso, esto es que requiere una apreciación de la conducta (in abstracto) un individuo medio colocado en las mismas condiciones habría resistido el evento¹⁶.

En más claras expresiones no se puede invocar una causa extraña mientras que siga siendo posible el cumplimiento de un deber obligacional.

En la presente causa es claro que la copropiedad en varios momentos ha socializado las normas de convivencia, y al tener el control de las mascotas los hoy demandantes son los únicos que podían establecer los mecanismos ideales, para ejercer el control efectivo del canino, que finalmente resultó afectado por el hecho dañino, situación que es total y completamente imposible de realizar para la copropiedad.

Acaso no le era a los hoy demandantes posible, evitar el curso causal, que ellos mismos desataron, al no haber tenido la diligencia y cuidado en el ejercicio del custodio de la mascota que se vio comprometida en el hecho dañoso, pues él ha debido representarse los efectos de tener los animales “caninos” sin ningún sistema de vigilancia seguridad o cuidado como lo exige la ley.

Si se hubiese seguido la regla establecida tanto en la copropiedad reglamente de propiedad horizontal escritura 253 del 31 de enero de 2008 **Art. 5** como en la Ley 746 de 2002, de transitar los animales domésticos específicamente caninos, con correas en las zonas comunes claramente no se hubiese presentado dicha circunstancia dañosa que nos depara en la presente causa. En dicho sentido la sala Civil de la Corte ha expuesto:

“ un hecho sólo puede ser calificado como irresistible, si es absolutamente imposible evitar sus consecuencias, es decir, que situada cualquier persona en las circunstancias que enfrenta el deudor, invariablemente se vería sometido a esos

¹⁶ Le tourneau Philippe la responsabilidad civil, edit Legis, Bogotá 2004. Pag 92

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquía Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluisstolozar@hotmail.com

Bucaramanga,



*efectos perturbadores, pues la incidencia de estos no está determinada, propiamente, por las condiciones especiales o personales del individuo llamado a afrontarlos, más concretamente por la actitud que éste pueda asumir respecto de ellos, sino por la naturaleza misma del hecho, al que se le son consustanciales o inherentes unas específicas secuelas. Ello sirve de fundamento para pregonar que la imposibilidad requerida para la liberación del deudor.*¹⁷

Es inequívoco que en el presente caso como lo hemos expuesto el demandado no puede ejercer en ningún momento la guarda jurídica de las mascotas las cuales si las tenían los demandados, razón por lo cual su comportamiento azaroso de torna total y completamente irresistible. Razones antes expuestas por la cual la presente excepción tiene vocación de prosperar en el presente proceso.

4.3. HECHO DE UN TERCERO

Para que el hecho de un tercero sea reconocido como una causa extraña, debe asimilarse a la fuerza mayor y al caso fortuito, siendo imputable por ende a un tercero y no al demandado, entonces debe ser imprevisible, irresistible y externo. Es decir, se exige que no hay una relación de dependencia entre el presunto causante y el tercero, ni haber culpa del causante.¹⁸

La doctrina y la jurisprudencia han manifestado en sus escritos que cuando el hecho por el cual se demanda es imputable exclusivamente a un tercero, el demandado debe ser absuelto porque, desde el punto de vista jurídico, no es él quien ha causado daño.

En materia de responsabilidad civil, dentro de las denominadas causas extrañas se encuentra el hecho de un tercero como causal de exoneración., tercero es aquel "carece de toda relación, causal con el demandante, y por consiguiente no ostenta la calidad de subordinado, agente, dependiente, auxiliar, representante, etc., y etc. En general debe tratarse de personas respecto de las cuales el ofensor adolezca de responsabilidad por su comportamiento".

De igual manera, por tercero debe entenderse cualquier persona distinta al deudor o causante del daño, la cual no tenga ninguna dependencia o relación jurídica con el demandado. Es importante resaltar que esa dependencia jurídica hace dependencia no solamente a la actividad peligrosa considerada como tal, sino también a cualquier

¹⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil, Sentencia del 23 de junio del 2000 Exp 5475

¹⁸ Obdulio Velásquez Posada, Responsabilidad civil extracontractual, edit. Temis, Bogotá, 2015 pág. 517.



otra persona, cosa o actividad que dependa o tenga relación jurídica con el demandado.

De manera que en el caso que nos atañe, mi poderdante no tiene ningún vínculo, nexo, ni relación jurídica, con los hechos ni con las partes que dieron motivo para la demanda interpuesta, pues quien causo presunto el daño, no fue este extremo, razón por la cual Señor Juez, el **CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H** se libera de responsabilidad enervando el vínculo causal configurándose de esta forma una causa extraña como lo es el **HECHO DE UN TERCERO**.

4.4 DILIGENCIA Y CUIDADO POR PARTE DE LA COOPROPIEDAD CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES LEGALES Y CONVENCIONALES.

El título de atribución jurídica o fundamento del deber de reparar, responde a la pregunta, ¿por qué este agente debe reparar el daño? Esto es la razón por la cual el autor de reparar.

Es importante establecer esto porque el **CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, al no hacer parte del vínculo causal claramente no puede ser llamado a responder de forma **EXTRA CONTRACTUAL**, sino en virtud del cumplimiento de sus prestaciones derivadas del contrato que lo constituye el convenio de propiedad horizontal escritura No. 253 del 31 de enero 2008 de la Notaría Octava (8) del Círculo de Bucaramanga.

Obligación de medios

Es claro que la obligación del **CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, es una obligación de medios no de resultado, entendido dicho tipo de obligación como aquellas, en las cuales el deudor no se compromete a ejecutar un hecho preciso y determinado si no a poner la debida diligencia y cuidado.¹⁹

Esto quiere decir que la administración de la copropiedad se obliga a poner los medios adecuados para la consecución de un fin, sin que en modo alguno quedase

¹⁹ Pérez Vives, Álvaro. teoría general de las obligaciones, volumen III, de la reposanbilidad civil, ed. Tercera, Temis. Bogota, 1968. Pg 191

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquia Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluitolozar@hotmail.com
Bucaramanga,



absolutamente obligada a obtener dicho fin, es por ello que al no conseguirse un resultado esperado, como en este caso se predica de la obligación de seguridad se extienda hasta el infinito aun por el hecho mismo de la víctima o de un tercero, y habiendo el hoy demandado obrado con diligencia y cuidado en sus funciones, no se le puede ninguna culpa le es imputable por ende ninguna responsabilidad.

Pues es claro que a la luz del Art. 50 de la Ley 675 de 2001, debe velar por la seguridad, tranquilidad, mantenimiento, salubridad, armonía y buen uso de las áreas comunes, pero su actividad no puede en ningún momento establecerse como la de IMPEDIR, como en este caso que residentes, propietarios o visitantes, realicen actos que vayan en contravía de lo establecido en el reglamento de copropiedad sino prevenir, o regular dichas situaciones.

Situación que efectivamente se llevó a cabo no solo realizando, hechos objetivos en la copropiedad, instalación de señales de límites de velocidad, socializando dichas restricciones de tránsito en las asambleas y reuniones de los copropietarios, además informando, de dichas normativas señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal a los mismos, como lo establecido en la ley.

En idéntico sentido informando a los copropietarios en diversas reuniones, del cuidado y custodia de las mascotas, en el entendido que su comportamiento, debe ser encausado por su propietarios y cuidadores para evitar la perturbación y tranquilidad de otros residentes y propietarios.

Es claro que al ser una obligación de medio la ejercida por la copropiedad la culpa del hecho dañoso debe ser plenamente probada, invirtiéndose por ende la presunción de culpa del Ar 1604 del Código civil, culpa que además en la presente causa no se presentó por parte de la copropiedad demandada, **CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H**, y no puede pretenderse dársele el tratamiento como lo hace los accionantes de una obligación de resultado y por ende responsabilizarse a toda costas del hecho dañoso, del cual como se ha puesto de relieve no tiene relación causal con la aquí demandada. Razones por la cuales el presente medio de defensa se encuentra encaminado a prosperar.

4.5 COBRO DE LO NO DEBIDO POR AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL CONDOMINIO VILLAS DE PALO NEGRO P-H

Es claro que al no podersele imputar responsabilidad alguna a mi poderdante, no encontramos ante una ausencia de responsabilidad por parte de **CONDOMINIO**



VILLAS DE PALO NEGRO P-H, y por ende no está llamada de ninguna forma a reparar daño alguno, el cual no le es imputable a su conducta.

Se considera que, en realidad, el cobro de lo indebido es una manifestación del enriquecimiento injusto, esto es, de un supuesto en el que se produce un desplazamiento patrimonial a favor de determinada persona sin causa que justifique dicho desplazamiento, lo cual se establece precisamente en la ausencia de *causa retentionis*, esto es, en la ausencia de causa del *accipiens* (cobrador) para adquirir y retener la adquisición desde el momento de realizarse ésta.

En dicho orden de ideas al no existir una real responsabilidad que ate al accionante, con el hoy demandado esto que se presente el ligamen que de luz un derecho no es otra cosa que una obligación, que genera el derecho de crédito, y que el mismo no nace en virtud que la hoy demandada nunca inobservo sus prestaciones especiales en la prestación del servicio médico, y con su conducto no genero daño alguno como lo hemos puesto en relieve en leneas precedentes, las pretensiones contra la hoy demandada se tornan como un cobro de lo no debido, en el sentido que no debe responder, por ausencia de los elementos mismo de la responsabilidad, al pago de condena alguna que no le es atribuible.

4.6 SOBRE ESTIMACIÓN DE LOS PERJUICIOS EXTRAPATRIMONIALES RECLAMADOS POR EL ACTOR

El accionante solicita en las pretensiones de la demanda, por concepto de perjuicios extra patrimoniales una cifra que excede toda lógica compensatoria y lo establecido para tal fin por la jurisprudencia misma de la Corte Suprema de Justicia, para tal propósito.

La pretensión de 80 salarios mínimos legales mensuales vigentes es excesiva, y rompe los lindes de la compensación, para llegar al del enriquecimiento sin causa, que es lo que pretenden el actor.

Para el efecto la Corte Suprema de Justicia ha establecido como tope de la indemnización en casos en los que la perdida ha recaído sobre la pérdida de una persona, que forma parte del núcleo familiar, ahora si bien las mascotas forman parte del mismo no se les puede equiparar al resarcimiento que se realizaría por la pérdida de un ser humano, tal y como se pretende en la presente causa.

En casos de muerte de una persona se ha establecido, para los jueces una guía jurisprudencial de 40 smlmv. Como lo ha venido sosteniendo en su línea

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquia Oficina 1305 tel 6830629 - 3158213860

Email joseluistolozar@hotmail.com

Bucaramanga,



jurisprudencial en diversos fallos Sentencia 7 de septiembre de 2001 Exp. 6171 Sentencia Sala Civil del 30 junio de 2005, (expediente 1998-00650) y Sentencia de octubre 18 de 2005 (exp. 15.91), ahora ha sido clara la corte que la movilidad en perjuicios de naturaleza extra patrimonial, encuentra un límite en lo indicado, movilidad pues en estos parámetros donde el Arbitrio iudicis, del Juez debe moverse de acuerdo con las pautas de obligatorio seguimiento al ser precedente, vinculante para la materia, y por ende aplicable a una causa como la presente.

Tratándose de perjuicios extra patrimoniales como lo establecidos, lo que se busca es una compensación, ahora estamos frente a un bien de afección no se le puede aplicar la lógica de la reparación de daños sobre las personas, es claro que el actor ha sobre estimado el monto de dichos daños y ha desatendido de forma clara lo establecido por la jurisprudencia en dicho sentido, siendo una consideración excesiva que raya con el abuso del derecho por parte de los hoy demandantes.

4.7 GENERICA O ECUMENICA

Solicito al señor Juez que todo hecho que resulte probado en el transcurso de la presente causa, y que a subes constituya una causal de exoneración para mi poderdante, sea así declarada de conformidad con lo establecido por el Art. 306 del C.P.C.

5. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Señor Juez de conformidad con lo reglada en el **Art. 206** del Código General del Proceso, me permito objetar el juramento estimatorio realizado por el actor, en la presente causa objeción que baso en los siguientes lineamientos.

Frente a las pretensiones del daño emergentes valor del canino, no reposa en el expediente una prueba de la compra del canino que establezca de forma clara su propiedad y el valor del mismo con el propósito de establecer el valor en el cual se vio afecto su patrimonio razón por la cual el mismo es indeterminado y afecta por ende el elemento del daño cierto, no cumpliendo de esta manera con la carga establecida en el Art. 206 del C.G.P.

De conformidad con lo anterior me permito **OBJETAR** el juramento estimatorio presentado por parte del demandante en la presente causa.



6. PRUEBAS

Le solicito muy carecida mente señor Juez que se decreten y tengan en cuenta los medios probatorios que se plasman a continuación.

6.1 Documentales

Con el presente escrito allego las siguientes pruebas documentales que paso a relacionar.

- Poder legal mente otorgado.
- Certificado de existencia y representación legal del **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H (folios 3)**.
- Escritura pública No. 253 del 31 de enero de 2008 por medio de la cual se estableció el régimen de propiedad Horizontal del **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H (145 folios)**.
- Documentos fotográficos en los cuales se devela la existencia de señalización del máximo de velocidad en el **CONDominio VILLAS DE PALO NEGRO P-H, (2 folios)**.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito señor Juez se recepciones el interrogatorio del demandante: **JEIMI ARTURO FLOREZ GONZALEZ**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.279.451 de Bucaramanga, quien reciben notificaciones el Condominio Campestre Villas de Palo Negro. 1.500 mts. vía aeropuerto., Interrogatorio conforme a los hechos que conformaron de la demanda y la constestacion de la misma, prueba que practicare, con base en preguntas que formularé verbalmente en la audiencia sin perjuicio de presentar interrogatorio por escrito con la debida antelación. Dicha notificación de la citación habrá de surtirse por anotación en estado de conformidad con lo establecido en el Art. 200 del C.G.P.



- Solicito señor Juez se recepciones el interrogatorio del demandante: **NANCY BIVIANA DOMINGUEZ NARIÑO**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.351.219 expedida en Bucaramanga, quien reciben notificaciones el Condominio Campestre Villas de Palo Negro. 1.500 mts. vía aeropuerto Interrogatorio conforme a los hechos que conformaron de la demanda y la constestacion de la misma, prueba que practicaré, con base en preguntas que formularé verbalmente en la audiencia sin perjuicio de presentar interrogatorio por escrito con la debida antelación. Dicha notificación de la citación habrá de surtirse por anotación en estado de conformidad con lo establecido en el Art. 200 del C.G.P.
- Solicito señor Juez se recepciones el interrogatorio del demandante: **SILVIA NATALIA FLOREZ DOMINGUEZ**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.005.152.898 expedida en Bucaramanga, quien reciben notificaciones el Condominio Campestre Villas de Palo Negro. 1.500 mts. vía aeropuerto Interrogatorio., Interrogatorio conforme a los hechos que conformaron de la demanda y la constestacion de la misma, prueba que practicaré, con base en preguntas que formularé verbalmente en la audiencia sin perjuicio de presentar interrogatorio por escrito con la debida antelación. Dicha notificación de la citación habrá de surtirse por anotación en estado de conformidad con lo establecido en el Art. 200 del C.G.P.

6.2 TESTIMONIOS

Con el propósito de probar los hechos y las condiciones de las excepciones como sus demás elementos, **SOLICITO** señor Juez se recepciones las declaraciones de terceros a las siguientes personas mayores de edad, domiciliadas en la ciudad y que se aluden a continuación, conforme a lo regulado con lo dispuesto en el Art. 217 del C.G.P.

- A la **Sra. MARTHA ISABEL ZAFRA DE NOVA**, persona mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía **No. C.C. 37.836.745** y quien reside en el Condominio Campestre Villas de Palo Negro Parcela 14. 1.500 mts. vía aeropuerto y cuyo correo electrónico es: marthazafra1@hotmail.com persona quien fungió como administradora de la copropiedad y puede dar cuenta de la implementación de políticas públicas y régimen de propiedad horizontal, frente al cuidado de mascotas y limites de velocidad.



- A la **Sra. CLAUDIA PATRICIA FLOREZ SÁNCHEZ**, persona mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía **No. C.C. 63.340.561** de Bucaramanga y quien reside en Condominio Campestre Villas de Palo Negro Parcela 13. 1.500 más. vía aeropuerto y cuyo correo electrónico es: patriciaflosan@hotmail.com persona quien es copropietaria y residente del Condominio Villas de Palo Negro y quien depondrá sobre las socializaciones y e implementación de políticas públicas y régimen de Propiedad Horizontal, frente al cuidado de mascotas y límites de velocidad.
- A la **Sra. OLIVIA GONZALEZ MORALES**, persona mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía **No. C.C. 37.745.812** de Bucaramanga y quien reside en Condominio campestre Villas de Palo Negro Parcela 34. 1.500 más. vía aeropuerto y cuyo correo electrónico es: oligomor@yahoo.es persona quien es copropietaria y residente del Condominio Villas de Palo Negro y quien depondrá sobre las socializaciones e implementación de políticas públicas y régimen de Propiedad Horizontal, frente al cuidado de mascotas y límites de velocidad.
- Al **Sr. CARLOS ALEXANDER ORTEGA TORRADO**, persona mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía **No. C.C. 88.221.614** de Bucaramanga y quien tiene su domicilio en la Calle 35 No 17-77 Oficina 808 Bucaramanga y cuyo correo electrónico es: caortega_t@hotmail.com persona quien es copropietario del Condominio Villas de Palo Negro y quien depondrá sobre las socializaciones e implementación de políticas públicas y régimen de Propiedad Horizontal, frente al cuidado de mascotas y límites de velocidad.

7 ANEXOS

Los relacionados en el acápite de pruebas documentales.





JOSE LUIS TOLOZA RANGEL
ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

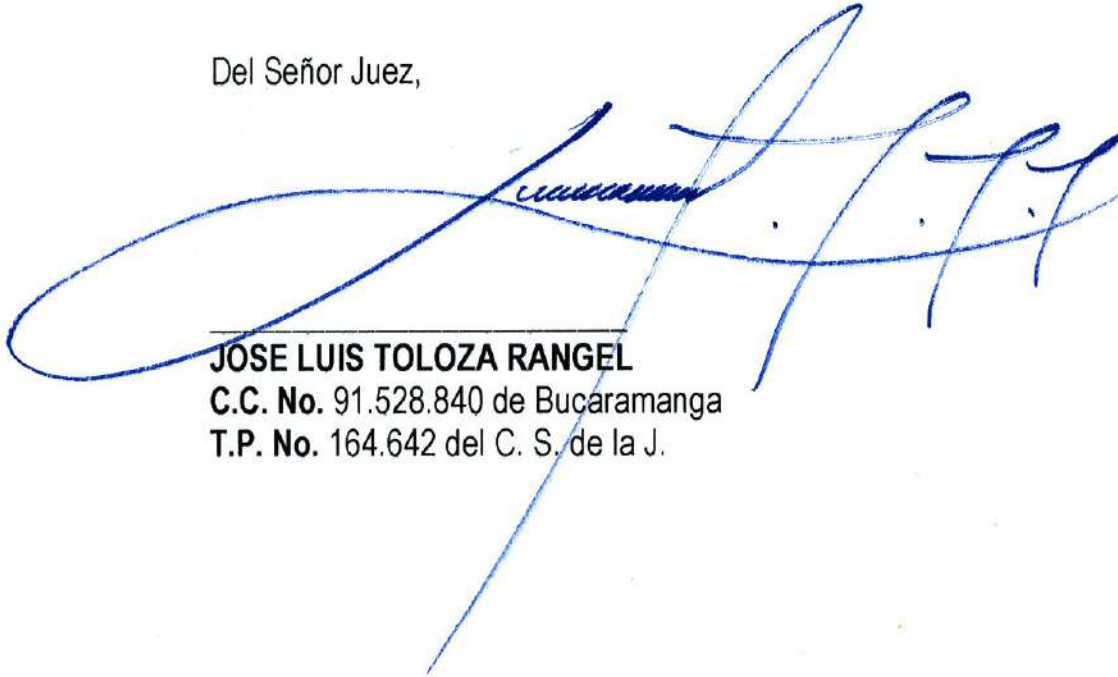
8 NOTIFICACIONES

El suscrito en la Calle 35 No. 17-56 Oficina 1202 Edificio Davivienda y en la secretaria de su despacho, al teléfono 6839970 y al cel. 3158213860 a la dirección electrónica joseluistolozar@hotmail.com.

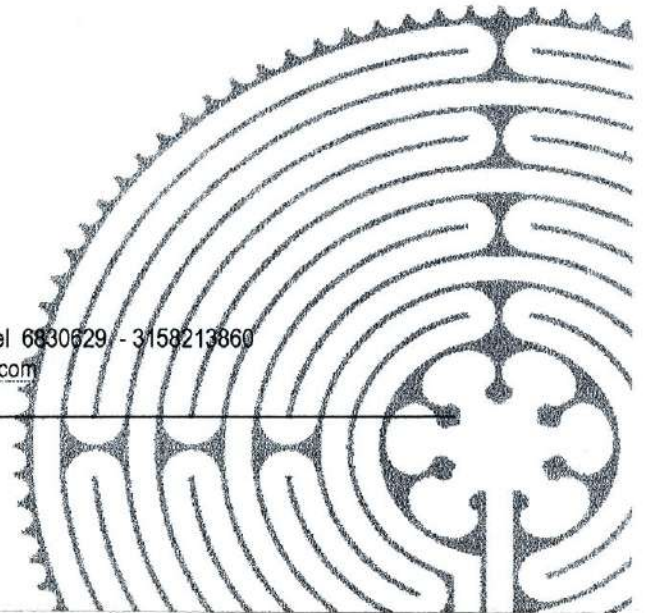
Mi poderdante las recibirá notificaciones en Condominio Campestre Villas de Palo Negro portería 1.500 mts. vía aeropuerto y cuyo correo electrónico villasdepalonegro47@gmail.com.

Los demandantes en la dirección suministrada con el escrito de la demanda.

Del Señor Juez,



JOSE LUIS TOLOZA RANGEL
C.C. No. 91.528.840 de Bucaramanga
T.P. No. 164.642 del C. S. de la J.





JOSE LUIS TOLOZA RANGEL
ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

SEÑOR

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LEBRIJA (SANTANDER)

E. S. D.

Ref :

Rad: 2022-0300

Proceso: Verbal de responsabilidad civil extracontractual

Demandante: Jeimi Arturo Flórez González y otros

Demandado: Condominio campestre villas de palo negro y otro

CLAUDIA MILENA BAUTISTA ARDILA, persona igualmente mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía No 63.369.096 de Bucaramanga Y obrando como representante legal de **CONDominio CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO**, persona jurídica de derecho privado la cual se encuentra identificada con NIT: 900-739.1948 de la cámara de comercio de Bucaramanga, y con domicilio en el municipio de Lebrija (Santander) y con correo electrónico Villasdepalonegro47@gmail.com., Por medio del presente escrito manifiesto a su despacho que **OTORGO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE a JOSE LUIS TOLOZA**, persona mayor de edad e identificado con cedula de ciudadanía número 91.528.840 de Bucaramanga, y domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, Abogado en ejercicio y portador de la T.P No 164.642 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico joseluisstolozar@hotmail.com., Para que en mi nombre y representación, **CONTESTE DEMANDA FORMULE EXCEPCIONES Y EJERSA LOS ACTOS NECESARIOS PARA LA DEFENSA DE MIS DERECHOS**, en proceso **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**, de **MENOR CUANTIA**, bajo radicado 2022 -0300. que se adelanta por parte de los señores: **JEIMI ARTURO FLOREZ GONZALEZ, NANCY BIVIANA DOMINGUEZ NARIÑO, JUAN DANIEL FLOREZ DOMINGUEZ y SILVIA NATHALIA FLOREZ DOMINGUEZ**, proceso que se adelanta en su despacho.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar y reasumir interponer recursos, tachas de falsedad, firmar escrituras, ejercer facultades especiales y las demás facultades contempladas en el artículo 77 del código General del proceso, y todas aquellas actividades necesarias para la defensa de mis derechos.

De conformidad con lo expresado anteriormente Reconózcasele personería a mi apoderado, en los términos y para los efectos legales del presente poder.

OTORGO PODER

CLAUDIA MILENA BAUTISTA ARDILA
No 63.369.096 de Bucaramanga

ACEPTO

JOSE LUIS TOLOZA RANGEL
CC: 91.528.840 de Bucaramanga
T.P:164642 del consejo superior de la judicatura.

NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA

NOTARÍA SEXTA DE BUCARAMANGA

PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

EN LA NOTARIA SEXTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA SE PRESENTÓ

BAUTISTA ARDILA CLAUDIA MILENA

Identificado con C.C. 63369096

Y MANIFESTÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Cod. eg56w

FIRMA DEL DECLARANTE

2022-10-04 15:10:23

JOSE LUIS COLMENARES CORDERAS
NOTARIO 6 DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

Calle 35 No 17-56 Edificio Bancoquia Oficina 1305 tel 6830629 3158243860
Email joseluisstolozar@hotmail.com
Bucaramanga,

JOSE LUIS COLMENARES CORDERAS
NOTARIO SEXTO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

RESOLUCIÓN No 102-02.04-045 DE 2022
(06 de julio de 2022)

"Por medio de la cual se inscribe cargos de un Inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal"

EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA,

en uso de sus facultades legales y en especial las contenidas en la Ley 675 de 2001, designadas mediante resolución 0005 de 2021 y,

CONSIDERANDO

Que, en lo referente a la inscripción y posterior certificación sobre existencia y representación legal de que alude la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, corresponde a la primera autoridad del municipio o a quien el delegue, veamos:

ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o CONDOMINIO, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica,

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales

Que a través de oficio radicado en ventanilla uncia con consecutivo GRL-EXE-20222813 la señora **CLAUDIA MILENA BAUTISTA ARDILA**, solicita al municipio de Lebrija se realice inscripción como administradora del **CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO P.H.** identificado con NIT 900739194-8., conforme a la elección efectuada que consta en Acta de Consejo de Administración número 001 de fecha 06 de abril de 2022.

Que la peticionaria allegó los siguientes documentos:

1. Cedula del representante legal
2. Acta de Consejo de Administración N° 001-2022 del 06/04/2022
3. Carta de aceptación del cargo
4. RUT del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO
5. Certificado de libertad y tradición

Que la citada solicitud cumple con los requisitos de Ley, en consecuencia, este Despacho:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Ordenar en el respectivo libro de registro la inscripción de cargos como **ADMINISTRADORA** del **CONDominio CAMPESTRE VILLAS DEL MEDITERRÁNEO P.H** a la Sra. **CLAUDIA MILENA BAUTISTA ARDILA**, identificada con c.c. No. 63.369.096 de Bucaramanga, conforme al contenido del Acta de Consejo de Administración N° 001/2022.

ARTÍCULO SEGUNDO: Para todos los efectos legales téngase como representante legal del "**CONDominio CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO P.H.**" ubicado en la vereda Palonegro, Lebrija, Santander, a la Sra. **CLAUDIA MILENA BAUTISTA ARDILA**, identificada con c.c. No. 63.369.096 de Bucaramanga.

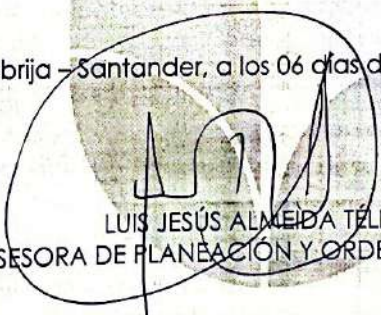
ARTICULO TERCERO: Notifíquese la presente resolución al representante legal de la persona jurídica reconocida en el presente acto.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución procede recurso de reposición, que deberá ser interpuesto, dentro del término de diez (10) días contados a partir de la notificación, atendiendo lo dispuesto en los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Lebrija – Santander, a los 06 días del mes de julio de 2022.



LUIS JESÚS ALMEIDA TÉLLEZ

JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Proyectó: Eustorgio Torres Mantilla - Abogado CPS

UNIDOS POR
LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO



licencia numero cero cero sesenta y cinco (0065), donde se especifican las obras de urbanismo de acuerdo a los planos presentados así: -----

UN SALON MULTIPLE. -----

UNA PISCINA Y UN SOLARIUM. -----

UNA CANCHA DE TENIS. -----

UNA CANCHA MULTIPLE. -----

UNA ZONA DE PARQUEADEROS PARA NUEVE VEHICULOS. ---

AREA DE CIRCULACION Y ZONAS VERDES. -----

PORTERIA, que consta de una sala, comedor, dos habitaciones, un baño, una zona de ropas, un patio de ropas, un cuarto de basuras y una oficina de administración. -----

3.- Resolución numero cero cero cero trescientos cuarenta y cinco (000345) de dos mil seis (2.006) de abril 18 -- por la cual se modifica la resolución numero 000773 de agosto 10 de 2.006, donde se concede una Concesión de Aguas de Uso Público. -----

CUARTO: Que se procede por este instrumento publico a protocolizar los siguientes planos, aprobados por la Secretario de Planeación y Obras Publicas de Lebrija, así: -----

1.- PLANOS DE LOTEIO, realizados por el Tipógrafo, HERNANDO VELASCO, con tarjeta profesional 00-3569 C.P.N.T -----

2. - PLANOS DE CONSTRUCCION DE LAS ZONAS COMUNES, realizados por el ARQUITECTO PEDRO ELIAS MARTINEZ CALDERON, así: -----

ZONA SOCIAL -----

1. SALON MULTIPLE, plano arquitectónicos plantas, fachadas y cortes. -----

2. ZONA SOCIAL, plano de plantas, fachadas y cortes. -----

PORTERIA: -----

1. Plano arquitectónicos de plantas, fachadas y cortes. -----

PORTICOS: -----

1. Plano de pórtico de acceso peatonal a la parcela, planta, corte y fachada. -----

2. Plano de pórtico Tipo 1 de acceso al parqueadero de la parcela, planta, corte y fachada. -----

3. Plano de pórtico Tipo 2 de acceso al parqueadero de la parcela, planta, corte y fachada. -----

QUINTO: Que de acuerdo con la Resolución numero cero cero sesenta y cinco (0065) de fecha junio doce (12) del año dos mil siete (2007) de la oficina de Secretaria de Planeación y obras publicas del municipio de Lebrija, por medio de la cual se ^{/concede/} Licencia de urbanismo para la parcelación de un predio, aprobación de planos, y del reglamento de copropiedad de un proyecto urbanístico que en adelante se denominara "CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO", compuesto por cuarenta y siete (47) parcelas campestres; se procede por el presente instrumento publico a someterlas a reglamento de propiedad horizontal de conformidad con las condiciones prescritas en la ley de Propiedad horizontal (ley 675 de 2.003) y demás disposiciones que la modifiquen o adicionen así: -----

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE

CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO

El reglamento de copropiedad de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO se regirá por los siguientes artículos: ---

CAPITULO I

OBJETO DEL REGLAMENTO - DEFINICIONES -

EFFECTOS - NORMATIVIDAD Y OBLIGATORIEDAD -

PRINCIPIOS ORIENTADORES - ANALOGIA EN CASOS NO

PREVISTOS

ARTICULO 1o.- OBJETO: Este es el Reglamento de Copropiedad y Administración del régimen de dominio del que se halla investido CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO situado en jurisdicción del municipio de Lebrija, Departamento de Santander, de acuerdo con los requisitos establecidos en la ley



seiscientos setenta y cinco (675) de agosto tres (03) de dos mil uno (2001) y de los decretos que la reglamenten, tiene por objeto establecer principios y normas que faciliten la convivencia y desarrollen la solidaridad social en busca permanente

de una mejor calidad de vida entre los propietarios y moradores del condominio, trata de los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y a cualquier título y ocupantes en general del conjunto, regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren los derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, contiene las normas para su administración, conservación y reparación con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, regula las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, su organización y composición y en general de los órganos de Dirección y Administración de la copropiedad y la manera como irán integrándose; establece el objeto, naturaleza y características, recursos patrimoniales de la persona jurídica, prescribe las funciones, los deberes y las responsabilidades del Administrador como representante legal de la persona jurídica; dispone la participación en las expensas comunes necesarias y la inserción de nuevas unidades privadas; establece mecanismos para la solución de conflictos; el procedimiento para la implementación de las sanciones por obligaciones no pecuniarias y los recursos que contra ellas proceden; y en general reglamenta todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este conjunto de propiedad horizontal. -----

ARTICULO 2o. DEFINICIONES: Para efectos del presente reglamento se toman las siguientes definiciones: -----

CONDominio O CONJUNTO: Desarrollo inmobiliario conformado por varios lotes sobre un lote de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general. -----
CONDominio O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se destinarán a vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. ---
BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. -----
AREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES: Partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. -----
BIENES COMUNES ESENCIALES: 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. -----
EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del condominio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. -----
PROPIETARIO INICIAL: Es el titular del derecho de dominio del lote inicial donde se desarrolla el condominio, gestor del proyecto, que por medio de la manifestación de voluntad contenida en



escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

ARTICULO 3o.- EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integral los planos de loteo, la memoria descriptiva de CONDOMINIO

CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, son inseparables del presente reglamento para todos los efectos relacionados con la determinación de las unidades privadas. Los planos urbanísticos generales, las licencias de construcción aprobadas por la Secretaria de Planeación Municipal de Lebrija y los diseños arquitectónicos de las viviendas aprobados en Asamblea General, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios de bienes de dominio exclusivo, como para los terceros adquirentes de derechos reales, y en las pertinentes, para las personas que a cualquier título ocupen, usen, gocen o disfruten en forma permanente o transitoria de dichos bienes. En consecuencia en todo acto que implique transferencia o enajenación del derecho de dominio sobre los bienes de propiedad exclusiva o la mera cesión a cualquier título, del uso y goce de ellos, se entienden incorporadas las disposiciones del presente reglamento, que tendrán un carácter obligatorio, sin excepción alguna.

ARTICULO 4o.- NORMATIVIDAD Y OBLIGATORIEDAD: La normatividad a la cual se acoge el presente reglamento está contenida en la ley 675 de 2.001. Sin embargo los copropietarios, usuarios y tenedores a cualquier título de las unidades privadas tendrán en su orden las siguientes normas: ---

1. Las contenidas en la Constitución Política de Colombia. ---
2. A la ley 675 del 3 de agosto de 2.001 que regula la propiedad horizontal. ---
3. A las normas del Código Civil. ---
4. El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija y las normas ambientales que establezca la Corporación para la

Defensa de la Meseta de Bucaramanga. -----

5. A las normas del Código de Policía de Santander. -----

6. A las normas que establezca la Asamblea de Copropietarios si no contrarían ninguna de las anteriores. -----

ARTICULO 5o.- PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Son principios orientadores de la Ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad, respetando lo dispuesto en la normatividad ambiental y urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios y tenedores. -----

3. Respeto a la dignidad humana. Que debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. -----

4. Derecho al debido proceso Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----

ARTICULO 6o.- ANALOGIA EN LOS CASOS NO PREVISTOS:

Cuando no se encuentren en este reglamento disposiciones expresas aplicables a un caso determinado, se aplicaran las normas que en la ley o en el mismo reglamento contemplen casos o situaciones similares. Se declaran incorporadas en este reglamento todas las disposiciones de la ley 675 de 2001 y normatividad complementaria. Copia de este reglamento se insertará en las escrituras de traspaso de áreas de propiedad privada de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO.

CAPITULO II

**NOMBRE - USO Y DESTINO - DETERMINACION DEL
INMUEBLE - TITULOS - PROPIEDAD E HISTORIA**

ARTICULO 7o.- NOMBRE: Este proyecto se distingue con la



denominación de CONDOMINIO
CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO,

Jurisdicción del Municipio de Lebrija.

ARTICULO 8o.- USO Y DESTINO: Las
unidades privadas serán destinadas única
y exclusivamente para el desarrollo de

vivienda unifamiliar campestre, permanente o transitoria, de
carácter privado, esto es, no está permitido el uso comercial,
industrial, agroindustrial o cualquiera actividad que perturbe la
tranquilidad de los residentes, especialmente queda restringido el
uso del inmueble para cederlo en alquiler de cabañas campestres
por días o para eventos.

ARTICULO 9o.- DETERMINACION DEL INMUEBLE: CONDOMINIO

CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, materia de este
reglamento, está situado en Jurisdicción del Municipio de Lebrija,
con un área aproximada de nueve hectáreas seis mil ciento
cincuenta metros cuadrados (9 Has 6.150 mts²) alinderado así:

POR EL NORTE, del punto L1 al punto L5a, con la vía al
aeropuerto Palonegro, con una longitud de ciento cuarenta y siete
metros (147.00 mts).

POR EL ORIENTE, del punto L5a al punto L22, vía al aeropuerto
Palonegro al medio, con predios del lote numero 2, con una
longitud de cuatrocientos noventa y siete punto cuarenta metros
(497.40 mts).

POR EL SUR, del punto L22 al punto L23, con predios de PABLO
DURAN, con una longitud de veintiún metros cincuenta
centímetros (21.50 mts); del punto L23 al punto L26, con predios
de BRIGIDA CACERES, con una longitud de setenta y dos punto
cuarenta y cinco metros (72,45 mts); del punto L26 al punto
L38, con predios de EMANUEL DURAN, con una longitud de
ciento cincuenta y seis punto sesenta y dos metros (156.62 mts);
del punto L38 al punto L44 con predios de GUILLERMO DURAN,
con una longitud de ciento ochenta y siete con noventa y cinco

metros (187.95 mts);
POR EL OCCIDENTE, del punto L44 al punto L1, en parte caño al
medio, con predios de MARTIN BAYONA con una longitud de
doscientos noventa y dos metros (292.00 mts). ✓

Y está constituido por: CUARENTA Y SIETE (47) LOTES o
unidades privadas y áreas comunes. ✓

ARTICULO 10o.- TITULOS DE ADQUISICION DEL TERRENO: El
propietario adquirió el dominio sobre el lote sobre el cual se
desarrollo CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO,
así: por adjudicación en la liquidación de la Comunidad, mediante
escritura pública número dos mil trescientos noventa y siete
(2397) del primero (01) de Junio de dos mil siete (2007) otorgada
en la Notaría Segunda de Bucaramanga, registrada al Folio de
Matricula Inmobiliaria numero 300-311975 de la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. ✓

CAPITULO III

DE LA PERSONA JURIDICA

ARTICULO 11o.- NACIMIENTO DE LA PERSONA JURIDICA: Con
el presente Reglamento nace a la vida jurídica una persona jurídica
distinta de los propietarios de los bienes privados, denominada
CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO conformada
por los propietarios de los bienes de dominio particular. En ese
orden de ideas, la inscripción y posterior certificación sobre la
existencia y representación legal de CONDOMINIO CAMPESTRE
VILLAS DE PALONEGRO, corresponde al Alcalde Municipal de
Lebrija, o a la persona o entidad en quien este delegue esta
facultad. Para tal fin se solicitará la inscripción mediante la
presentación de la escritura registrada y los documentos que
acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan
la representación legal y del revisor fiscal. ✓

ARTICULO 12o.- NATURALEZA: La persona jurídica es de
naturaleza civil, sin ánimo de lucro. ✓

ARTICULO 13o.- DOMICILIO: El domicilio principal de esta



persona jurídica es el municipio de Lebrija.

ARTICULO 14o.- OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA: Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los

propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 15o.- CARACTERISTICAS: La persona jurídica tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social.

ARTICULO 16o.- RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

PARAGRAFO.- Para efectos de facturación de los servicios domiciliarios de las zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestatarias de los mismos, sí así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores particulares.

CAPITULO IV

DISTRIBUCION DE AREAS DE CONDOMINIO CAMPESTRE

VILLAS DE PALONEGRO

ARTICULO 17o.- DISTRIBUCION POR AREAS: CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO se divide en áreas privadas

y en áreas comunes, tal como aparece en planos. -----

AREAS PRIVADAS: Las áreas privadas corresponden a las unidades privadas o bienes privados que conforman el condominio y son CUARENTA Y SIETE (47) LOTES. -----

AREAS BIENES Y SERVICIOS COMUNES: Las áreas, bienes y servicios comunes corresponden a los bienes de propiedad común. Dichas áreas, bienes y servicios comunes se determinan en el presente Reglamento. -----

CAPITULO V

DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 18o.- BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O BIENES PRIVADOS: Es bien privado el espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento y transferencia independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparente o no, que estén comprendidos dentro de los límites y sirvan exclusivamente a su propietario. En todo caso se deja clara y expresa constancia de que estos bienes de uso exclusivo y privado (unidades privadas) son indivisibles a perpetuidad, se tomarán sus áreas como cuerpo cierto, y conservarán siempre los mismos linderos, de tal modo que no pueden ser objeto de loteo o desenglobes posteriores. -----

ARTICULO 19o.- DESTINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS: La destinación de las unidades privadas que integran CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, es para USO RESIDENCIAL. Las unidades privadas serán destinadas única y exclusivamente para el desarrollo de vivienda unifamiliar campestre, permanente o transitoria, de carácter privado, esto es, no está permitido el uso comercial o industrial o agroindustrial o cualquiera actividad que perturbe la tranquilidad de los residentes. La Asamblea de Copropietarios y por acuerdo unánime de los asistentes, podrá autorizar otro uso distinto al permitido por la presente reglamentación previa autorización de la entidad oficial correspondiente. Queda restringido el uso del inmueble para cederlo en alquiler de cabañas campestres por días o para eventos. -----



PARAGRAFO- Las unidades privadas de integran CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO deberán ser utilizadas según el destino establecido en este Reglamento, sin que pueda dársele un uso que choque contra la moral y las

buenas costumbres, ni nada que sea contrario o desdiga del uso normal, que perjudique el buen nombre del Condominio o la destinación general del mismo o que no cumpla con lo establecido por las normas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija y las ambientales expedidas por la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga. -----

ARTICULO 20o.✓ ALCANCES DE LA PROPIEDAD: Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad privada y pueden disponer de ella, por acto entre vivos o por causa de muerte, enajenarlas, hipotecarlas, darlas en anticresis comodato o arrendamiento, grabarla y limitar su dominio en cualquier forma y especialmente con derecho a usufructo o de uso, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios pero conservando y cumpliendo la Ley y el presente reglamento En el caso de enajenación se tendrán en cuenta lo contenido en este Reglamento, en cuanto a transmisión de derechos y obligaciones. De la misma manera, los derechos de cada propietario en los bienes de propiedad común son inseparables del domino, uso y goce de su respectiva unidad privada. Los bienes comunes de uso exclusivo de un determinado inmueble, serán para uso, goce y disfrute de aquellas unidades a las que han sido asignados, a perpetuidad. Cualquier modificación a esto deberá contar con el visto bueno del setenta por ciento (70%) de las unidades que usan, gozan y disfrutan dichas áreas. Por tanto en la transferencia, gravamen o embargo de una de estas unidades, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos, con relación a ellos, separadamente de la

unidad a que accede. -----

ARTICULO 21o.- DETERMINACION DE LOS BIENES PRIVADOS:

CONDominio CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO tiene como bienes de propiedad de uso exclusivo y privado un total de CUARENTA Y SIETE (47) LOTES unidades privadas, que tienen un área promedio entre MIL METROS CUADRADOS (1.000 mts²) y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (3.228 mts²), descritos por su área y linderos así: PARCELA

NUMERO NUMERO UNO (01): Con un área aproximada de mil siete metros cuadrados (1.007 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero cinco (05) hasta el mojón numero seis (06) en una extensión aproximada de dieciséis metros con sesenta centímetros (16,60 mts) y desde el mojón numero seis (06) hasta el mojón numero siete (07) en una extensión aproximada de trece metros con treinta y cuatro centímetros (13,34 mts) con la vía que conduce a la Vereda Puyana. -----

SUR: Desde el mojón numero sesenta y uno (61) hasta el mojón numero ocho (08) en una extensión aproximada de treinta metros con diez centímetros (30,10 mts) con la parcela numero dos (02).

ORIENTE: Desde el mojón numero siete (07) hasta el mojón numero ocho (08) en una extensión aproximada de once metros con setenta y tres centímetros (11,73 mts) y en una extensión aproximada de catorce metros con cincuenta y cuatro centímetros (14,54 mts) con la vía que conduce a la Vereda Puyana. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero cinco (05) hasta el mojón numero sesenta y uno (61) en una extensión aproximada de cuarenta y siete metros con veintiséis centímetros (47,26 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO DOS (02): Con un área aproximada de mil siete metros cuadrados (1.007 mts²). -----



LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero sesenta y uno (61) hasta el mojón numero ocho (08) en una extensión aproximada de treinta metros con diez centímetros (30,10 mts) con la parcela

numero uno (01). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero sesenta y tres (63) hasta el mojón numero nueve (09) en una extensión aproximada de treinta y dos metros con noventa y ocho centímetros (32,98 mts) con la parcela numero tres (03). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ocho (08) hasta el mojón numero nueve (09) en una extensión aproximada de treinta y dos metros con cuatro centímetros (32,04 mts) con la vía que conduce a la Vereda Puyana. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero sesenta y uno (61) hasta el mojón numero sesenta y tres (63) en una extensión aproximada de treinta y dos metros con cincuenta y ocho centímetros (32,58 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO TRES (03): Con un área aproximada de mil diecisiete metros cuadrados (1.017 mts²), -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero sesenta y tres (63) hasta el mojón numero nueve (09) en una extensión aproximada de treinta y dos metros con noventa y ocho centímetros (32,98 mts) con la parcela numero dos (02). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero sesenta y cinco (65) hasta el mojón numero diez (10) en una extensión aproximada de treinta y ocho metros (38,00 mts) con la parcela numero cuatro (04). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero nueve (09) hasta el mojón numero diez (10) en una extensión aproximada de treinta y un metros con cincuenta y nueve centímetros (31,59 mts) con la vía que conduce a la Vereda Puyana. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero sesenta y tres (63) hasta el mojón numero sesenta y cinco (65) en una extensión aproximada de veinticinco metros con noventa y cinco centímetros (25,95 mts) con una vía interna del condominio. ----

PARCELA NUMERO CUATRO (04): Con un área aproximada de mil doscientos ochenta y nueve metros cuadrados (1.289 mts²). ✓

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero sesenta y cinco (65) hasta el mojón numero diez (10) en una extensión aproximada de treinta y ocho metros (38,00 mts) con la parcela numero tres (03). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero sesenta y seis (66) hasta el mojón numero once (11) en una extensión aproximada de cuarenta y tres metros con ochenta y tres centímetros (43,83 mts) con la parcela numero cinco (05). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero diez (10) hasta el mojón numero once (11) en una extensión aproximada de quince metros con ochenta y dos centímetros (15,82) y en una extensión aproximada de siete metros con veintidós centímetros (7,22 mts) y en una extensión aproximada de diez metros con cuatro centímetros (10,04 mts) con la vía que conduce a la Vereda Puyana. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero sesenta y cinco (65) hasta el mojón numero sesenta y seis (66) en una extensión aproximada de siete metros con veinte centímetros (7,20) y en una extensión aproximada de veintitrés metros con ochenta centímetros (23,80 mts) con una vía interna del condominio. ----

PARCELA NUMERO CINCO (05): Con un área aproximada de mil trece metros cuadrados (1.013 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero sesenta y seis (66) hasta el mojón numero once (11) en una extensión aproximada de cuarenta y tres metros con ochenta y ocho centímetros (43,88



mts) con la parcela numero cuatro (04).

POR EL SUR: Desde el mojón numero sesenta y ocho (68) hasta el mojón numero doce (12) en una extensión aproximada de veinte metros con veinte centímetros (20,20 mts) con el área de

portería del condominio. -----

ORIENTE: Desde el mojón numero once (11) hasta el mojón numero doce (12) en una extensión aproximada de veinticinco metros con cincuenta y tres centímetros (25,53 mts) y en una extensión aproximada de veinte metros con veintidós centímetros (20,22 mts) con la vía que conduce a la Vereda Puyana. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero sesenta y seis (66) hasta el mojón numero sesenta y ocho (68) en una extensión aproximada de veintidós metros con seis centímetros (22,06 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO SEIS (06): Con un área aproximada de dos mil trescientos siete metros cuadrados (2.307 mts²) -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero uno (01) hasta el mojón numero dos (02) en una extensión aproximada de cuarenta y dos metros con cuarenta y siete centímetros (42,47 mts) con la con vía que conduce a la Vereda Puyana. -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero cincuenta y uno (51) hasta el mojón numero cincuenta y dos (52) en una extensión aproximada de treinta y siete metros (37,00 mts) con el área de reserva forestal. -----

ORIENTE: Desde el mojón numero dos (02) hasta el mojón numero cincuenta y tres (53) en una extensión aproximada de cincuenta y tres (53) en una extensión aproximada de cinco metros (5,00 mts) con una vía interna del condominio y desde el mojón numero cincuenta y tres (53) hasta el mojón numero cincuenta y dos (52) en una extensión aproximada de cincuenta

y un metros con veintiséis centímetros (51,26 mts) con la parcela numero siete (07). -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero uno (01) hasta el mojón numero cincuenta y uno (51) en una extensión aproximada de cincuenta y nueve metros con veintitrés centímetros (59,23 mts) con predios que son o fueron de propiedad del señor Martín Bayona. -----
PARCELA NUMERO SIETE (07): Con un área aproximada de dos mil ciento setenta y nueve metros cuadrados (2.179 mts ²). ----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero cincuenta y tres (53) hasta el mojón numero cincuenta y cuatro (54) en una extensión aproximada de treinta y ocho metros con noventa y cuatro centímetros (38,94 mts) y en una extensión aproximada de cinco metros con diez centímetros (5,10 mts) con una vía interna del condominio. -----
POR EL SUR: Desde el mojón numero cincuenta y dos (52) hasta el mojón numero cincuenta y cinco (55) en una extensión aproximada de cuarenta y un metros con dieciséis centímetros (41.16 mts) con el área de reserva forestal. -----
ORIENTE: Desde el mojón numero cincuenta y cuatro (54) hasta el mojón numero cincuenta y cinco (55) en una extensión aproximada de cincuenta y un metros con ochenta y cinco centímetros (51,85 mts) con la parcela numero ocho (08). -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero cincuenta y tres (53) hasta el mojón numero cincuenta y dos (52) en una extensión aproximada de cincuenta y seis metros con veintiséis centímetros (56,26 mts) con la parcela numero seis (06). -----
PARCELA NUMERO OCHO (08): Con un área aproximada de mil novecientos cuarenta y dos metros cuadrados (1.942 mts ²). ----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero cincuenta y cuatro (54) hasta el mojón numero cincuenta y seis (56) en una extensión



aproximada de dieciséis metros con sesenta y ocho centímetros (16,68 mts) y en una extensión aproximada de trece metros con cincuenta y un centímetros (13,51 mts) y desde el mojón numero cincuenta y seis (56) hasta el mojón

numero cincuenta y siete (57) en una extensión aproximada de ocho metros con veinte centímetros (8,20 mts) con una vía interna del condominio. -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero cincuenta y cinco (55) hasta el mojón numero cincuenta y ocho (58) en una extensión aproximada de treinta y cuatro metros con cuarenta y cuatro centímetros (34,44 mts) con el área de reserva forestal. -----

ORIENTE: Desde el mojón numero cincuenta y siete (57) hasta el mojón numero cincuenta y ocho (58) en una extensión aproximada de cincuenta y siete metros con cuarenta y siete centímetros (57,47 mts) con la parcela numero nueve (09). -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero cincuenta y cuatro (54) hasta el mojón numero cincuenta y cinco (55) en una extensión aproximada de cincuenta y un metros con ochenta y cinco centímetros (51,85 mts) con la parcela numero siete (07). -----

PARCELA NUMERO NUEVE (09): Con un área aproximada de dos mil diez metros cuadrados (2.010 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero sesenta (60) hasta el mojón numero cincuenta y nueve (59) en una extensión aproximada de cincuenta y cuatro metros con ochenta y dos centímetros (54,82 mts) con un sendero interno del condominio. -

POR EL SUR: Desde el mojón numero sesenta y dos (62) hasta el mojón numero setenta y seis (76) en una extensión aproximada de cincuenta y nueve metros con noventa y un centímetros (59,91 mts) con la parcela numero diez (10). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero sesenta (60) hasta el mojón

numero sesenta y dos (62) en una extensión aproximada de cincuenta y dos metros con cincuenta y ocho centímetros (52,58 mts) con una vía interna del condominio. -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero cincuenta y nueve (59) hasta el mojón numero setenta y seis (76) en una extensión aproximada de veintinueve metros noventa centímetros (29,90 mts) con el sendero interno del condominio al medio con lago. ---
PARCELA NUMERO DIEZ (10): Con un área aproximada de dos mil ciento un metros cuadrados (2.101 mts ²). -----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero sesenta y dos (62) hasta el mojón numero setenta y seis (76) en una extensión aproximada de cincuenta y nueve metros con noventa y un centímetros (59,91 mts) con la parcela numero nueve (09). -----
POR EL SUR: Desde el mojón numero sesenta y cuatro (64) hasta el mojón numero setenta y cuatro (74) en una extensión aproximada de setenta y un metros con noventa centímetros (71,90 mts) con la parcela numero once (11). -----
ORIENTE: Desde el mojón numero sesenta y dos (62) hasta el mojón numero sesenta y cuatro (64) en una extensión aproximada de treinta y cuatro metros con veinticinco centímetros (34,25 mts) con una vía interna del condominio. -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero setenta y seis (76) hasta el mojón numero setenta y cinco (75) en una extensión aproximada de veintitrés metros con setenta y ocho centímetros (23,78 mts) y en una extensión aproximada de nueve metros con veintidós centímetros (9,22 mts) con el sendero interno del condominio al medio con lago, y desde el mojón numero setenta y cinco (75) hasta el mojón numero setenta y cuatro (74) en una extensión aproximada de tres metros con noventa y ocho centímetros (3,98 mts) con la parcela numero diecisiete (17). -----
PARCELA NUMERO ONCE (11): Con un área aproximada de dos mil ciento treinta dos metros cuadrados (2.132 mts ²). / -----

centímetros (43,01 mts) con la parcela numero trece (13). -----
ORIENTE: Desde el mojón numero sesenta y siete (67) hasta el
mojón numero sesenta y nueve (69) en una extensión aproximada
de veintinueve metros con ochenta y nueve centímetros (29,89
mts) con una vía interna del condominio. -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero ochenta y nueve (89) hasta
el mojón numero setenta y tres (73) en una extensión aproximada
de diez metros con ochenta y seis centímetros (10,86 mts) con
la parcela numero dieciséis (16). -----
PARCELA NUMERO TRECE (13): Con un área aproximada de mil
setenta metros cuadrados (1.070 mts ²). -----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero setenta y dos (72) hasta
el mojón numero setenta y tres (73) en una extensión aproximada
de cuarenta y tres metros con un centímetros (43,01 mts) con la
parcela numero doce (12). -----
ORIENTE: Desde el mojón numero sesenta y dos (72) hasta el
mojón numero noventa y tres (93) en una extensión aproximada
de cuarenta y nueve metros con noventa y ocho centímetros
(49,98 mts) con una vía interna del condominio. -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero setenta y tres (73) hasta el
mojón numero noventa y uno (91) en una extensión aproximada
de treinta y cuatro metros con diez centímetros (34,10 mts) con
la parcela numero dieciséis (16) y desde el mojón numero noventa
y uno (91) hasta el mojón numero noventa y dos (92) en una
extensión aproximada de veintidós metros con veintitrés
centímetros (22,23 mts) con la parcela numero quince (15) y
desde el mojón numero noventa y dos (92) hasta el mojón
numero noventa y tres (93) en una extensión aproximada de seis
metros con ochenta y nueve (6,89 mts) con la parcela numero
catorce (14). -----
PARCELA NUMERO CATORCE (14): Con un área aproximada de
mil cinco metros cuadrados (1.005 mts ²). -----



-12-

AA 33158567

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero noventa y dos (92) hasta el mojón numero noventa y cinco (95) en una extensión aproximada de cuarenta y cuatro metros con nueve centímetros

(44,09 mts) con la parcela numero quince (15). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero noventa y dos (92) hasta el mojón numero noventa y tres (93) en una extensión aproximada de seis metros con ochenta y nueve centímetros (6,89 mts) con la parcela numero trece (13) y desde el mojón numero noventa y tres (93) hasta el mojón numero noventa y cuatro (94) en una extensión aproximada de cincuenta y dos metros con once centímetros (52,11 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero noventa y cinco (95) hasta el mojón numero noventa y cuatro (94) en una extensión aproximada de treinta y ocho metros con noventa y siete centímetros (38,97 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO QUINCE (15): Con un área aproximada de mil tres metros cuadrados (1.003 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero noventa y uno (91) hasta el mojón numero noventa (90) en una extensión aproximada de cuarenta y ocho metros con cuatro centímetros (48,04 mts) con la parcela numero dieciséis (16). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero noventa y dos (92) hasta el mojón numero noventa y cinco (95) en una extensión aproximada de cuarenta y cuatro metros con nueve centímetros (44,09 mts) con la parcela numero catorce (14). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero noventa y uno (91) hasta el mojón numero noventa y dos (92) en una extensión aproximada de veintidós metros con veintitrés centímetros (22,23 mts) con la parcela numero trece (13). -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Dr. Ricardo Suárez Motta
CALLE JARDIN DE LA MANANICA
BOGOTÁ OCTAVO

OCCIDENTE: Desde el mojón numero noventa (90) hasta el mojón numero noventa y cinco (95) en una extensión aproximada de veintidós metros con un centímetros (22,01 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO DIECISEIS (16): Con un área aproximada de dos mil doscientos siete metros cuadrados (2.207 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ochenta y nueve (89) hasta el mojón numero ochenta y ocho (88) en una extensión aproximada de cincuenta y cuatro metros con treinta y seis centímetros (54,36 mts) con la parcela numero diecisiete (17). --

POR EL SUR: Desde el mojón numero noventa y uno (91) hasta el mojón numero noventa (90) en una extensión aproximada de cuarenta y ocho metros con cuatro centímetros (48,04 mts) con la parcela numero quince (15). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ochenta y nueve (89) hasta el mojón numero setenta y tres (73) en una extensión aproximada de diez metros con ochenta y seis centímetros (10,86 mts) con la parcela numero doce (12) y desde el mojón numero setenta y tres (73) hasta el mojón numero noventa y uno (91) en una extensión aproximada de treinta y cuatro metros con diez centímetros (34,10 mts) con la parcela numero trece (13). -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ochenta y ocho (88) hasta el mojón numero noventa (90) en una extensión aproximada de diecisiete metros con sesenta y cinco centímetros (17,65 mts) y en una extensión aproximada de veintidós metros con noventa y dos centímetros (22,92 mts) con una vía interna del condominio.-----

PARCELA NUMERO DIECISEIS (17): Con un área aproximada de dos mil doscientos seis metros cuadrados (2.206 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero setenta y cinco (75) hasta el mojón numero setenta y siete (77) con un sendero



interno del condominio al medio con el lago; y desde el mojón numero setenta y siete (77) hasta el mojón numero ochenta y siete (87) en una extensión aproximada de cuarenta y seis metros con cincuenta y cinco centímetros (46,55 mts) con la

parcela numero dieciocho (18). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ochenta y nueve (89) hasta el mojón numero ochenta y ocho (88) en una extensión aproximada de cincuenta y cuatro metros con treinta y seis centímetros (54,36 mts) con la parcela numero dieciséis (16). ---

ORIENTE: Desde el mojón numero setenta y cinco (75) hasta el mojón numero setenta y cuatro (74) en una extensión aproximada de tres metros con noventa y ocho centímetros (3,98 mts) con la parcela numero diez (10) y desde el mojón numero setenta y cuatro (74) hasta el mojón numero ochenta y nueve (89) en una

extensión aproximada de treinta y dos metros con ochenta y ocho centímetros (32,88 mts) con la parcela numero once (11). -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ochenta y siete (87) hasta el mojón numero ochenta y ocho (88) en una extensión aproximada de cuarenta y dos metros con sesenta y nueve centímetros (42,69 mts) con una vía interna del condominio. ----

PARCELA NUMERO DIECIOCHO (18): Con un área aproximada de mil novecientos cuarenta y siete metros cuadrados (1.947 mts²).

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero setenta y ocho (78) hasta el mojón numero ochenta y seis (86) en una extensión aproximada cincuenta y un metros con cincuenta y un centímetros (51,51) con un sendero interno del condominio al medio con la parcela numero diecinueve (19). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero setenta y siete (77) hasta el mojón numero ochenta y siete (87) en una extensión aproximada de cuarenta y seis metros con cincuenta y cinco

Dr. J. EDUARDO SUAREZ MOTTA
 ABOGADO
 OFICINA DE ASESORIA JURIDICA
 MUNICIPIO DE EDUCAMANGA
 NOTARIO GUSTAVO

centímetros (46,55 mts) con la parcela numero diecisiete (17). --

ORIENTE: Desde el mojón numero setenta y ocho (78) hasta el mojón numero setenta y siete (77) en una extensión aproximada de dieciocho metros con sesenta y tres centímetros (18,63 mts) y en una extensión aproximada de diecinueve metros con cuarenta y un centímetros (19,41 mts) y en una extensión aproximada de cinco metros (5,00 mts) con un sendero interno del condominio al medio con el lago. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ochenta y seis (86) hasta el mojón numero ochenta y siete (87) en una extensión aproximada de treinta y nueve metros con catorce centímetros (39,14 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO DIECINUEVE (19): Con un área aproximada de dos mil seiscientos ochenta y tres metros cuadrados (2.683 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ochenta y uno (81) hasta el mojón numero ochenta y dos (82) en una extensión aproximada veintiún metros con treinta y cinco centímetros (21.35) y desde el mojón numero ochenta y dos (82) hasta el mojón numero ochenta y tres (83) en una extensión aproximada de veintinueve metros con sesenta centímetros (29,60 mts) con un sendero interno del condominio al medio con el área de reserva forestal. -

POR EL SUR: Desde el mojón numero setenta y nueve (79) hasta el mojón numero ochenta y cinco (85) en una extensión aproximada de cincuenta y un metros con cincuenta y seis centímetros (51,56 mts) con la parcela numero dieciocho (18). -

ORIENTE: Desde el mojón numero ochenta y uno (81) hasta el mojón numero ochenta (80) en una extensión aproximada de quince metros con ochenta y siete centímetros (15.87 mts) y desde el mojón numero ochenta (80) hasta el mojón numero setenta y nueve (79) en una extensión aproximada de veintiséis metros con cincuenta y nueve centímetros (26.59 mts) con un



sendero interno del condominio al medio
con el área de reserva forestal. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero
ochenta y tres (83) hasta el mojón
numero ochenta y cuatro (84) en una
extensión aproximada de cuarenta y ocho

metros con ochenta y tres centímetros (48,83 mts) con la parcela
numero veinte (20) y desde el mojón numero ochenta y cuatro
(84) hasta el mojón numero ochenta y cinco (85) en una
extensión aproximada de catorce metros con setenta y seis
centímetros (14,76 mts) con una vía interna del condominio ----

PARCELA NUMERO VEINTE (20): Con un área aproximada de dos
mil setecientos diecisiete metros cuadrados (2.717 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ochenta y tres (83) hasta
el mojón numero ciento tres (103) en una extensión aproximada
de cincuenta y tres metros con cincuenta y seis centímetros
(53,56 mts) con un sendero interno del condominio al medio con
el área de reserva forestal. -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero noventa y seis (96) hasta
el mojón numero ciento cuatro (104) en una extensión
aproximada de cincuenta y seis metros con dieciocho centímetros
(56,18 mts) con la parcela numero veintiuno (21). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ochenta y tres (83) hasta el
mojón numero ochenta y cuatro (84) en una extensión
aproximada cuarenta y ocho metros con ochenta y tres
centímetros (48,83) con la parcela numero diecinueve (19) y
desde el mojón numero ochenta y cuatro (84) hasta el mojón
numero noventa y seis (96) en una extensión aproximada de seis
metros con cincuenta centímetros (6,50 mts) con una vía interna
del condominio . -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento tres (103) hasta el
mojón numero ciento cuatro (104) en una extensión aproxima

de diecinueve metros con sesenta y un centímetros (19,61 mts) y en una extensión aproximada de veintitrés metros con treinta y dos centímetros (23,32 mts) con un sendero interno del condominio al medio con el área de reserva forestal. -----

PARCELA NUMERO VEINTIUNO (21): Con un área aproximada de tres mil doscientos diecinueve metros cuadrados (3.219 mts²). ✓

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero noventa y seis (96) hasta el mojón numero ciento cuatro (104) en una extensión aproximada cincuenta y seis metros con dieciocho centímetros (56,18) con la parcela numero veinte (20). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero noventa y siete A (97 A) hasta el mojón numero ciento cinco A (105 A) en una extensión aproximada de cuarenta y cuatro metros con sesenta centímetros (44,60 mts) con un sendero interno del condominio al medio con la parcela numero veintidós (22). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero noventa y seis (96) hasta el mojón numero noventa y siete A (97 A) en una extensión aproximada de sesenta y cuatro metros con sesenta y dos centímetros (64,62 mts) con una vía interna del condominio. ----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento cuatro (104) hasta el mojón numero ciento cinco A (105 A) en una extensión aproximada de sesenta y cinco metros con veintitrés centímetros (65,23 mts) con un sendero interno del condominio al medio con el área de reserva forestal. -----

PARCELA NUMERO VEINTIDOS (22): Con un área aproximada de dos mil setenta y cinco metros cuadrados (2.075 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero noventa y siete (97) hasta el mojón numero ciento cinco (105) en una extensión aproximada cuarenta y cuatro metros con sesenta centímetros (44,60) con un sendero interno del condominio al medio con la parcela numero veintiuno (21). -----



POR EL SUR: Desde el mojón numero noventa y ocho (98) hasta el mojón numero ciento siete (107) en una extensión aproximada de cuarenta y seis metros con ochenta y tres centímetros (46,83 mts) con la parcela numero

veintitrés (23). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero noventa y siete (97) hasta el mojón numero noventa y ocho (98) en una extensión aproximada de cuarenta y un metros con veintiún centímetros (41,21 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento cinco (105) hasta el mojón numero ciento seis (106) en una extensión aproximada de veinte metros con sesenta y tres centímetros (20,63 mts) con el área de reserva forestal y desde el mojón numero ciento seis (106) hasta el mojón numero ciento siete (107) en una extensión aproximada de veinticinco metros con veintinueve centímetros (25,29 mts) con la parcela numero veintinueve (29). -----

PARCELA NUMERO VEINTITRES (23): Con un área aproximada de mil veintiún metros cuadrados (1.021 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero noventa y ocho (98) hasta el mojón numero ciento siete (107) en una extensión aproximada cuarenta y ocho metros con ochenta y tres centímetros (48,83) con la parcela numero veintidós (22). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero noventa y nueve (99) hasta el mojón numero ciento ocho (108) en una extensión aproximada de cuarenta y tres metros con setenta y un centímetros (43,71 mts) con la parcela numero veinticuatro (24). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero noventa y ocho (98) hasta el mojón numero noventa y nueve (99) en una extensión aproximada de veintiún metros con setenta y un centímetros (21,71 mts) con una vía interna del condominio. -----

Dr. Eduardo Soto Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento siete (107) hasta el mojón numero ciento ocho (108) en una extensión aproximada de veintitrés metros con noventa y dos centímetros (23,92 mts) con la parcela numero veintiocho (28). -----
PARCELA NUMERO VEINTICUATRO (24): Con un área aproximada de mil ochenta y tres metros cuadrados (1.083 mts ²). -----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero noventa y nueve (99) hasta el mojón numero ciento ocho (108) en una extensión aproximada de cuarenta y tres metros con setenta y un centímetros (43,71 mts) con la parcela numero veintitrés (23).---
POR EL SUR: Desde el mojón numero cien (100) hasta el mojón numero ciento nueve (109) en una extensión aproximada de cuarenta y cuatro metros con cincuenta centímetros (44,50 mts) con la parcela numero veinticinco (25). -----
ORIENTE: Desde el mojón numero noventa y nueve (99) hasta el mojón numero cien (100) en una extensión aproximada de veinticinco metros (25,00 mts) con una vía interna del condominio. -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento ocho (108) hasta el mojón numero ciento nueve (109) en una extensión aproximada de veintiséis metros con veinticuatro centímetros (26,24 mts) con la parcela numero veintisiete (27). -----
PARCELA NUMERO VEINTICINCO (25): Con un área aproximada de mil tres metros cuadrados (1.003 mts ²). -----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero cien (100) hasta el mojón numero ciento nueve (109) en una extensión aproximada de cuarenta y cuatro metros con cincuenta centímetros (44,50 mts) con la parcela numero veinticuatro (24). -----
POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento uno (101) hasta el mojón numero ciento diez (110) en una extensión aproximada de treinta y siete metros con sesenta y nueve centímetros (37,69



mts) con la zona social del condominio.

ORIENTE: Desde el mojón numero cien (100) hasta el mojón numero ciento uno (101) en una extensión aproximada de veintitrés metros con ochenta y un centímetros (23,81 mts) con una vía

interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento nueve (109) hasta el mojón numero ciento diez (110) en una extensión aproximada de veintiséis metros con veintiún centímetros (26,21 mts) con la parcela numero veintiséis (26). -----

PARCELA NUMERO VEINTISEIS (26): Con un área aproximada de mil metros cuadrados (1.000 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento nueve (109) hasta el mojón numero ciento trece (113) en una extensión aproximada de treinta y cinco metros con veinticuatro centímetros (35,24 mts) con la parcela numero veintisiete (27). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento diez (110) hasta el mojón numero ciento doce (112) en una extensión aproximada de treinta y cinco metros con diez centímetros (35,10 mts) con la zona social del condominio. -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento nueve (109) hasta el mojón numero ciento diez (110) en una extensión aproximada de veintiséis metros con veintiún centímetros (26,21 mts) con la parcela numero veinticinco (25). -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento trece (113) hasta el mojón numero ciento doce (112) en una extensión aproximada de veintinueve metros con veintiocho centímetros (29,28 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO VEINTISIETE (27): Con un área aproximada de mil un metros cuadrados (1.001 mts²). -----

LINDEROS: -----

Dr. Eduardo...
CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ
NOTARIO OCTAVO

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento ocho (108) hasta el mojón numero ciento catorce (114) en una extensión aproximada de cuarenta y dos metros con cincuenta y dos centímetros (42,52 mts) con la parcela numero veintiocho (28). -
POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento nueve (109) hasta el mojón numero ciento trece (113) en una extensión aproximada de treinta y cinco metros con veinticuatro centímetros (35,24 mts) con la parcela numero veintiséis (26). -----
ORIENTE: Desde el mojón numero ciento ocho (108) hasta el mojón numero ciento nueve (109) en una extensión aproximada de veintiséis metros con veinticuatro centímetros (26,24 mts) con la parcela numero veinticuatro (24). -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento catorce (114) hasta el mojón numero ciento trece (113) en una extensión aproximada de veintiséis metros con dos centímetros (26,02 mts) con una vía interna del condominio. -----
PARCELA NUMERO VEINTIOCHO (28): Con un área aproximada de mil ochenta y nueve metros cuadrados (1.089 mts ²). -----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento siete (107) hasta el mojón numero ciento quince (115) en una extensión aproximada de cuarenta y cinco metros con treinta y cuatro centímetros (45,34 mts) con la parcela numero veintinueve (29).
POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento ocho (108) hasta el mojón numero ciento catorce (114) en una extensión aproximada de cuarenta y dos con cincuenta y dos centímetros (42,52 mts) con la parcela numero veintisiete (27). -----
ORIENTE: Desde el mojón numero ciento siete (107) hasta el mojón numero ciento ocho (108) en una extensión aproximada de veintitrés metros con noventa y dos centímetros (23,92 mts) con la parcela numero veintitrés (23). -----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento quince (115) hasta el mojón numero ciento catorce (114) en una extensión



aproximada de veinticinco metros con cincuenta y nueve centímetros (25,59 mts) con una vía interna del condominio. -

PARCELA NUMERO VEINTINUEVE (29):

Con un área aproximada de dos mil novecientos sesenta y seis metros

cuadrados (2.966 mts²). /

LINDEROS:

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento diecisiete (117) hasta el mojón numero ciento dieciséis (116) en una extensión aproximada de treinta y tres metros con ochenta y seis centímetros (33,86 mts) con un sendero interno del condominio al medio con la parcela numero treinta (30). -

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento siete (107) hasta el mojón numero ciento quince (115) en una extensión aproximada de cuarenta y cinco metros con treinta y cuatro centímetros (45,34 mts) con la parcela numero veintiocho (28). -

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento diecisiete (117) hasta el mojón numero ciento seis (106) en una extensión aproximada de cincuenta y cinco metros con setenta y cinco centímetros (55,75 mts) y en una extensión aproximada de cuatro metros (4,00 mts) y en una extensión aproximada de ocho centímetros (8,00) con el área de reserva forestal y desde el mojón numero ciento seis (106) hasta el mojón numero ciento siete (107) en una extensión aproximada de veinticinco metros con veintinueve centímetros (25,29 mts) con la parcela numero veintidós (22). -

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento dieciséis (116) hasta el mojón numero ciento quince (115) en una extensión aproximada de sesenta y siete metros con treinta y dos centímetros (67,32 mts) y en una extensión aproximada de diez metros con treinta y siete centímetros (10,37 mts) con una vía interna del condominio. -

PARCELA NUMERO TREINTA (30): Con un área aproximada de

Dr. Eduardo Suárez-Rotta
CIVIL Y REGISTRAR
BOGOTÁ, OCTUBRO

tres mil doscientos veintiocho metros cuadrados (3.228 mts²).

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento diecinueve (119) hasta el mojón numero cuarenta y tres (43) en una extensión aproximada de treinta y dos metros con noventa y ocho centímetros (32,98 mts) con predios que son o fueron de propiedad del señor Martín Bayona. -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento dieciocho (118) hasta el mojón numero ciento veinte (120) en una extensión aproximada de treinta y tres metros con sesenta y siete centímetros (33,67 mts) con un sendero interno del condominio al medio con la parcela veintinueve (29) y en una extensión aproximada de cinco metros con cincuenta y cuatro centímetros (5,54 mts) con una vía interna del condominio, y desde el mojón numero ciento veinte (120) hasta el mojón numero cuarenta y uno (41) en una extensión aproximada de catorce metros con cuarenta centímetros (14,40mts) y en una extensión aproximada de diecisiete metros con sesenta y seis centímetros (17,66 mts) con la parcela numero treinta y uno (31). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento diecinueve (119) hasta el mojón numero ciento dieciocho (118) en una extensión aproximada de sesenta y seis metros con sesenta y dos centímetros (66,62 mts) con el área de reserva forestal. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero cuarenta y tres (43) hasta el mojón numero cuarenta y dos (42) en una extensión aproximada de treinta y dos metros con noventa y ocho centímetros (32,98 mts) y desde el mojón numero cuarenta y dos (42) hasta el mojón numero cuarenta y uno (41) en una extensión aproximada de veintiún metros con veinte centímetros (21,20mts) con predios que son o fueron de propiedad del señor Guillermo Duran. -----

PARCELA NUMERO TREINTA Y UNO (31): Con un área aproximada de dos mil seiscientos cuatro metros cuadrados

(2.604 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero
ciento veinte (120) hasta el mojón
numero cuarenta y uno (41) en una
extensión aproximada de catorce metros

con cuarenta centímetros (14,40mts) y en una extensión
aproximada de diecisiete metros con sesenta y seis centímetros
(17,66 mts) con la parcela numero treinta (30). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veintiuno (121)
hasta el mojón numero cuarenta (40) en una extensión
aproximada de treinta y nueve metros con noventa y dos
centímetros (39,92 mts) con la parcela numero treinta y dos (32).

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veinte (120) hasta el
mojón numero ciento veintiuno (121) en una extensión
aproximada de diecisiete metros con ochenta y un centímetros
(17,81 mts) y en una extensión aproximada de cuarenta y ocho
metros con noventa y un centímetros (48,91 mts) con una vía
interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero cuarenta y uno (41) hasta
el mojón numero cuarenta (40) en una extensión aproximada de
nueve metros con sesenta y cinco centímetros (9,65 mts) y en
una extensión aproximada de veintitrés metros con veintidós
centímetros (23,22 mts) y en una extensión aproximada de
veintisiete metros con cincuenta y siete centímetros (27,57 mts)
y en una extensión aproximada de veintiún metros con diecinueve
centímetros (21,19 mts) con predios que son o fueron de
propiedad del señor Guillermo Duran. -----

PARCELA NUMERO TREINTA DOS (32): Con un área aproximada
de mil seis metros cuadrados (1.006 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veintiuno (121)
hasta el mojón numero cuarenta (40) en una extensión

Dr. Eduardo Suárez Motta
Notario Público del Departamento de Sucre
Calle 100 No. 100-100, Bogotá, D.C.

aproximada de treinta y nueve metros con noventa y dos centímetros (39,92) con la parcela numero treinta y uno (31). ----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veintidós (122) hasta el mojón numero treinta y nueve (39) en una extensión aproximada de treinta y ocho metros con cincuenta y siete centímetros (38,57 mts) con la parcela numero treinta y tres (33).

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veintiuno (121) hasta el mojón numero ciento veintidós (122) en una extensión aproximada de veinticinco metros con cincuenta y un centímetros (25,51 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero cuarenta (40) hasta el mojón numero treinta y nueve (39) en una extensión aproximada de veinticinco metros con cincuenta y ocho centímetros (25,58 mts) con predios que son o fueron de propiedad del señor Guillermo Duran. -----

PARCELA NUMERO TREINTA TRES (33): Con un área aproximada de mil seis metros cuadrados (1.006 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veintidós (122) hasta el mojón numero treinta y nueve (39) en una extensión aproximada de treinta y ocho metros con cincuenta y siete centímetros (38,57) con la parcela numero treinta y dos (32). ----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veintitrés (123) hasta el mojón numero treinta y ocho (38) en una extensión aproximada de treinta y siete metros con sesenta centímetros (37,60 mts) con la parcela numero treinta y cuatro (34). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veintidós (122) hasta el mojón numero ciento veintitrés (123) en una extensión aproximada de veintiséis metros con cincuenta y seis centímetros (26,56 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero treinta y nueve (39) hasta el mojón numero treinta y ocho (38) en una extensión aproximada de veintiséis metros con cincuenta y siete centímetros (26,57



mts) con predios que son o fueron de propiedad del señor Guillermo Duran. -

PARCELA NUMERO TREINTA CUATRO

(34): Con un área aproximada de mil ochenta y dos metros cuadrados (1.082 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veintitrés (123) hasta el mojón numero treinta y ocho (38) en una extensión aproximada de treinta y siete metros con sesenta centímetros (37,60) con la parcela numero treinta y tres (33). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veinticuatro (124) hasta el mojón numero treinta y seis (36) en una extensión aproximada de cuarenta y un metros con dieciocho centímetros (41,18 mts) con la parcela numero treinta y cinco (35). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veintitrés (123) hasta el mojón numero ciento veinticuatro (124) en una extensión aproximada de veintiséis metros con sesenta y nueve centímetros (26,69 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero treinta y ocho (38) hasta el mojón numero treinta y siete (37) en una extensión aproximada de dieciséis metros con cuarenta y seis centímetros (16,46 mts) y en una extensión aproximada de trece metros con cincuenta y seis centímetros (13,56 mts) con predios que son o fueron de propiedad del señor Emmanuel Duran. -----

PARCELA NUMERO TREINTA CINCO (35): Con un área aproximada de mil setenta y dos metros cuadrados (1.072 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veinticuatro (124) hasta el mojón numero treinta y seis (36) en una extensión aproximada de cuarenta y un metros con dieciocho centímetros (41,18 mts) con la parcela numero treinta y cuatro (34). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veinticinco (125) -----

Dr. JUAN CARLOS CORTES PIVOTTA
 CIRCULO NOTARIAL DE CUITANZA
 NOTARIO OCTAVO

hasta el mojón numero treinta y cuatro (34) en una extensión aproximada de cuarenta metros con sesenta y dos centímetros (40,62 mts) con la parcela numero treinta y seis (36). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veinticuatro (124) hasta el mojón numero ciento veinticinco (125) en una extensión aproximada de veinticinco metros con diecinueve centímetros (25,19 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero treinta y seis (36) hasta el mojón numero treinta y cinco (35) en una extensión aproximada de nueve metros con veinticuatro centímetros (9,24 mts) y desde el mojón numero treinta y cinco (35) hasta el mojón numero treinta y cuatro (34) en una extensión aproximada de dieciséis metros con noventa y tres centímetros (16,93 mts) vía al medio con predios que son o fueron de propiedad del señor Emmanuel Duran. -----

PARCELA NUMERO TREINTA SEIS (36): Con un área aproximada de mil trece metros cuadrados (1.013 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veinticinco (125) hasta el mojón numero treinta y cuatro (34) en una extensión aproximada de cuarenta metros con sesenta y dos centímetros (40,62 mts) con la parcela numero treinta y cinco (35). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veintiséis (126) hasta el mojón numero treinta y dos (32) en una extensión aproximada de treinta y seis metros con cincuenta y un centímetros (36,51 mts) con la parcela numero treinta y siete (37). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veinticinco (125) hasta el mojón numero ciento veintiséis (126) en una extensión aproximada de veintisiete metros con treinta y tres centímetros (27,33 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero treinta y cuatro (34) hasta el mojón numero treinta y tres (33) en una extensión aproximada



-20-

AA 33158575

de diecinueve metros con dieciséis centímetros (19,16 mts) y desde el mojón numero treinta y tres (33) hasta el mojón numero treinta y dos (32) en una extensión aproximada de ocho metros con dos centímetros (8,02 mts) vía al

medio con predios que son o fueron de propiedad del señor Emmanuel Duran.

PARCELA NUMERO TREINTA SIETE (37): Con un área aproximada de mil tres metros cuadrados (1.003 mts²).

LINDEROS:

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veintiséis (126) hasta el mojón numero treinta y dos (32) en una extensión aproximada de treinta y seis metros con cincuenta y un centímetros (36,51 mts) con la parcela numero treinta y seis (36).

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veintisiete (127) hasta el mojón numero treinta (30) en una extensión aproximada de cuarenta metros con noventa centímetros (40,90 mts) con la parcela numero treinta y ocho (38).

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veintiséis (126) hasta el mojón numero ciento veintisiete (127) en una extensión aproximada de siete metros con treinta y cinco centímetros (7,35 mts) y en una extensión aproximada de diecinueve metros con ochenta y un centímetros (19,81 mts) con una vía interna del condominio.

OCCIDENTE: Desde el mojón numero treinta y dos (32) hasta el mojón numero treinta y uno (31) en una extensión aproximada de once metros con setenta y dos centímetros (11,72 mts) y desde el mojón numero treinta y uno (31) hasta el mojón numero treinta (30) en una extensión aproximada de doce metros con diecisiete centímetros (12,17 mts) con una vía al medio con predios que son o fueron de propiedad del señor Emmanuel Duran.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Dr. Eduardo Suárez Motilla
CIRCUITO NOTARIAL DE PUERTO RICO
NOTARIO

PARCELA NUMERO TREINTA OCHO (38): Con un área aproximada de mil catorce metros cuadrados (1.014 mts ²). -----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veintisiete (127) hasta el mojón numero treinta (30) en una extensión aproximada de cuarenta metros con noventa centímetros (40,90 mts) con la parcela numero treinta y siete (37). -----
POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veintiocho (128) hasta el mojón numero veintiocho (28) en una extensión aproximada de cuarenta y siete metros con setenta centímetros (47,70 mts) con la parcela numero treinta y nueve (39). -----
ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veintisiete (127) hasta el mojón numero ciento veintiocho (128) en una extensión aproximada de veinticuatro metros con cincuenta y nueve centímetros (24,59 mts) con una vía interna del condominio. ----
OCCIDENTE: Desde el mojón numero treinta (30) hasta el mojón numero veintinueve (29) en una extensión aproximada de catorce metros con cincuenta y siete centímetros (14,57 mts) y desde el mojón numero veintinueve (29) hasta el mojón numero veintiocho (28) en una extensión aproximada de diez metros con sesenta y cinco centímetros (10,65 mts) con una vía al medio con predios que son o fueron de propiedad del señor Emmanuel Duran. -----
PARCELA NUMERO TREINTA NUEVE (39): Con un área aproximada de mil ciento setenta y seis metros cuadrados (1.176 mts ²). -----
LINDEROS: -----
POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veintiocho (128) hasta el mojón numero veintiocho (28) en una extensión aproximada de cuarenta y siete metros con setenta centímetros (47,70 mts) con la parcela numero treinta y ocho (38). -----
POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento treinta (130) hasta el mojón numero veintiséis (26) en una extensión aproximada de treinta y seis metros con veintiséis centímetros (36,26 mts) con



la parcela numero cuarenta (40).

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veintiocho (128) hasta el mojón numero ciento veintinueve (129) en una extensión aproximada de doce metros con setenta y ocho centímetros (12,78 mts) y desde

el mojón numero ciento veintinueve (129) hasta el mojón numero ciento treinta (130) en una extensión aproximada de dieciocho metros con veintitrés centímetros (18,23 mts) con una vía interna del condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero veintiocho (28) hasta el mojón numero veintisiete (27) en una extensión aproximada de ocho metros con noventa y seis centímetros (8,96 mts) y desde el mojón numero veintisiete (27) hasta el mojón numero veintiséis (26) en una extensión aproximada de quince metros con trece centímetros (15,13 mts) con vía al medio con predios que son o fueron de propiedad del señor Emmanuel Duran. -----

PARCELA NUMERO CUARENTA (40): Con un área aproximada de mil cincuenta y cinco metros cuadrados (1.055 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento treinta (130) hasta el mojón numero veintiséis (26) en una extensión aproximada de treinta y seis metros con veintiséis centímetros (36,26 mts) con la parcela numero treinta y nueve (39). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento treinta y uno (131) hasta el mojón numero veinticinco (25) en una extensión aproximada de veinticinco metros con treinta centímetros (25,30 mts) con la parcela numero cuarenta y uno (41). -----

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento treinta (130) hasta el mojón numero ciento treinta y uno (131) en una extensión aproximada de veinticinco metros con noventa y dos centímetros (25,92 mts) y en una extensión aproximada de quince metros con veintidós centímetros (15,22 mts) con una vía interna del

condominio. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero veintiséis (26) hasta el mojón numero veinticinco (25) en una extensión aproximada de treinta y un metros con treinta centímetros (31,30 mts) vía al medio con predios que son o fueron de propiedad de la señora Brigida Cáceres. -----

PARCELA NUMERO CUARENTA Y UNO (41): Con un área aproximada de mil ciento doce metros cuadrados (1.112 mts²). ✓

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento veintiuno (121) hasta el mojón numero ciento treinta y uno (131) en una extensión aproximada de cinco metros (5,00 mts) con un vía interna del condominio y desde el mojón numero ciento treinta y uno (131) hasta el mojón numero veinticinco (25) en una extensión aproximada de veinticinco metros con treinta centímetros (25,30 mts) con la parcela numero cuarenta (40). ---

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento veintidós (122) hasta el mojón numero veintitrés (123) en una extensión aproximada de veintiún metros con cincuenta centímetros (21,50 mts) con predios que son o fueron de propiedad del señor Pablo Durán. ---

ORIENTE: Desde el mojón numero ciento veintiuno (121) hasta el mojón numero ciento veintidós (122) en una extensión aproximada de cuarenta y un metros con setenta y dos centímetros (41,72 mts) con la vía que conduce al Aeropuerto. -

OCCIDENTE: Desde el mojón numero veinticinco (25) hasta el mojón numero veinticuatro (24) en una extensión aproximada de trece metros con ochenta centímetros (13,80 mts) y desde el mojón numero veinticuatro (24) hasta el mojón numero veintitrés (23) en una extensión aproximada de veintisiete metros con treinta y cinco centímetros (27,35 mts) vía al medio con predios que son o fueron de propiedad de la señora Brigida Cáceres. -----

PARCELA NUMERO CUARENTA Y DOS (42): Con un área aproximada de mil ciento cinco metros cuadrados (1.105 mts²). ✓



LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero
ciento treinta y tres (133) hasta el mojón
numero diecinueve (19) en una extensión
aproximada de treinta y nueve metros con
veintiocho centímetros (39,28 mts) con la

parcela numero cuarenta y tres (43). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento treinta y dos (132)
hasta el mojón numero veinte (20) en una extensión aproximada
de cincuenta y cuatro metros con veintitrés centímetros (54,23
mts) con una vía interna del condominio. -----

ORIENTE: Desde el mojón numero diecinueve (19) hasta el mojón
numero veinte (20) en una extensión aproximada de doce metros
con sesenta y ocho centímetros (12,68 mts) y en una extensión
aproximada de veintinueve metros con treinta y dos centímetros
(29,32 mts) con la vía que conduce al Aeropuerto. -----

OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento treinta y tres (133)
hasta el mojón numero ciento treinta y dos (132) en una
extensión aproximada de trece metros con ochenta y cuatro
centímetros (13,84 mts) con una vía interna del condominio. ----

PARCELA NUMERO CUARENTA Y TRES (43): Con un área
aproximada de mil doscientos cuatro metros cuadrados (1.204
mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento treinta y cuatro C
(134 C) hasta el mojón numero ciento treinta y cuatro B (134 B)
en una extensión aproximada de veintitrés metros con dieciséis
centímetros (23,16 mts) con el tanque de almacenamiento de
agua del condominio y desde el mojón numero ciento treinta y
cuatro A (134) hasta el mojón numero dieciocho (18) en una
extensión aproximada de veintiún metros con tres centímetros
(21,03 mts) con la parcela numero cuarenta y cuatro (44).

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento treinta y tres (133)

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

hasta el mojón numero diecinueve (19) en una extensión aproximada de treinta y nueve metros con veintiocho centímetros (39,28 mts) con la parcela numero cuarenta y dos (42). -----

POR EL ORIENTE: Desde el mojón numero dieciocho (18) hasta el mojón numero diecinueve (19) en una extensión aproximada de veintitrés metros con sesenta y dos centímetros (23,62 mts) y en una extensión aproximada de once metros con veintiséis centímetros (11,26 mts) con la vía que conduce al Aeropuerto. -

POR EL OCCIDENTE: Desde el mojón ciento treinta y cuatro numero ciento treinta y cuatro A (134 A) hasta el mojón numero ciento treinta y cuatro B (134 B) en una extensión aproximada de ocho metros con cuarenta y cinco centímetros (8,45 mts) y desde el mojón numero ciento treinta y cuatro C (134 C) hasta el mojón numero ciento treinta y tres (133) en una extensión aproximada de veinticinco metros con noventa y tres centímetros (25,93 mts) con una vía interna del condominio. -----

PARCELA NUMERO CUARENTA Y CUATRO (44): Con un área aproximada de mil dieciocho metros cuadrados (1.018 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento treinta y cinco (135) hasta el mojón numero diecisiete (17) en una extensión aproximada de cuarenta y cuatro metros con setenta y nueve centímetros (44,79 mts) con la parcela numero cuarenta y cinco (45). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento treinta y cuatro (134) hasta el mojón numero ciento treinta y cuatro A (134 A) en una extensión aproximada de veintitrés metros con trece centímetros (23,13 mts) con el tanque de almacenamiento de agua del condominio y desde el mojón numero ciento treinta y cuatro A (134 A) hasta el mojón numero dieciocho (18) en una extensión aproximada de veintiún metros con tres centímetros (21,03 mts) con la parcela numero cuarenta y tres (43). ----

POR EL ORIENTE: Desde el mojón numero diecisiete (17) hasta el



POR EL OCCIDENTE: Desde el mojón

PARCELA NUMERO CUARENTA Y CINCO (45): Con un área aproximada de mil doscientos doce metros cuadrados (1.212 mts²).

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento treinta y seis (136) hasta el mojón numero dieciséis (16) en una extensión aproximada de cuarenta y un metros con cuarenta y dos centímetros (41,42 mts) con la parcela numero cuarenta y seis (46).

POR EL SUR: Desde el mojón número ciento treinta y cinco (135) hasta el mojón número diecisiete (17) en una extensión aproximada de cuarenta y cuatro metros con setenta y nueve centímetros (44,79 mts) con la parcela número cuarenta y cuatro (44).

POR EL ORIENTE: Desde el mojón numero dieciséis (16) hasta el mojón numero diecisiete (17) en una extensión aproximada de veintiocho metros con veintinueve centímetros (28,29 mts) con la vía que conduce al Aeropuerto. -----

POR EL OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento treinta y seis (136) hasta el mojón numero ciento treinta y cinco (135) en una extensión aproximada de veintiocho metros con trece centímetros (28,13 mts) con una vía interna del condominio. -----

~~PARCELA NUMERO CUARENTA Y SEIS (46): Con un área~~

Dr. Edmundo de la Cruz Nieto, Dr. Edmundo Sotelo Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

aproximada de mil ciento treinta y tres metros cuadrados (1.133 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero ciento treinta y siete (137) hasta el mojón numero quince (15) en una extensión aproximada de treinta y un metros con setenta y seis centímetros (31,76 mts) con la parcela numero cuarenta y siete (47). -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento treinta y seis (136) hasta el mojón numero dieciséis (16) en una extensión aproximada de cuarenta y un metros con cuarenta y dos centímetros (41,42 mts) con la parcela numero cuarenta y cinco (45). -----

POR EL ORIENTE: Desde el mojón numero quince (15) hasta el mojón numero dieciséis (16) en una extensión aproximada de treinta y dos metros con treinta y seis centímetros (32,36 mts) con la vía que conduce al Aeropuerto: -----

POR EL OCCIDENTE: Desde el mojón numero ciento treinta y siete (137) hasta el mojón numero ciento treinta y seis (136) en una extensión aproximada de treinta metros con setenta y siete centímetros (30,77 mts) con una vía interna del condominio. -----

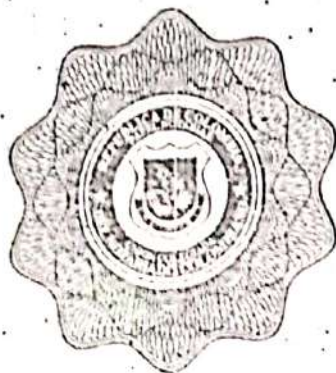
PARCELA NUMERO CUARENTA Y SIETE (47): Con un área aproximada de mil doscientos veintisiete metros cuadrados (1.227 mts²). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: Desde el mojón numero setenta y uno (71) hasta el mojón numero catorce (14) en una extensión aproximada de quince metros con treinta y nueve centímetros (15,39 mts) con el área de acceso al condominio. -----

POR EL SUR: Desde el mojón numero ciento treinta y siete (137) hasta el mojón numero quince (15) en una extensión aproximada de treinta y un metros con setenta y seis centímetros (31,76 mts) con la parcela numero cuarenta y seis (46). -----

POR EL ORIENTE: Desde el mojón numero catorce (14) hasta el



mojón numero quince (15) en una, extensión aproximada de cincuenta y cuatro metros con sesenta y ocho centímetros (54,68 mts) con la vía que conduce al Aeropuerto.

POR EL OCCIDENTE: Desde el mojón

numero setenta y un (71) hasta el mojón numero ciento treinta y siete (137) en una extensión aproximada de cincuenta metros con treinta y ocho centímetros (50,38 mts) con una vía interna del condominio.

Cada uno de los bienes de propiedad de uso exclusivo y privado anteriormente descritos, cuentan con derecho de acceso a las redes matrícés de energía eléctrica y de aguas que existen en CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO así:

RED ELECTRICA: Este proyecto contara con la instalación y puesta en funcionamiento de un transformador de energía eléctrica con capacidad que garantice el suministro mínimo necesario al total de las parcelas generadas. Las redes en media tensión serán construidas aéreas en poste de concreto y las redes en baja tensión serán construidas subterráneas con ductos, conductores y cámaras de inspección de acuerdo al diseño aprobado por la ESSA. La ubicación exacta del transformador esta determinada en los estudios técnicos realizados. El valor total de la obra eléctrica, la cual dará servicio de energía al condominio estará bajo la absoluta responsabilidad de EL PROMOTOR INICIAL DE PROYECTO y será de su exclusivo cargo hasta la cámara de inspección subterránea más cercana al lindero de las parcelas generadas. La distancia máxima de entrega de la red domiciliaria de baja tensión es de veinte metros (20 mts) a cualquiera de los linderos del (de los) predio(s) prometido(s) en venta. Cada uno de los inmuebles generados en este proyecto tendrán derecho a un (01) único y exclusivo punto de conexión al transformador de energía eléctrica instalado. Este proyecto

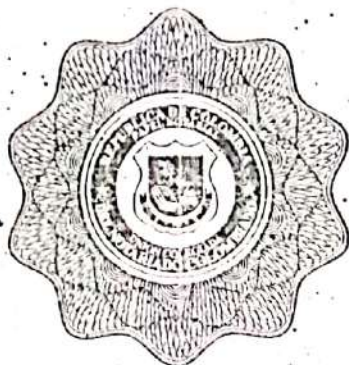
Dr. Eduardo Suárez Motta
Circulo Notarial de Bucaramanga
Notario Octavo

contara con alumbrado público según las normas aceptadas por la Empresa Electrificadora de Santander. Este proyecto contará con la instalación de una red externa de citofonia que comunicará la portería con cada una de las parcelas, pero anotando que el par destinado para cada parcela quedará en la cámara de inspección externa más cercada al inmueble, ubicadas sobre las vías. -----

RED HIDRAULICA: Este proyecto contara con un (01) lago La profundidad máxima del lago no podrá ser inferior a cuatro metros (4 mts) aproximadamente y su represa o muro de contención es únicamente en tierra pisada, protegida por la parte interna (zona inundable) con un revestimiento en concreto y piedra. Este lago es para uso exclusivo de pesca deportiva y en ningún caso se podrá usar para natación o deportes acuáticos. Este proyecto contara con dos (02) redes de aguas. Una para agua potable y otra para agua cruda. El agua potable del proyecto será obtenida por medio de un proceso de filtración en una planta de tratamiento para el efecto Esta planta de tratamiento será compartida con la segunda y tercera etapa del proyecto

CONDominio CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO Cada uno de los inmuebles del proyecto tendrá derecho a la conexión a las redes de aguas (TUBERIA EN P.V.C. para agua potable y MANGUERAS, para agua cruda). Los puntos de conexión a dichas redes se harán mediante la entrega de dos (02) tubos de P.V.C. en media pulgada sobre uno de los linderos del predio prometido en venta. Cada una de estas redes hidráulicas tendrán los equipos de bombeo necesarios para su funcionamiento

Red de agua potable: Una electrobomba. Red de agua cruda: Una electrobomba. Dichos equipos estarán ubicados dentro de casetas de material para su respectiva protección. Estas redes hidráulicas en su totalidad serán compartidas con la segunda (II) y tercera (III) etapa de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, los cuales también sufragaran los gastos de funcionamiento. Cada uno de los puntos de agua contara con su,



respectivo contador, el cual debe ser instalado al momento de iniciar cualquier tipo de construcción y a costo de cada uno de los propietarios de las unidades privadas. -----

Para el almacenamiento y posterior distribución del agua potable existe un (01) tanque de almacenamiento de aproximadamente ciento veinte mil (120.000) litros aproximadamente. -----

Cada uno de los propietarios de las unidades privadas se obligan a la construcción en su parcela de un (01) tanque subterráneo para el deposito de aguas, con un volumen mínimo de nueve (09) metros cúbicos. Este tanque debe tener dos (02) compartimientos de igual tamaño para el agua potable y el agua cruda. -----

Para el abastecimiento del agua cada uno de los propietarios de las unidades privadas se obligan a la instalación y puesta en funcionamiento de una (01) Maquina de Presión Constante en su predio. -----

RED SANITARIA: La totalidad de las aguas residuales domésticas que se generen dentro del proyecto serán tratadas por medio de pozos sépticos, estos serán construidos por cuenta y riesgo de cada uno de los propietarios de las unidades privadas respetando siempre las normas legales existentes sobre la materia establecidas por la CDMB; los cuales una vez construidos dichos pozos sépticos deberán ser aprobados por la CDMB. Al inicio de toda obra de construcción el propietario del inmueble se obliga a la construcción en su inmueble del pozo séptico con capacidad ocho metros cúbicos (8 mts³) cada uno (aguas negras y aguas grises), y un baño, para uso exclusivo del personal encargado de la obra. -----

ARTICULO 22o.- LIMITES DE LA PROPIEDAD: En cada unidad privada corresponde de su exclusivo dominio: -----

a) La superficie comprendida en los linderos. -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE CUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

b) Las instalaciones, condiciones y demás accesorios, dentro del perímetro de su unidad. -----

ARTICULO 23o.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS RESPECTO DE SU BIEN PRIVADO: Son obligaciones de los propietarios de los bienes privados las siguientes: -----

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes o afecten la salud pública. -----

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----

3. Los propietarios de cada una de las unidades privadas se obligan a su costo, a la construcción en su parcela de un (01) pórtico de acceso con modelo único e igual para todos los inmuebles del proyecto, del cual se le entrega una copia heliográfica para su respectiva construcción, por parte del promotor inicial del proyecto. Los copropietarios se obligan a la construcción de dicho pórtico en un término máximo de doce (12) meses contados a partir de la firma de la promesa de compra venta o escritura publica de compra venta del inmueble. -----

ARTICULO 24o.- IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Los impuestos, tasas y contribuciones que afecten las unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. -----

ARTICULO 25o.- DERECHO DE ENGLOBE DE UNIDADES PRIVADAS: Cuando dos (2) o más unidades contiguas pertenezcan a un mismo dueño el propietario podrá englobarlas, el coeficiente de copropiedad y el porcentaje de participación serán proporcionales al área total de las parcelas englobadas. -----



Para legalizar el englobe deberá otorgarse la Escritura Pública por el administrador y el propietario, en la cual se incluirán los cambios a que haya lugar a los coeficientes de copropiedad y porcentajes de participación en gastos de las áreas,

bienes y servicios comunes.

PARAGRAFO- Los gastos relacionados con la reforma al Reglamento, Derechos Notariales y de Registro deberán ser asumidos en su totalidad por el propietario.

ARTICULO 26o. ADECUACIONES Y REMODELACIONES INTERNAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS: En los bienes de dominio privado o exclusivo podrán realizarse las modificaciones físicas que afecten la estructura, la fachada, las áreas, los volúmenes y la unidad arquitectónica, las adecuaciones, decoraciones o remodelaciones de cada unidad privada y serán por cuenta de cada propietario Para efectuar remodelaciones a sus unidades privadas, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas lo exigen.
2. Que la obra proyectada no afecte la salubridad o los bienes comunes, no modifique la normatividad sobre fachada.
3. Informar por medio escrito al administrador como representante de la persona jurídica de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, las reparaciones que se llevarán a cabo en las respectivas unidades privadas, con la finalidad de coordinar todas las actividades derivadas de dicha obra.
4. Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Consejo de Administración quien podrá aprobarla o negarla si es del caso cuando la obra proyectada contravenga los requisitos

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

anteriores o lo establecido en el presente reglamento Sin tales autorizaciones y el lleno de los requisitos mencionados, no podrán ejecutarse reformas y el administrador podrá ejercitar las acciones policivas pertinentes, para lograr la suspensión o la demolición de la obra no autorizada.

PARAGRAFO- En todo caso se deberán mantener los cánones arquitectónicos y estéticos originales o aquellas modificaciones de carácter general aprobadas en Asamblea General de Copropietarios mediante votación con mayoría calificada conforme a lo establecido en el Artículo 46 de la Ley 675 de 2.001.

ARTICULO 27o.- REPARACIONES DE LAS UNIDADES

PRIVADAS: Cada propietario se obliga a ejecutar las reparaciones a su unidad privada, cuando la omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas, y responderá por los daños ocasionados por tal omisión. En caso de que no asumiere voluntariamente tales reparaciones, las efectuará la administración, quien podrá cobrar los gastos realizados al propietario o a quien represente sus derechos, pudiendo realizar el cobro judicial de los mismos, pues la misma prestará mérito ejecutivo en su contra:

PARAGRAFO 1o.- Prestará mérito ejecutivo la certificación expedida por el Administrador, acompañada de los recibos en que se soporte dicha certificación.

PARAGRAFO 2o.- En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes, por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a la inmediata realización de estas reparaciones.

ARTICULO 28o.- CESIÓN DE LA TENENCIA: Cada propietario o quien sus derechos represente, podrá ceder la tenencia de su respectiva propiedad a cualquier título, pero el tenedor tendrá los mismos derechos y estará sujeto a las mismas obligaciones y



prohibiciones que el propietario en cuanto a utilización y goce, tanto de la propiedad separada como de los bienes comunes.

Para que la administración pueda mantener actualizado el Libro de Usuarios, el propietario o quien represente

sus derechos deberá remitir comunicación informando el nombre del nuevo usuario, con su Cédula de Ciudadanía.

ARTICULO 29o.- DEL CAMBIO DE PROPIETARIO Las cuotas de sostenimiento con que deben contribuir los copropietarios para la administración, conservación, y reparación de los bienes comunes del conjunto, así como cualquier otra que figure a cargo del copropietario, deben estar cancelados en el momento en que se produzca cambio en la propiedad de alguna de las unidades. El administrador expedirá el respectivo paz y salvo que permitirá efectuar la transacción. Así mismo, si un propietario llegare a enajenar su inmueble sin estar a paz y salvo con el pago de las cuotas de sostenimiento, será de cargo del adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora si a ello hubiere lugar.

ARTICULO 30o.- EFECTOS DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD SEPARADA: En cualquier transferencia, acto o negocio que se realice en el derecho de dominio sobre la propiedad separada, se entenderán comprendidos los derechos de utilización y goce de los bienes comunes.

PARAGRAFO- Teniendo en cuenta que en la escritura de transferencia de dominio de cualquiera de las unidades que integran CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO debe protocolizarse el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, es obligación del Administrador informar al solicitante sobre la necesidad de presentar el folio de matrícula inmobiliaria tan pronto se inscriba la Escritura Pública con la finalidad de inscribir, en el Libro de Registro de Propietarios la

Dr. Eduardo Suárez Motta
ABOGADO
CIRCULO NOTARIAL DE BUENAMENGA
BOGOTÁ, COLOMBIA

transferencia del dominio

ARTICULO 31o.- SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cedé el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

PARAGRAFO- Es deber del Administrador informar a los propietarios u oficinas inmobiliarias donde estén consignados los inmuebles que conforman el Condominio, de la mora en el pago de mas de dos (2) cuotas de Administración.

ARTICULO 32o.- SOLIDARIDAD DEL PROPIETARIO CON SUS VINCULADOS: El propietario de cada unidad privada es responsable solidariamente por los daños causados a los vecinos, por la omisión o negligencia de sus dependientes, empleados, inquilinos, usufructuarios, usuarios o tenedores de su propiedad privada, a cualquier título.

ARTICULO 33o.- SOLIDARIDAD DE LOS TERCEROS ADQUIRIENTES: Los adquirientes de unidades privadas serán solidariamente responsables con los dueños anteriores por las obligaciones adquiridas para con la copropiedad, por concepto de multas y expensas comunes causadas antes de la transferencia, de conformidad con las normas fijadas en este reglamento. Para el efecto, los interesados en adquirir dichas unidades, deberán exigir a su cedente, el correspondiente estado de cuentas y el paz y salvo de la unidad privada con la copropiedad, expedido por el administrador.

ARTICULO 34o.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES: Todos los derechos y las obligaciones que correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, incluso de los



derechos y de las obligaciones económicas frente a la administración de la copropiedad, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, inquilinos, tenedores o sustitutos a cualquier título, quienes deberán obtener del respectivo

propietario y del administrador, la información suficiente sobre el contenido de este reglamento y las disposiciones que lo adicionan y reforman.

ARTICULO 35o.- SERVIDUMBRES: Todas las unidades privadas que conforman CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO soportan servidumbres pasivas con el fin de efectuar mantenimiento, conservación, reparación de áreas, bienes y servicios comunes, y/o para cumplir las funciones que le compete a la administración en cuanto a uso, seguridad e interés común, teniendo derecho a que la propiedad horizontal le resarza los daños y perjuicios que se le ocasionen, así mismo servidumbres mutuas sobre el perímetro de todos los linderos de cada una de las parcelas, de tránsito y ocupación de redes eléctricas, de aguas y telefónicas.

CAPITULO VI

AREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES

ARTICULO 36o.- DEFINICION: Son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios de los inmuebles, las áreas verdes y duras, las reservas ecológicas, los bienes e instalaciones necesarias para la existencia, seguridad y conservación de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, así como todos los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad privada, 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.

ARTICULO 37o.- ALCANCE Y NATURALEZA: Los bienes comunes, los elementos y zonas que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados.
ARTICULO 38o.- DESTINACION, USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES: En cualquier transferencia, limitación y gravamen, cesión, de la mera tenencia, o en general, en cualquier acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre su unidad privada, que cada propietario puede libremente efectuar, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común, que les corresponden y no podrán efectuar estos mismos actos con relación a ellos, separadamente de la unidad privada a que acceden, ya que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada. Los habitantes a cualquier título de cada unidad privada, sus familiares, dependientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales, conforme a la destinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás. Los copropietarios o quienes representen sus derechos o los sustituyan, están obligados a velar por la integridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, y a responder hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. -----
ARTICULO 39o.- IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES DE LAS AREAS COMUNES: Los impuestos, tasas y contribuciones que afecten las áreas, bienes y servicios comunes de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO serán pagados por todos los propietarios, debiendo ser incluido obligatoriamente en el presupuesto anual de ingresos y gastos, conforme lo establece este reglamento. -----



ARTICULO 40o.- ADMINISTRACION DE
LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES. La
administración correcta y eficaz de los
bienes y servicios comunes corresponde
a la persona jurídica denominada
CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE

PALONEGRO Es responsabilidad de la persona jurídica, llevar a
cabo todos los trabajos requeridos para plantear, programar,
ejecutar, mantener, reponer si es del caso y llevar a cabo todos
los trabajos requeridos para conservar en buen estado las áreas,
bienes y servicios comunes descritos en el presente reglamento;
en especial los siguientes, que se hacen en forma enunciativa y
no limitativa: -----

1) Mantenimiento mensual de equipos y aparatos eléctricos,
electrónicos, electromecánicos y mecánicos, hidráulicos,
neumáticos y demás que conforman los bienes comunes. -----

2) Mantenimiento preventivo y revisión periódica de las redes
hidráulicas, sistemas de bombeo y redes eléctricas. -----

3) Mantenimiento preventivo y revisión periódica de cubiertas
impermeabilizaciones, filtros, tanques, canales y bajantes,
desagües, reventilaciones, pozos y cajas de inspección entre
otros de las zonas comunes. -----

5) Mantenimiento preventivo y revisión periódica de
revestimientos, enchapes, pavimentos de concreto de las zonas
comunes. -----

6) Mantenimiento periódico y reposición de zonas verdes,
jardines, muebles de dotación, y demás elementos del
amoblamiento urbano, y todos aquellos bienes comunes
ambientales que se llegasen a construir por parte de los
copropietarios. -----

7) Mantenimiento periódico y preventivo de todos y cada una de
las áreas, bienes y servicios comunes que conforman el
CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, persona

Dr. Eduardo Sánchez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE TURISMANIA
NOTARIO COSTARRICENSE

jurídica propiedad horizontal. -----

PARAGRAFO- Es función de la Asamblea general la aprobación de reparaciones en los bienes comunes de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo General de Administración, lo anterior siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gasto y su costo exceda de los cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pues en caso contrario no se requerirá tal aprobación. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina de los inmuebles o grave amenaza para la seguridad y salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata reparación, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. -----

ARTICULO 41o.- BIENES COMUNES ESENCIALES: De acuerdo con la ley, son bienes comunes esenciales de la totalidad de los copropietarios, los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes privados. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos. -----

ARTICULO 42o.- BIENES DE PROPIEDAD Y USO COMUN: Las áreas, bienes y servicios comunes que se requieren para la existencia, seguridad y salubridad del conjunto. Los bienes comunes se relacionan a continuación en forma enunciativa y no limitativa: -----

1.El lote de terreno donde se encuentran las áreas, bienes y servicios comunes. -----

2.El sub-suelo y todas las instalaciones comunes que se entregarán construidas a los futuros propietarios. -----



3. Todas las instalaciones comunes ubicadas en ellos para prestar los servicios generales, tales como redes principales de acueducto, riego, energía eléctrica, teléfonos, citófono, sistemas de televisión y gas; desde el punto de conexión de las redes de servicio público hasta las respectivas cajas de control a la entrada de cada unidad. -----
4. Toda la red hidráulica, sistema de desagües, tanque de captación y almacenamiento, plantas de bombeo. -----
5. El contador de acueducto, totalizador del consumo de agua en las zonas comunes. -----
6. Los equipos hidroneumáticos y la planta de purificación de las piscinas. -----
7. Las redes eléctricas de alta y baja tensión. -----
8. Todos los elementos que constituyen las redes matrices de distribución de energía eléctrica y aguas. -----
9. El pórtico de acceso al condominio, la casa de portería, la sede de la administración, el cuarto de basuras y sus dotaciones. -----
10. El cerramiento del Condominio. -----
11. El sistema de iluminación de las áreas comunes del Condominio exteriores a las viviendas. -----
12. Toda la arborización, los lotes definidos para zonas verdes, las zonas duras y equipamiento localizados en las áreas de propiedad común, zonas deportivas, juegos infantiles y sus respectivas construcciones y su dotación. -----
13. Los senderos peatonales y el amoblamiento urbano -----
14. Las vías de circulación vehicular y peatonal interior. -----
15. El equipamiento de las piscinas para adultos y para niños. -----
16. Toda la dotación, ductería, elementos que complementan el buen uso y goce de las áreas, bienes y servicios comunes. -----
17. En general, todos aquellos elementos y servicios sobre los cuales ningún copropietario pueda alegar derechos de propiedad -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
 CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
 NOTARIO OCTAVO

exclusivos, por razón de su misma naturaleza o por no habérsele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual. -----

18. Todos aquellos que en el futuro sean adquiridos como bienes, áreas y servicios de dominio común. -----

PARAGRAFO 1o.- Tienen la calidad de bienes comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en este Reglamento, sino todas aquellas áreas, bienes y servicios comunes que sirven para uso, goce y disfrute de los copropietarios y usuarios de las unidades privadas de componen el conjunto. -----

PARAGRAFO 2o.- La instalación, mantenimiento, reparación y reposición de las líneas a partir de la caja de control, así como los aparatos telefónicos y de citófono, sistema de televisión, corren por cuenta del propietario de cada unidad privada. -----

PARAGRAFO 3o.- La adquisición o venta de bienes comunes y la modificación de áreas y bienes de dominio común deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración o por la Asamblea General de Copropietarios según su monto y sus implicaciones. -----

ARTICULO 43o.- DUDAS SOBRE LA CALIDAD DE UN BIEN: En caso de que existan dudas sobre la calidad de un bien, en lo referente sobre si una parte de la sub-área es de propiedad particular o común, se someterá a lo previsto en el presente reglamento y en lo que este guarde silencio, al espíritu de la ley 675 de 2.001. -----

ARTICULO 44o.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente realizar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

Si la Asamblea General ya la hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el Administrador hará los estudios previos los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. Cuando se trate de -----



mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea, el respectivo proyecto se deberá presentar por parte del Consejo de Administración a la Asamblea General de Copropietarios

para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los Coeficientes de Copropiedad. -----

ARTICULO 45o.- BIENES COMUNES DE DOTACION. Son aquellos bienes que aunque muebles por naturaleza son incorporados al conjunto y destinados al servicio común y pueden ser enajenados por la copropiedad separadamente de los bienes de dominio particular, para efectos de su reemplazo y sustitución, en razón de desperfectos o de reformas necesarias para el buen funcionamiento del conjunto, mediante decisión tomada por la asamblea de Copropietarios o por el consejo, de acuerdo con éste Reglamento. -----

ARTICULO 46o.- DESCRIPCION DE BIENES COMUNES DE DOTACION: Los bienes comunes de dotación de los servicios de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, son por ejemplo: Los equipos hidroneumáticos de presión constante, los postes de energía e iluminación de las zonas verdes y la totalidad de áreas comunes, las redes para los servicios de acueducto, energía, gas, citófono, la dotación de la portería, los muebles y equipos de oficina para la administración y en general todos aquellos equipos, muebles o elementos que se adquieran en un futuro y todos aquellos que por su naturaleza sean determinados por la Asamblea de Copropietarios. -----

ARTICULO 47o.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES Y SU USO: El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUENOS AIRES
NOTARIO OTAVIO

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUENOS AIRES
NOTARIO OTAVIO

acuerdo con los coeficientes de Copropiedad asignados en el reglamento Sin embargo cada propietario podrá servirse a su arbitrio de las áreas, los bienes y servicios comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios de unidades privadas, para el ejercicio de sus prerrogativas de dueño sobre su unidad privada correspondiente. En su uso los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta por la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar. -----

ARTICULO 48o.- BIENES COMUNES PARA LA RENTABILIDAD:

Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, la Asamblea de Copropietarios del conjunto, con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. Con la explotación autorizada no se puede impedir la circulación por las zonas comunes, no se pueden contravenir las disposiciones urbanísticas y ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas se destinarán al beneficio común de la copropiedad, como por ejemplo al pago de expensas comunes o a gastos de inversión, según lo apruebe la Asamblea de Copropietarios en el mismo acto de autorización de la explotación. -----

ARTICULO 49o.- DESAFECTACION DE LOS BIENES COMUNES

NO ESENCIALES: La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) o mas de los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto, podrá desafectar



la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica. Cuando sea necesario se requerirá la previa autorización de las autoridades municipales competentes de conformidad

con las normas urbanísticas vigentes. -----

PARAGRAFO 1o.- En caso de que se efectuó la desafectación de parqueaderos de visitantes, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas. ----

PARAGRAFO 2o.- Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, que no sean contra la ley o contra derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. En estos casos, el Administrador actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General, con observancia de las previsiones contenidas en este reglamento. --

PARAGRAFO 3o.- Las normas aquí previstas no se aplicarán a la desafectación de los bienes comunes muebles los cuales por su naturaleza son enajenables. -----

ARTICULO 50o.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implica una reforma al reglamento de propiedad horizontal del Condominio Deberá realizarse por escritura pública, con la que se protocolizarán el Acta de la Asamblea General de Propietarios que autorizó la desafectación y las aprobaciones que hayan sido necesarias obtener, entre las cuales estará la de la autoridad municipal competente. Una vez otorgada esta escritura, deberá registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el Folio de Matricula Inmobiliaria correspondiente. -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCUITO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

CAPITULO VII

DEL LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS Y USUARIOS

ARTICULO 51o.- DEL LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS:

Con la finalidad de llevar el libro de registro de propietarios a cada una de las unidades privadas que integran el se le abrirá un registro donde con base en el Certificado de Libertad y Tradición de cada uno de los inmuebles del aportado por cada uno de los propietarios se hará una identificación del bien por su nomenclatura, número de matrícula inmobiliaria y se anotará la siguiente información: -----

1. Nombre del propietario. -----

2. Título de Adquisición. -----

3. Nombre del tenedor, arrendatario o usuario a cualquier título. -

PARAGRAFO 1o.- Es obligación de cada uno de los propietarios en el término de diez (10) días siguientes en caso de venta o transferencia de dominio, comunicar a la Administración el nombre, identificación y domicilio del nuevo adquirente y a presentar el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble donde conste el traspaso. -----

PARAGRAFO 2o.- Con la finalidad de mantener actualizado el Libro de Propietarios, anualmente se solicitará antes de la celebración de la Asamblea General Ordinaria, a cada uno de los propietarios el Folio de matrícula inmobiliaria de su unidad privada, si este no lo suministra, se faculta a la Administración para solicitar a su costa el mismo y cobrarlo junto con la cuota de Administración. -----

ARTICULO 52o.- DEL LIBRO DE USUARIOS O TENEDORES: Con base en la información suministrada por el propietario se llevará el Libro de Usuarios o Tenedores en el cual se anotará: -----

1. Nombre del tenedor. -----

2. Fecha a partir de la cual se vincula a CONDOMINIO

CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO. -----



5. Nombre del propietario de la parcela.-

6. Dirección de la unidad privada que usa. _____

ARTICULO 53o.- RESPONSABILIDAD EN EL DILIGENCIAMIENTO DEL LIBRO:

Corresponde al administrador llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de registro de propietarios y usuarios, razón por la cual se le faculta para solicitar a los propietarios de los bienes privados que integran el, los folios de matrícula inmobiliaria de su respectivo inmueble por lo menos un (1) mes antes de la celebración de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, al igual que el nombre de los usuarios o tenedores. _____

PARAGRAFO- En caso de que este no lo suministre lo hará el administrador a su costa, cobrando el valor cancelado por este concepto en la cuota de administración correspondiente al período mensual siguiente. _____

ARTICULO 54o.- MECANISMOS PARA SU DILIGENCIAMIENTO:

El administrador podrá llevar el libro de propietarios y usuarios en forma sistematizada o a través de cualquier otro sistema o mecanismo de reconocido valor técnico, que permita el conocimiento inmediato de cada uno de los propietarios o usuarios de los bienes privados que integran el Condominio. Debiendo realizar la impresión del Libro de Propietarios quince (15) días antes de la celebración de la Asamblea General Ordinaria y de los usuarios al final de cada ejercicio anual. _____

CAPITULO VIII

VALOR NOMINAL DEL INMUEBLE - VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS - INDIVISIBILIDAD DE DERECHOS - COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

ARTICULO 55o.- VALOR NOMINAL DE LOS INMUEBLES: Para efectos de la ley 675 de 2001, artículos 25 y 26, se asigna a la totalidad de los inmuebles un valor convencional equivalente a

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

CIEN (100) UNIDADES. -----

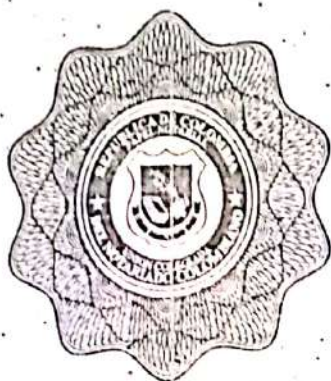
ARTICULO 56o.- VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS:

Con base en el valor convencional descrito en el artículo 55 de este reglamento, el ciento por ciento (100%) se distribuye entre las cuarenta y siete (47) unidades privadas que forman CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO y de acuerdo a sus áreas privadas, quedan así: -----

TABLA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE

CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO

PARCELA No	AREA	COEFICIENTE
1	1.007	1.40%
2	1.007	1.40%
3	1.017	1.41%
4	1.289	1.79%
5	1.013	1.41%
6	2.307	3.21%
7	2.179	3.03%
8	1.942	2.70%
9	2.010	2.79%
10	2.101	2.92%
11	2.132	2.96%
12	1.360	1.89%
13	1.070	1.49%
14	1.005	1.40%
15	1.003	1.39%
16	2.207	3.07%
17	2.206	3.07%
18	1.947	2.71%
19	2.683	3.73%
20	2.717	3.78%
21	3.219	4.48%
22	2.075	2.88%
23	1.021	1.42%



24	1.083	1.51%
25	1.003	1.39%
26	1.000	1.39%
27	1.001	1.39%
28	1.089	1.51%
29	2.966	4.12%
30	3.228	4.49%
31	2.604	3.62%
32	1.006	1.40%
33	1.006	1.40%
34	1.082	1.50%
35	1.072	1.49%
36	1.013	1.41%
37	1.003	1.39%
38	1.014	1.41%
39	1.176	1.63%
40	1.055	1.47%
41	1.112	1.55%
42	1.105	1.54%
43	1.204	1.67%
44	1.018	1.42%
45	1.212	1.68%
46	1.133	1.58%
47	1.227	1.71%
	71.929	100%

PARAGRAFO 1o.- Los coeficientes de Copropiedad, se determinaron con base al área privada de cada lote. Estos

Dr. Eduardo Suárez Motta
 CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
 NOTARIO COLOMBIANO

coeficientes determinan: -----

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto -----

2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios cuando los temas que se decidan sean referentes a patrimonio. Cuando los temas sean diferentes, las decisiones se tomarán por unidad privada. -----

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, gastos de administración, vigilancia, mantenimiento, conservación y reparación de área, bienes y servicios comunes, mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. -----

PARAGRAFO 2o.- Son obligaciones comunes de todos los propietarios de unidades privadas de CONDOMINIO CAMPESTRE

VILLAS DE PALONEGRO, el pago de empleados, el mantenimiento de vías internas y zonas ecológicas, pago de servicios de energía y acueducto de áreas y bienes comunes, el mantenimiento de las redes centrales de acueducto, televisión, electricidad, citófono, riego y la conservación, reparación, administración y mantenimiento de todas las áreas, bienes y servicios comunes. -----

PARAGRAFO 3o.- Cuando el propietario de dos o más unidades privadas las englobe, el coeficiente de copropiedad y el porcentaje de participación será proporcional al área total de los lotes englobados. -----

ARTICULO 57o.- INVARIABILIDAD DE LOS FACTORES DE

PARTICIPACION: Los factores de copropiedad y los de participación en los gastos no sufrirán alteración por los cambios que se presenten en el valor comercial o catastral de los bienes de dominio particular o en razón de las mejoras que se hagan sobre ellos, en la construcción y/o los acabados de las unidades privadas que conforman el conjunto; salvo lo dispuesto por la ley



o los propietarios, sujetándose a lo dispuesto en este reglamento y la ley de propiedad horizontal. -----

ARTICULO 58o. INDIVISIBILIDAD DE DERECHOS: El Derecho que corresponde a cada propietario sobre los bienes de

propiedad común, es proporcional al valor de sus derechos en los bienes privados, de acuerdo al porcentaje señalado en este reglamento y es inseparable del derecho de dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada. -----

ARTICULO 59o. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: Para liquidar la cuota proporcional que cada propietario debe pagar para contribuir a las expensas comunes de administración, conservación y reparación de los bienes comunes y las primas de incendio o cualquier otro efecto jurídico, bien sea para recibir un derecho o soportar una obligación, se tendrá como coeficiente de propiedad el señalado en este reglamento. -----

CAPITULO IX

CONTRIBUCION DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 60o. EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION Y PRIMA DE SEGUROS: Cada propietario de las unidades privadas de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO deberá contribuir a: -----

- a) Las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. ---
- b) Los correspondientes a la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes, susceptibles de ser asegurados. -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE EUCARAIMANGA
NOTARIO OCTAVO

c) Las expensas comunes diferentes de las necesarias, las cuales tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la Ley 675 de 2001 y en este Reglamento.

PARAGRAFO 1o.- Podrá incluirse como expensa necesaria la constitución de las pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto de los bienes privados, con la finalidad de garantizar la reconstrucción de los mismos, siempre que los propietarios informen el valor de su unidad privada de manera independiente, pagando cada uno su prima independiente.

PARAGRAFO 2o.- Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARAGRAFO 3o.- La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto se aplican aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTICULO 61o.- EXIGIBILIDAD DE LAS CUOTAS: Las cuotas comunes u ordinarias a cargo de los propietarios o usuarios de unidades privadas, deberán ser canceladas por mensualidades anticipadas dentro de los diez (10) primeros días calendario del respectivo mes. Las extraordinarias se pagarán dentro del término que para el efecto indique la Asamblea General de Copropietarios en el mismo acto que las apruebe.

ARTICULO 62o.- IMPUTACION DE PAGOS Y ENTREGA DE LOS RECAUDOS: Los pagos que se realicen por los propietarios o usuarios de las unidades privadas por concepto de cuotas de administración, se imputarán en primer término a cubrir las deudas que se tuvieren en relación de dicha unidad privada, con el Condominio. El administrador trasladará en forma inmediata a



su recepción, los dineros recaudados, relacionando por escrito a quienes se encuentren en mora, sin perjuicio de la facultad de iniciar los cobros judiciales por parte del administrador. -----

ARTICULO 63o.- SANCIONES POR

INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas tendrá las siguientes sanciones: -----

1. La convocatoria a las Asambleas Generales de Propietarios contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

2. Causará un interés de mora, equivalentes a una y media veces el Interés Bancario Corriente, Certificado por la Superintendencia Bancaria. No obstante la Asamblea General de Propietarios, con un quórum del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá establecer un interés inferior. -----

3. Mientras subsista el incumplimiento en el pago de las expensas, tal situación podrá publicarse en el conjunto. -----

4. El acta de la Asamblea incluirá a los propietarios que se encuentren en mora. Cuando un propietario demore el pago de sus obligaciones con la copropiedad por más de tres (03) meses consecutivos, y no llegase a un acuerdo de pago, el administrador podrá iniciar cobro ejecutivo sin requerir autorización de ninguno de los órganos de administración. -----

PARAGRAFO- La lista de los deudores en mora con las obligaciones de la copropiedad, solo podrá publicarse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. -----

ARTICULO 64o.- MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a que sean obligados los copropietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las formalidades previstas en este

reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva. La copia del acta de la Asamblea de copropietarios celebrada de conformidad con el reglamento y en la que se acuerden expensas comunes a cargo de los propietarios y la certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor, prestará mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, sin necesidad de ningún reconocimiento de firmas, ni de requerimientos para constituir en mora al deudor. Igualmente será título ejecutivo la copia auténtica, en lo pertinente, del acta de la Asamblea general de copropietarios, en la cual se hubiere aprobado el presupuesto, o en su caso copia auténtica, en lo pertinente, del presupuesto provisional suscrito por el Administrador con la constancia de no haberse reunido la Asamblea general de copropietarios en la fecha señalada en la convocatoria o de no haberse aprobado presupuesto alguno en la reunión celebrada al efecto. Serán de cargo del copropietario renuente para el pago, los gastos extrajudiciales que ocasionaren la cobranza y los honorarios del abogado.

ARTICULO 65o. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere este Reglamento, 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:

- a. El poder debidamente otorgado,
- b. El certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad,
- c. El título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y
- d. Copia del certificado de intereses expedido por la



Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. -----

PARAGRAFO- 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 675 de 2.001. -

ARTICULO 66o. SOLIDARIDAD POR EXPENSAS COMUNES:

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. -----

CAPITULO X

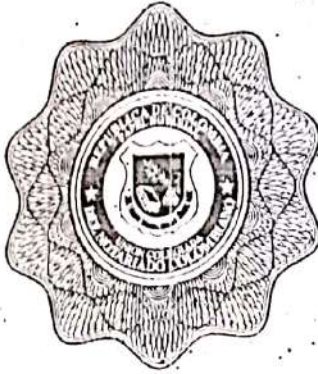
PRESUPUESTO

ARTICULO 67o.- NORMAS SOBRE ELABORACION Y PRESENTACION DEL PRESUPUESTO: Es deber del Consejo de Administración y del Administrador preparar y someter a consideración de 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. El procedimiento será el siguiente: -----

a. El Administrador y el Consejo de Administración de **CONDominio CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO**, deberán elaborar, antes del veintiocho (28) de Febrero de cada año, un presupuesto general de ingresos y de los gastos que fueren necesarios para la administración, mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, conservación y vigilancia de los bienes comunes y para asumir los costos de mercadeo y publicidad y

Dr. Eduardo Suárez Motta
 CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
 NOTARIO GUSTAVO

harán la distribución entre las unidades privadas; de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior y la constitución o incremento de las reservas que considere necesarias o convenientes. Copia de este presupuesto será entregada a cada uno de los propietarios de las unidades privadas por lo menos diez (10) días antes de la fecha en que ha de reunirse la Asamblea Ordinaria de Copropietarios. Para la elaboración del presupuesto se tendrá en cuenta lo dispuesto en este reglamento en lo referente al fondo de Imprevistos. ----- b. La Asamblea en su primera reunión anual ordinaria que deberá llevarse a cabo en los tres (3) primeros meses del año, discutirá y aprobará este presupuesto, que requiere para su aprobación la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión. -- c. La vigencia del presupuesto aprobado será para el año en el cual se aprueba. El Administrador queda autorizado para que en el período comprendido entre el primero (1o) de Enero hasta que se apruebe el presupuesto del período siguiente, incremente las cuotas de administración, en el mismo porcentaje que el Gobierno Nacional autorice como incremento al salario mínimo mensual. - d. Una vez se lleve a cabo la Asamblea y se apruebe el presupuesto, todos los propietarios o usuarios estarán obligados a efectuar el pago de sus respectivas cuotas por anticipado, conforme a la liquidación que haga el administrador y apruebe el Consejo de Administración. ----- e. Las contribuciones a que sean obligados los propietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva en concordancia a lo dispuesto por el Artículo 48 de la Ley 675 de 2001. Serán de cargo del propietario o usuario renuente para el pago, los gastos extrajudiciales que ocasionaré la cobranza y los honorarios del abogado. ----- ARTICULO 68o.-/ CONTENIDO DEL PRESUPUESTO: El



presupuesto presentado a consideración de la Asamblea General de Propietarios debe contener de manera detallada: -----

1. Los gastos en el cual se incluirán las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los

servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Condominio

Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos y las primas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los bienes y servicios comunes. -----

2. Los ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual entre los cuales se incluirán las contraprestaciones correspondientes a los bienes comunes rentables. -----

ARTICULO 69o.- PRESUPUESTO: Si transcurrido el mes de marzo sin que la asamblea de copropietarios se haya reunido, no obstante haber sido debidamente convocada o si celebrada no se aprobó presupuesto alguno y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, registrará provisionalmente el presentado por el administrador y aprobado por el Consejo de Administración, hasta tanto se celebre la Asamblea y se apruebe el presupuesto Junto con el presupuesto será aprobado el valor de la cuota mensual de sostenimiento para la respectiva vigencia. -----

ARTICULO 70o.- RESPONSABILIDAD DEL MANEJO DEL PRESUPUESTO: El Consejo de Administración y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y gastos decretado por la Asamblea General de Propietarios y su ejercicio estará sujeto a los procedimientos contables de que se trata en el presente Reglamento. -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

ARTICULO 71o.- DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestales resultaren insuficientes, el Consejo de Administración convocara inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios a quien presentará el informe correspondiente, para que la Asamblea proceda a adoptar las decisiones a que haya lugar.

ARTICULO 72o.- TRASLADOS PRESUPUESTALES: En el evento en que existan excedentes presupuestales dentro del presupuesto aprobado por la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración podrá introducir mensualmente los traslados pertinentes y deberá convocar a la Asamblea cuando considere insuficientes las contribuciones para expensas ordinarias o necesarias que hayan sido decretadas por la Asamblea General de Propietarios o cuando haya necesidad apremiante de decretar contribuciones extraordinarias.

ARTICULO 73o.- DE LOS INGRESOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Los ingresos de la persona jurídica provienen principalmente de las siguientes fuentes:

- a) De las contribuciones de los propietarios para las expensas comunes necesarias y no necesarias.
- b) De las contribuciones extraordinarias que le sean impuestas a los Propietarios.
- c) De los rendimientos que produzcan las inversiones que la persona jurídica haga.
- d) De las demás fuentes que resulten de la aplicación del presente reglamento, tales como multa, indemnizaciones, intereses, etc.

ARTICULO 74o.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS: El procedimiento indicado en este título se seguirá para la fijación y liquidación de cuotas extraordinarias y de las demás que fueren necesarias para cubrir situaciones imprevistas. Dichas cuotas deberán ser canceladas en el periodo y/o fecha en que se apruebe.

PARAGRAFO 1o.- El cobro a los propietarios de expensas



extraordinarias, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. ----

PARAGRAFO 2o.- En todo caso, la imposición de expensas extraordinarias

cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales debe ser aprobada por una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Condominio. ----

CAPITULO XI

FONDO DE IMPREVISTOS

ARTICULO 75o.- DEL FONDO DE RESERVA: Con el objeto de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras o reparaciones urgentes, para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario se crea un fondo de reserva el cual pertenecerá a todos los copropietarios por igual según lo establecido en este Reglamento, para lo referente a los gastos de la administración: ----

ARTICULO 76o.- FORMACION E INCREMENTO DEL FONDO: El fondo de reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos: ----

1.El cinco por ciento (5%) del presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea considere pertinentes. ----

2.Los provenientes de intereses de mora, multas, indemnizaciones, previstas como sanciones. Etc., ----

3.Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos ordinarios, en cuanto la Asamblea de copropietarios no dispusiere absolverlos en el presupuesto subsiguiente. ----

4.Los producidos por los valores en que se invierte o representa

Dr. Eduardo Suárez Motta
OFICIO NOTARIAL DE SUCESIONES
NOTARIO OCTAVO

el mismo fondo de reserva. -----

5. Los ingresos adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto. -----

ARTICULO 77o. MANEJO DEL FONDO DE IMPREVISTOS:

Mientras la Asamblea General no determine otra cosa, el fondo de imprevistos será manejado en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad. La Asamblea puede autorizar expresamente utilizar los dineros de este fondo en mejoras a los bienes comunes o en construcciones necesarias. Así mismo la Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. -----

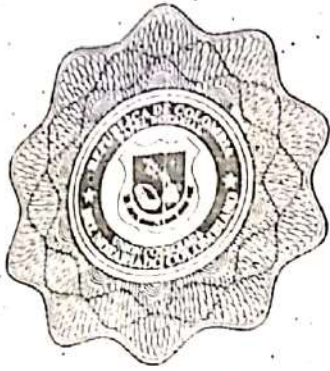
ARTICULO 78o. NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE RESERVA:

Las participaciones que corresponden a los copropietarios en el fondo de reserva tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada; no obstante, la Asamblea de Copropietarios podrá disponer la distribución parcial y aún total de los bienes del fondo de reserva entre los copropietarios, en estricta proporción a lo establecido en el presente reglamento o por decisión unánime de la totalidad de los asistentes. -----

ARTICULO 79o. DISPOSICION DE RECURSOS DEL FONDO DE IMPREVISTOS:

Teniendo en cuenta que el fondo de imprevistos tiene por objeto atender obligaciones o expensas imprevistas, se fijan las siguientes pautas para que el administrador pueda disponer de tales recursos: -----

a) Gastos urgentes e imprevistos con cargo al fondo de imprevistos hasta de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales se podrán realizar por el Administrador General con cargo al fondo de imprevistos, sin que sea necesario convocar previamente al Consejo de Administración, pero de tal gasto deberá informar al Consejo y a la Asamblea General de



Propietarios en la siguiente reunión. -----

b) Los gastos urgentes e imprevistos con cargo al fondo de imprevistos que superen los cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales y hasta por cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales

podrán ser autorizados por el Consejo de Administración, y dará informe correspondiente en la siguiente Asamblea General de Propietarios. -----

c) Los gastos urgentes e imprevistos con cargo al fondo de imprevistos que superen el equivalente en pesos de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes deberán ser aprobados por la Asamblea General de Propietarios. -----

CAPITULO XII

SEGUROS

ARTICULO 800.- SEGUROS DE AREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES. Las zonas, áreas, bienes y servicios comunes de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, deben ser aseguradas contra riesgos de incendio y terreno que garanticen la reconstrucción de los mismos y todos aquellos seguros que se consideren necesarios y convenientes; por cuantía que fijará anualmente la Asamblea General de Propietarios, teniendo en cuenta el valor real del Condominio Si ésta omitiere hacer dicha fijación, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo de Administración incurriere también en esa omisión, el administrador cuidará siempre de renovar los seguros, en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguro Al pago de la prima anual de los seguros contribuirán los copropietarios de acuerdo con lo que disponga el Consejo de Administración, teniendo en cuenta la cobertura de la forma como se contraten los seguros. -----

ARTICULO 810.- SEGUROS DE BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO Los seguros contratados por la

Dr. Eduardo Suárez Motta
OFICIO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Administración de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO podrán cubrir la prima de la póliza de los bienes de dominio exclusivo, contra incendio y terremoto por el valor comercial, que permita su reconstrucción total en caso de siniestro, en cuyo caso será necesario que el propietario informe el valor asignado a su unidad privada y acepte asumir el valor de la prima correspondiente. -----

ARTICULO 82o.- INDEMNIZACION PROVENIENTE DE SEGUROS:

La indemnización proveniente de un siniestro protegido por el seguro contra incendio y terremoto, u otros que se hayan tomado quedará afectada en su integridad a la reconstrucción del conjunto salvo acuerdo unánime de los propietarios. Si la indemnización no alcanzare para la reconstrucción total de los daños causados, la Asamblea de copropietarios, con una mayoría del setenta y cinco por ciento (75%) de los votos posibles, decidirá si es del caso decretar cuota extraordinaria a cargo de los propietarios a fin de completar la reconstrucción. Si no se aprobare la contribución extraordinaria, se repartirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, previa asignación de la suma necesaria para remoción de escombros, de acuerdo con este reglamento. -----

ARTICULO 83o.- SEGUROS CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO: Los propietarios de los lotes y las viviendas que serán construidos podrán contratar y mantener vigente un seguro de contra incendio y terremoto sobre su unidad por un valor que permita la reconstrucción del conjunto en caso de siniestro. -----

ARTICULO 84o.- RECONSTRUCCION OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción obligatoria del conjunto en los siguientes eventos: -----

1. Cuando la destrucción o deterioro del conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. -----
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al -----



sétenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la Asamblea decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad

que componen.

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

PARAGRAFO 2o.- Reconstruido el conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada hubiere sido satisfecha.

ARTICULO 85o.- RECONSTRUCCION PARCIAL: Cuando la reconstrucción o deterioro afecte un conjunto o parte de él, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el conjunto o área afectada en particular. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal como lo determina la ley 675 de 2.001.

PARAGRAFO- La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

CAPITULO XIII

DE LOS DEBERES - NORMAS DE CONVIVENCIA Y
PROHIBICIONES - DERECHOS - OBLIGACIONES DE LOS
PROPIETARIOS, MORADORES Y USUARIOS DE LAS
UNIDADES PRIVADAS

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCUITO JUDICIAL DE EUCAPAMANGA
NOTARIO COLEGIADO
CIRCULO NOTARIAL DE EUCAPAMANGA
NOTARIO OCTAVIO

ARTICULO 86o.- DE LOS DEBERES: CONDOMINIO CAMPESTRE

VILLAS DE PALONEGRÓ tiene como destinación exclusiva la de ser desarrollado como un plan de vivienda unifamiliar campestre de carácter privado; para lo cual, se impone a los propietarios ciertos deberes, obligaciones y prohibiciones con el fin de preservar la unidad paisajista, y procurar el bienestar de los copropietarios. -----

PARAGRAFO: Cada propietario actual y sus sucesores a cualquier título en el dominio, podrán ejercer sobre su unidad privada el derecho de dominio que sobre ella tienen, en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley para este tipo de propiedad y con las establecidas en el presente Reglamento A todas estas limitaciones quedan sometidos también los ocupantes y tenedores a cualquier título de cada unidad privada. -----

ARTICULO 87o.- NORMAS DE CONVIVENCIA Y PROHIBICIONES:

Además de las normas de conducta que la convivencia y el derecho de vecindad que este régimen de propiedad exige, los propietarios, o sus causahabientes inter vivos o por causa de muerte, y usuarios a cualquier título, usarán y gozarán de la unidad privada o exclusiva, de acuerdo con la ley y sus reglamentos. No podrá hacerla servir para objetos diferentes a los convenidos en la escritura inicial de enajenación, y no podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad general, la seguridad, solidez y salubridad de la agrupación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven **OBLIGACIONES DE NO HACER**, con relación a las unidades privadas, como por ejemplo:

1. Todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, o que comprometa la seguridad, salubridad y decoro del condominio. -----

2. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada a persona de mala conducta o para fines distintos a los acordados en este



reglamento Cada propietario de unidad privada será responsable por las personas a quienes invite o ceda el uso de su unidad particular a cualquier título, por actos u omisiones y de la forma en que estos le vayan a dar utilización a los

bienes comunes de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO.

3. Para que persona distinta al propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, será necesario la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce o se obliga a respetar y cumplir este reglamento.

4. Obstruir las vías de entrada a CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, zonas de circulación y demás áreas que sirvan para la locomoción; de manera que se dificulte el paso o permanencia de los demás habitantes del condominio.

5. Usar las áreas comunes como sitio de reuniones, especialmente de carácter político, depósito de mercancías o de objetos, que los haga bulliciosos o incómodos.

6. Colocar avisos o letreros en los bienes comunes.

7. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

8. Está rotundamente prohibido tener las unidades privadas para actividades peligrosas o ilícitas, para almacenar y conservar sustancias húmedas o corrosivas, inflamables o tóxicas y explosivos que representen peligro para la integridad de la propiedad privada o para la seguridad de las personas, salvo cantidades domésticas en situaciones especiales de emergencia.

Tampoco se permitirán personas con enfermedades contagiosas, según las normas que para estos casos contemple la legislación colombiana.

9. Producir soridos y/o ruidos estridentes que perturben la

Dr. Efraim Sánchez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

tranquilidad general. Se prohíbe el uso de pitos, sirenas, altoparlantes, bocinas y la instalación de industrias o actividades que generen ruido, así como elementos que produzcan malos olores o emanaciones peligrosas. Serán considerados como contaminadores ambientales y violación a este reglamento, ya que perturban el derecho de los demás propietarios a su tranquilidad. -----

10. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el inmueble de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a las demás propiedades privadas o a los bienes comunes y responderá por los daños causados por la omisión. -----

11. Dentro de las unidades privadas, no se admite la instalación de ninguna clase de negocios, ni la prestación de servicios a terceros, pues la destinación específica de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO es el desarrollo de vivienda unifamiliar campestre de carácter privado. -----

12. Los parqueaderos de los propietarios y de usuarios de las unidades privadas estarán ubicados en el interior de cada una de ellas. -----

PARAGRAFO- AREAS RESTRINGIDAS: A excepción del personal técnico especializado que se llame para el arreglo, aseo y mantenimiento queda expresamente prohibido el acceso a áreas restringidas, donde se encuentren localizados los servicios para el buen funcionamiento del Condominio. Las áreas restringidas deberán ser señalizadas debidamente y será responsabilidad del Administrador y del Consejo de Administración la divulgación requerida de dicha información a todos los residentes temporales o permanentes del Condominio. -----

ARTICULO 88o. DERECHOS: Los propietarios de las unidades privadas que conforman CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO tendrán los siguientes derechos: -----

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de



dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de Propiedad Horizontal consagra la ley 675 de 2.001, y en los decretos reglamentarios que reglamenten

o adición. De conformidad con lo anterior cada propietario podrá sobre su unidad privada enajenar, gravar y dar en arrendamiento y en general cualquiera de los actos que faculta el derecho de dominio, junto con los derechos que adquieren sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios. -----

2. Servirse de los bienes comunes, según el destino ordinario de los mismos, sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. -----

3. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con derecho a voz y voto. -----

4. Elegir o ser elegido como miembro de los órganos de administración. -----

5. Impugnar las decisiones de la Asamblea de Copropietarios contrarias a la Ley y las decisiones del Consejo de Administración y del administrador contrarias a la Ley y al presente reglamento. -

6. Solicitar al Consejo de Administración la convocatoria de la Asamblea de copropietarios, cuando lo estime conveniente y necesario. -----

7. Presentar quejas, iniciativas y sugerencias por medio de comunicaciones escritas dirigidas al Comité de Convivencia, a la Administración y Asamblea General; según corresponda. -----

8. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía, la unidad privada que adquiere, de acuerdo con la ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí expresadas. -----

9. Demandar respeto para su vida privada, la de su familia y la de sus visitantes, de parte de todos los residentes del condominio y

Dr. Eduardo Suárez Melia
CIRCULO NOTARIAL DE DUCURMALEN
ESTADO NOTARIO

de sus visitantes, así como para sus ideas opiniones y creencias.

PARAGRAFO- El propietario de la unidad privada será solidariamente responsable de los actos que realicen las personas a las que haya cedido el uso de propiedad y de la forma en que estos le vayan a dar utilización a los bienes comunes de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO. -----

ARTICULO 89o. OBLIGACIONES: Los copropietarios de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO están obligados a: -----

1.Sujetarse a los reglamentos Generales de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO. -----

2.Efectuar el pago oportuno de las cuotas que correspondan a expensas necesarias para la administración, funcionamiento, reparación y sostenimiento de los bienes comunes, en la forma y términos que se establecen en este reglamento. -----

3.Llevar a cabo las reparaciones necesarias para la conservación de su respectiva unidad, lo cual deberá hacer a su exclusiva expensa, en la debida oportunidad. -----

4.Informar a la administración cuando vaya a efectuarse cualquier trasteo o mudanza. -----

5.Informar a la administración todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar la unidad privada conforme a la normativa vigente expedida por la Secretaria de Salud Municipal ó la entidad que haga sus veces. -----

6.Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de uso común, respondiendo hasta de la culpa leve. -----

7.Responder, solidariamente ante la copropiedad por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores, usuarios y usufructuarios de su bien de dominio exclusivo. -----

8.Comunicar a la administración sobre su dirección y sobre cualquier transacción sobre el bien de dominio exclusivo y notificar por escrito a la administración dentro de los diez (10)



días siguientes a la adquisición de una unidad privada, su nombre, domicilio, lo mismo que el número y fecha de la escritura de propiedad. -----

9. Permitir la entrada a su propiedad al administrador o al personal encargado de

proyectar, e inspeccionar y realizar trabajos en beneficio de la copropiedad o de cualquiera de los copropietarios. -----

10. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, y pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar este reglamento. -----

11. Asistir cumplidamente a la Asamblea de Copropietarios y a toda reunión que con carácter general se convoque para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad. -----

12. Construir su unidad habitacional uni-familiar, de acuerdo con las especificaciones y parámetros generales que más adelante se señalan y que no podrán ser modificados. -----

13. Abstenerse de construir más de una unidad habitacional unifamiliar sobre un mismo lote. Así mismo, abstenerse de subdividir materialmente el predio o lote individualizado en los planos que a este reglamento se ha incorporado.. -----

14. En caso de englobamiento de dos o más lotes, no construir más de una unidad habitacional unifamiliar, en el lote resultante del englobe, y si se presentare posteriormente la subdivisión del lote así englobado o unido, respetar las dimensiones y alinderación del plano original del conjunto. -----

15. Dar a las propiedades de dominio privado la destinación específica y única señalada en este reglamento Así mismo dar correcto uso de las zonas comunes. -----

PARAGRAFO- Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

reglamento, obligaciones que cubrirán las expensas para mantener, reponer las áreas bienes y servicios comunes, de la sub- área y del condominio, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. -----

ARTICULO 90o.- OBLIGACIONES CON LA CONSERVACION AMBIENTAL: Son de obligatorio cumplimiento las siguientes normas ambientales: -----

1. Ante la ocupación del conjunto habitacional, el almacenamiento y presentación de basuras generadas por sus habitantes, se regirá en cuanto a disposiciones sanitarias sobre basuras, por las normas establecidas en la Corporación Autónoma para la Meseta de Bucaramanga, CDMB, así: -----

a. Acumular las basuras que produzcan los ocupantes de las unidades privadas, estas serán recogidas en bolsas de plástico de diverso color según su contenido, y depositadas dentro de cada lote para su posterior evacuación hacia la zona de depósitos de basuras. El administrador de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO contratará, previa aprobación del Consejo de Administración, los servicios de transporte de dichas basuras hacia los sitios dispuestos por la Alcaldía Municipal de Lebrija, para tal efecto -----

b. Se prohíbe el uso de incineradores de basuras. -----

c. Queda expresamente prohibido botar basura en las zonas comunes, a campo abierto, o en las fuentes de agua. -----

d. Se prohíbe arrojar basuras fuera de los recipientes de almacenamiento ubicados en las áreas comunes. -----

e. Los recipientes de almacenamiento de basuras deberán estar ubicados dentro de cada unidad privada para su posterior evacuación por parte de cada propietario al depósito de basuras del condominio. -----

f. Se prohíbe depositar animales (muertos o no) y basuras de carácter especial en los recipientes de almacenamiento de uso -----



publico o privado. -----

1.No se podrá rellenar o desviar drenajes naturales existentes dentro del área del condominio Los ajustes sobre el particular requerirán la aprobación previa de la entidad oficial correspondiente. -----

2.Está prohibida toda clase de intervención en un radio de treinta metros (30 mts) alrededor de zonas de nacimiento de aguas. --

3.El manejo de aguas de escorrentía se sujetará a las normas técnicas para diseño de alcantarillado y a las normas para el control de la erosión establecidas por la entidad oficial correspondiente. -----

4.Uso de Abonos: No se permitirá la utilización de gallinaza y la porqueriza. Cualquier otro tipo de abonos, tales como el producido por el lombricultivo, el estiércol de ganado quemado, el rapé, el caliche, la roca fosfórica, y demás productos químicos, podrán ser utilizados libremente. -----

5.Los copropietarios que deseen tener perros como mascotas, están obligados a cumplir la reglamentación especial, que para tal fin fue aprobada por la ley 746 de julio 19 de 2002. -----

6.No se deben tener animales que causen molestias a los vecinos.

7.En ningún caso se admitirán gallinas, patos o aves de corral y cerdos u otros animales que contaminen con su olor el ambiente de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO. -----

8.Tampoco se admiten cultivos de abejas, hormigas u otros animales que representen peligro para los vecinos. -----

9.En ninguna de las unidades privadas se aceptará la construcción de establos o la instalación de potreros o corrales para animales domésticos. -----

PARAGRAFO 1o.- El administrador reprenderá a los propietarios que infrinjan estas normas, y en caso de reincidencia, informará al consejo de administración: -----

PARAGRAFO 2o.- La Administración impondrá a los infractores

Dr. Eduardo Suarez Motta
CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
BOGOTÁ OCTAVO

de estas normas las sanciones legales que considere pertinentes y de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001. Con fundamento en el Artículo 58 de la ley 675 de 2001, los conflictos que se presentaren en estas u otras materias, se someterán a la concertación necesaria, pero sin que ello impida ejercer las acciones policivas, penales y civiles que estableció la ley colombiana para cualquier acto contrario a la normatividad de estos estatutos.

ARTICULO 91o.- NORMAS PARA EL USO DEL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: Serán normas de obligatorio cumplimiento por los propietarios, moradores y usuarios del Condominio las siguientes:

1. Todo usuario estacionará su vehículo personalmente, o por medio de recomendado.

2. Todo usuario será responsable por los daños que él o su recomendado, cause a otro vehículo o a una persona dentro del conjunto. Las diferencias que de esto surjan, deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes.

3. Los usuarios deberán dejar su vehículo debidamente cerrado (maleta, portezuela y vidrios).

4. Cualquier daño causado por un propietario o por su recomendado a otros vehículos dentro del conjunto, deberá ser reportado al Administrador, quien según las circunstancias, deberá llamar a las autoridades de tránsito.

5. Ningún propietario podrá estacionar su vehículo sobre la vía pública y aún cuando tiene derecho a transitar por zonas reservadas para la circulación esto no lo faculta para perturbar el libre movimiento a otros.

6. Queda expresamente prohibido estacionar en el conjunto buses, camiones o volquetas, y su ingreso solo se permite en caso de que se encuentre adelantando una construcción, previa autorización por parte del Administrador, en forma escrita.

7. No se podrán hacer reparaciones a los vehículos dentro del



conjunto, salvo las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva. -----

8. Queda expresamente prohibido, el almacenamiento de combustible y otros

materiales inflamables, por considerarlo perjudicial y peligroso para todos los copropietarios. Todo dueño de vehículo, al ser avisado de que éste tiene un escape de gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar el riesgo de incendio, el copropietario que viole esta disposición será responsable hasta la culpa leve por los daños causados a los demás. -----

9. La circulación en las vías vehiculares internas se hará conservando siempre la derecha y a velocidad mínima, sin sobrepasar los veinte (20) kilómetros por hora, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero ---

10. El acceso vehicular al conjunto, lo mismo que el peatonal, es común y su uso y disfrute estará dado a todos los copropietarios y/o arrendatarios de las unidades privadas que conforman el condominio -----

ARTICULO 92o.- SOLIDARIDAD: Los propietarios de las unidades privadas serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su unidad a cualquier título, por los actos u omisiones, por las multas que se impongan al usuario, por la violación a la ley o al presente reglamento. Sus normas no solo obligan al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada. -----

CAPITULO XIV

ORGANIZACIÓN DEL CONJUNTO

ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL

ARTICULO 93o. FORMA DE ADMINISTRACION: La administración y conservación de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO estará a cargo de: -----

1. La Asamblea de Copropietarios.
2. El Consejo de Administración.
3. El Administrador.
4. El Revisor Fiscal.

ARTICULO 94o.- ORDEN JERARQUICO DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION. El órgano supremo de la expresión de la voluntad de los copropietarios es la Asamblea de Copropietarios. De ella depende el Consejo de Administración. El Administrador está subordinado jerárquicamente al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Copropietarios. Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicas detalladas en los siguientes artículos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento, en disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, o en lo de su cargo, del Consejo de Administración. La Asamblea de Copropietarios es en todo caso el órgano jerárquico más alto de la copropiedad y sus acuerdos válidamente acordados son obligatorios para todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo aunque no hayan asistido a la reunión respectiva y mientras tales acuerdos no sean dejados sin efecto por las autoridades judiciales o por un fallo de un Tribunal de Arbitramiento en la forma prevista en éste reglamento o mientras no sea revocado por la misma Asamblea. La Asamblea General de Copropietarios será conformada por la totalidad de los copropietarios.

CAPITULO XV

LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 95o.- INTEGRACION Y ALCANCE DE LAS DECISIONES DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: La Asamblea de Copropietarios estará integrada por todos los propietarios de las unidades privadas, que a la fecha de la respectiva reunión tengan título de propiedad. A ella podrán asistir con voz y voto



todos ellos, quienes actuarán en ella directamente o por su representante o apoderado, acreditado por medio de comunicación escrita presentada al administrador, reunidos con el quórum y las condiciones prevista en la ley 675 de

2.001 y en este reglamento Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al Presidente de la Asamblea y solo será valida para la reunión que la motiva. La Asamblea es el órgano supremo de la administración y mediante ella se manifiesta la voluntad de los propietarios, y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Condominio.

PARAGRAFO- En caso de que un propietario o su delegado asista a la reunión acompañado de asesores (abogado, contador, etc.) este no podrá intervenir en la reunión a menos que reciba poder, en cuyo caso el propietario queda inhabilitado para actuar con voz y voto.

ARTICULO 96o.- UNIDAD DE REPRESENTACION: Todos los propietarios de bienes privados que integran el condominio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, establecido en este reglamento.

PARAGRAFO 1o.- Cuando alguna de las unidades privadas de que se compone CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO pertenezca a varias personas, estos deberán designar un unico delegado que represente sus derechos bien sea ante la Asamblea, el Administrador, o las autoridad según sea el caso.

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCUITO NOTARIAL DE EUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

PARAGRAFO 2o.- Cada Copropietario sea persona natural o jurídica no puede designar más de una sola persona representante o apoderado para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea en el conjunto Sin embargo cada unidad privada será representada por separado.

PARAGRAFO 3o.- Los miembros de organismos de administración, dirección de la Persona Jurídica, revisor y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 97o.- EPOCAS DE REUNION: Las sesiones de la Asamblea General de Copropietarios podrán ser ordinarias o extraordinarias.

ARTICULO 98o.- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.- La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año Las primeras se efectuarán dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal; aprobar o improbar las cuentas y balances del último período presupuestal, y los informes del administrador y revisor fiscal, adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia, efectuar los nombramientos cuya designación corresponda y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de copropietarios.

ARTICULO 99o.- ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA: La Asamblea General se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria, del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la



quinta parte (1/5) parte de los
coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 100o.- CONVOCATORIA: La
convocatoria a las Asambleas Generales
de Propietarios se hará mediante
comunicación escrita enviada a cada uno

de los propietarios de los bienes de dominio particular del
Condominio, a la última dirección registrada por los mismos, con
una antelación no inferior a quince (15) días calendario para las
Asambleas Ordinarias y cinco (5) días calendario para las
Asambleas Extraordinarias. Tratándose de asamblea
extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por
comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y
en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no
previstos en este, a menos que agotado el orden del día
propuesto se apruebe incluir nuevos temas. -----

PARAGRAFO 1o.- Las convocatorias para las sesiones ordinarias
y para las extraordinarias de la Asamblea, en las que hayan de
considerarse cuentas de administración, se harán con una
anticipación no menor de diez (10) días calendario, dentro de los
cuales los informes del Administrador, los libros de cuentas y
demás documentos, estarán a disposición de los propietarios en
la Oficina de la Administración. -----

PARAGRAFO 2o.- Todas las convocatorias se harán siempre por
escrito dirigido a cada uno de los propietarios al lugar que éstos
debieron registrar en la administración y, en su defecto, a su
unidad privada; además mediante aviso que se fijará en la portería
de acceso a CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE
PALONEGRO. -----

PARAGRAFO 3o.- En todo caso, en la convocatoria se dejará
constancia de la fecha, hora y lugar previsto para la reunión de
segunda convocatoria. -----

ARTICULO 101o.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no

Dr. Eduardo Suárez Motta

CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

BOGOTÁ COLOMBIA

Dr. Eduardo Suárez Motta

CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indiquen en el reglamento, o en su defecto, en cualquiera de las unidades privadas de CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, a las seis de la tarde (6:00 p.m.). -----

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 conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas. ARTICULO 102o.- REUNIONES

DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las seis de la tarde (6:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. -----

ARTICULO 103o.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA: El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas:

1. Establecido el quórum, la Asamblea 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 hicieren tales designaciones, actuará como Presidente el del Consejo de Administración y como secretario el Administrador. -----

2. La Asamblea tiene la facultad para aprobar el orden del día, o para seguir el propuesto en la convocatoria. -----

3. Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito -----

4. En el Acta se hará constar solamente las decisiones adoptadas, con indicación de los votos a favor, en contra o en blanco. -----



5.El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en reuniones similares, como las de las Asambleas de accionistas. -----

6.Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, aun para los ausentes o disidentes siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la ley y en el presente reglamento -----

PARAGRAFO 1o.- Cada propietario tendrá derecho a voto según el coeficiente de copropiedad de las unidades que posea, no siendo válido el voto fraccionado. Cada propietario de unidad privada votará en proporción a su coeficiente de copropiedad. El representante de varios propietarios puede votar por separado ---

PARAGRAFO 2o.- Podrá ocuparse de otros temas, una vez agotado el orden del día, por decisión de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión. -----

ARTICULO 104o.-QUORUM DELIBERATORIO Y DECISORIO: Con excepción de los casos en que la ley o este reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea sesionará con un numero plural de copropietarios que representen por lo menos mitad más uno de los coeficientes de propiedad, de acuerdo con los porcentajes y valores fijados en el artículo 58 de este reglamento. Tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión.

ARTICULO 105o.- VOTOS: A cada propietario o grupo de copropietarios les corresponde en las decisiones de la Asamblea General un número de votos igual a su coeficiente de copropiedad asignado en este reglamento -----

ARTICULO 106o.- MAYORIA: Las decisiones de la Asamblea se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los

coeficientes de copropiedad, representados en la respectiva sesión, salvo los casos que exigen mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto, según lo establece el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 como son: -----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes que 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 al reglamento de propiedad horizontal. -----

6. Desafectación de un bien común no esencial. -----

7. Reconstrucción del conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----

9. Adquisición de inmuebles para el Conjunto -----

10. Liquidación y disolución. -----

PARAGRAFO- Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este ultimo caso se obtenga la mayoría exigida por la ley 675 de 2.001. -----

ARTICULO 107o.- ACTAS: De todas las reuniones de la Asamblea General se dejará constancia en el libro de Actas que autorizará el Presidente y el Secretario de la reunión, en la cual se dejará constancia si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de 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 diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. La comisión estará integrada por tres (3) propietarios y/o representantes de estos, que hayan estado presentes en la reunión, con el fin de impartir su aprobación. ---

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles a la fecha de respectiva reunión el administrador debe poner a disposición de los propietarios del conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar de la publicación. ---

PARAGRAFO- El Libro de Actas estará permanentemente al cuidado del Administrador junto con los borradores y redacciones originales. En el Libro de Actas no se podrán adicionar constancias, observaciones o aclaraciones que no se hubieren formulado en la reunión, pues el libro solo registrará la transcripción literal del acta original la cual debe contener detalladamente el desarrollo de la sesión. ---

ARTICULO 108o.- COPIA DE LAS ACTAS: 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. ---

PARAGRAFO- Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de 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 ---

Dr. Fernando Suárez/Motta
CIRCULO NOTARIAL DE SAN JUAN DE LOS RIOS
BOGOTÁ OCTAVO

ARTICULO 109o.- OBLIGATORIEDAD DE LO APROBADO EN LA ASAMBLEA: Las declaraciones adoptadas validamente por la Asamblea General obligan a todos los propietarios de unidades privadas, inclusive a los ausentes o disidentes; al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y a quienes, a cualquier título; usen bienes integrantes del Condominio, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al reglamento de administración de la propiedad horizontal.

ARTICULO 110o.- TITULO EJECUTIVO: Las decisiones de la Asamblea, adoptadas de conformidad con el presente reglamento, que entrañen obligaciones o cargas expresas y concretas, para los propietarios de las unidades privadas, así se trate de hacer, serán exigibles ejecutivamente, sin necesidad de ningún reconocimiento de firmas, ni de requerimientos para constituir en mora al deudor, ni de notificaciones a éste del título de una presunta cesión del crédito. Se considera auténtica la copia del Acta de la Asamblea de Copropietarios que vaya firmada por el Administrador. Cuando sea el caso adelantar ejecución para conseguir el pago de las cuotas comunes, el administrador procederá sin esperar órdenes o autorización sobre el particular.

ARTICULO 111o.- ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS: Corresponde a la Asamblea resolver todo asunto que interese al consorcio, sea que se trate de actos de disposición o de administración del inmueble en su Conjunto o de partes comunes de él, y muy especialmente:

1. Nombrar y remover el administrador, y fijarle su remuneración.
2. Considerar el informe que el Administrador debe presentarle después de cada período presupuestal, sobre la situación financiera y económica de la copropiedad.
3. Aprobar el Presupuesto de ingresos y egresos para la nueva vigencia, con destino a la debida administración, construcción de áreas, bienes y servicios comunes y para su conservación,



reparación y al pago de las primas de seguros del conjunto, en lo que corresponda individualmente a cada propietario, con las especificaciones de los gastos que deben hacerse en cada vigencia y los recursos para atenderlos;

previo conocimiento del informe que al respecto deben presentar el Administrador, y el concepto del Consejo de Administración y el revisor Fiscal, señalando la cuota correspondiente a cada propietario, en las expensas ordinarias y en las extraordinarias.

4. Señalar la cuantía de la fianza que debe presentar el Administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la copropiedad siempre y cuando se considere oportuno exigir dicha fianza. -----

5. Elegir los miembros del Consejo de Administración. -----

6. Elegir anualmente el Revisor Fiscal y su suplente, súper vigilar sus funciones y removerlo por justas causas. -----

7. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de convivencia para periodos de un (1) año -----

8. Distribuir las cuotas de gastos entre los propietarios, con sujeción a lo que señala este Reglamento para cada lote siguiendo el presupuesto anual aprobado, e indicando la época de vencimiento de cada cuota en forma tal que aparezca una obligación expresa, clara y exigible. -----

9. Crear los cargos que estime necesarios y fijarle su asignación.

10. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente las reservas para el pago de prestaciones a los trabajadores del conjunto -----

11. Ampliar, modificar y sustituir el presente reglamento y cambiar los coeficientes de copropiedad. -----

12. Revocar o modificar como órgano supremo de dirección y administración las decisiones del Consejo de Administración. ---

13. Dirimir las controversias que se presenten entre el Consejo de

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Administración y el administrador y entre éstos y los propietarios. -----
14.Delegar en el Consejo de Administración las funciones que a bien tenga. -----
15.Fijar y autorizar anualmente la cuantía de los seguros legalmente obligatorios. -----
16.Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, con atención a lo que este reglamento establece para cada bien de dominio particular, cuando se demuestre la insuficiencia del presupuesto ordinario o se presentaren necesidades imprevistas y urgentes que lo exijan así, indicando la época del vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero liquido y exigible por la vía judicial ejecutiva. -----
17.Ordenar la reconstrucción de la totalidad del conjunto en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario deba contribuir por ese concepto. -----
18.Decidir sobre la contratación de seguros diferentes a los legalmente obligatorios, como los de responsabilidad civil extracontractual, daños en equipos comunes, etc. -----
19.Adoptar en general todas las medidas que reclamen el cumplimiento de la Ley, el reglamento y que atienden el interés general de los copropietarios. -----
20.Disponer la realización de toda obra nueva, estudiar y aprobar sus presupuestos y la forma de pago, de acuerdo con las influencias de que ellas reciban las unidades privadas y resolver sobre la ejecución de mejoras voluntarias en la copropiedad y sobre las que impliquen sustancial alteración en la destinación o uso de los bienes de dominio común. -----
PARAGRAFO- Se entiende por mejoras voluntarias, aquellas que solo son obras de lujo y no aumentan el valor del inmueble en el mercado general, o solo lo aumentan en una proporción



insignificante. -----

21. Conocer y resolver de todo asunto de interés general para la copropiedad, de toda medida necesaria o conveniente para mejor servicio común y de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar

la mejor funcionalidad de los servicios del conjunto reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. -----

22. Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2.001 y en los decretos que la reglamenten o adicionen. -----

ARTICULO 112o. OTROS MECANISMOS PARA LA TOMA DE DECISIONES: Para la toma de decisiones de la Asamblea de General de Propietarios podrá haber: -----

a) 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 este 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. -----

b) DECISIONES DE VOTO POR ESCRITO: 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 integran el Condominio. Si los propietarios

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ
NOTARIO OCTAVIO

hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

ARTICULO 113o.- VALIDEZ DE LA REUNION NO PRESENCIAL:

Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre 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. -----

ARTICULO 114o.- INEFICACIA DE REUNIONES NO

PRESENCIALES O DECISIONES DE VOTO POR ESCRITO: Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales o de voto por escrito 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. -----

ARTICULO 115o.- IMPUGNACION 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 al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. -----

PARAGRAFO: Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General o del

Consejo de Administración, 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. -----

ARTICULO 116o.- CONTROVERSIAS: Cuando se presenten

controversias entre los propietarios o entre estos y la Asamblea, si no fuere posible la conciliación serán resueltas mediante el



proceso verbal sumario de que trata el
artículo 435 del Código de Procedimiento
Civil. -----

CAPITULO XVI

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 117o.- CONFORMACION Y

FORMA DE ELECCION: El Consejo de Administración será elegido
en la Asamblea General de Copropietarios, y estará conformado
por cinco (5) miembros principales, con sus respectivos
suplentes numéricos. Quiénes podrán ser propietarios o delegados
de los propietarios de las unidades privadas que integran el
Condominio Corresponde al Consejo de Administración la
dirección y la administración de los negocios que haya de
celebrar CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO
Para ser elegido en el Consejo de Administración se requiere estar
a Paz y Salvo con el condominio por todo concepto En caso de
ausencia de uno o más miembros principales, estos serán
reemplazados por los suplentes numéricos quienes tendrán
derecho a voz y voto. -----

PARAGRAFO- El Consejo de Administración podrá crear comités
de apoyo mediante resolución para entre otras las siguientes
actividades: -----

- 1) Vigilancia y control. -----
- 2) Mantenimiento y servicios generales. -----
- 3) Comité de Convivencia. -----

Dichos comités y aquellos que se creen con posterioridad, podrán
presentar iniciativas que deberán ser estudiadas por el Consejo de
Administración y contestadas en un término no mayor de sesenta
(60) días calendario. -----

ARTICULO 118o.- PERIODO DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACION: El período del Consejo de Administración será
de un (1) año; y empezará a contarse a partir de la fecha en que
se efectúe la elección por la Asamblea. -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUENAMANGA
NOTARIO OCTAVO

PARAGRAFO 1o.- El miembro del Consejo de Administración quedara inhabilitado en forma automática para ejercer el respectivo cargo en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses o cuando en las reuniones del Consejo se deba manejar información privilegiada que no pueda ser conocida por el respectivo miembro Dicha inhabilitación terminará una vez cese el conflicto de intereses. -----

PARAGRAFO 2o.- Si se llegare a probar que un miembro del Consejo de Administración ha utilizado indebidamente información privilegiada, perderá su calidad, procediéndose a su reemplazo en los términos establecidos en el presente Reglamento. -----

ARTICULO 119o.- DIGNATARIOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: El Presidente y el Vicepresidente del Consejo de Administración deberán elegirse por éste de entre sus miembros principales, para el respectivo período El Vicepresidente reemplazará al Presidente en sus ausencias temporales o definitivas, mientras se realiza nueva elección. Actuará como Secretario del Consejo de Administración el Administrador salvo que el Consejo decida nombrar su propio Secretario.. -----

ARTICULO 120o.- REUNIONES: El Consejo sesionará ordinariamente una vez al mes por lo menos, en el sitio establecido previamente en la fecha y hora que indique la convocatoria; se reunirá extraordinariamente cuando sea citado por el Administrador o por tres (3) de sus miembros principales o por el Revisor Fiscal. El Consejo deliberará con la presencia de la mayoría de sus miembros. Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un número menor de tres (3) miembros principales o suplentes, reunidos conforme a lo dispuesto en este reglamento El Administrador y el Revisor Fiscal, tendrán voz pero no voto, a menos que el administrador sea miembro de él. El Consejo será presidido por aquel miembro que él previamente elija y como secretario actuará el Administrador, o quien en su defecto sea designado para cada



reunión. -----

ARTICULO 121o.- AUSENCIAS

TEMPORALES Y DEFINITIVAS: La no asistencia sin justa causa a tres (3) reuniones consecutivas del Consejo de Administración, producirá

automáticamente la vacancia del cargo de miembro del Consejo de Administración. La vacancia de un miembro principal la ocupará el primer suplente numérico y así sucesivamente. La falta absoluta del principal y suplente producirá la vacancia del renglón correspondiente, caso en el cual el Consejo de Administración podrá elegir sus reemplazos, por el resto del período respectivo, dando cuenta de tal determinación en la siguiente reunión de la Asamblea General para su ratificación o revocatoria. -----

ARTICULO 122o.- QUORUM Y MAYORIAS: El Consejo de Administración deliberará y decidirá validamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 123o.- ACTAS: Las deliberaciones y decisiones del Consejo de Administración se harán constar en actas que deberán ser firmadas por los asistentes a cada reunión y organizadas cronológicamente en un Libro de Actas del Consejo de Administración del cual será responsable el Administrador. Las copias de las actas serán certificadas por el Administrador, que harán prueba de las decisiones del Consejo mientras no se demuestre su falsedad. En ella se dejará constancia de los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión. -----

ARTICULO 124o.- REMUNERACION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: Mientras la Asamblea de Copropietarios no lo exprese, los servicios del Consejo de Administración no tendrán remuneración económica y ejercerán su cargo ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato atendiendo al bien comun en el

Dr. Eduardo Suárez Méndez
Notario Público de Costa Rica
Notario de la Notaría de Escazú

cual deben inspirarse todos sus actos y decisiones. -----

ARTICULO 125o.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE

ADMINISTRACION: Se delega en el Consejo de Administración las siguientes funciones tendientes a tomar las decisiones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, tendrá las siguientes, que se detallan a continuaciones forma enunciativa, sin perjuicio de que la Asamblea de Copropietarios le delegue otras: -----

1. Hacer las restricciones o ampliaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto anual. -----

2. Autorizar al administrador para que haga las reparaciones de carácter urgente para la seguridad y debida utilización del condominio cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones. --

3. Crear los empleos necesarios para atender a la prestación de los servicios generales y a la conservación y sostenimiento de los bienes de servicio común. -----

4. Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hiciere oportunamente; y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este reglamento y cuando lo consideren necesario o conveniente. ----

5. Elegir entre sus miembros principales el Presidente del Consejo de Administración. -----

6. Dirimir los conflictos que surjan entre los copropietarios del condominio o entre ellos y usuarios de un bien de dominio particular, que no sean resueltos por el Comité de convivencia o administrador y aquellos que surjan con el administrador. -----

7. Adoptar las medidas necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad. -----

8. Rendir informes a la Asamblea de Copropietarios, sobre las cuentas y el presupuesto de ingresos y gastos que presente el Administrador. -----



9. Ejercer ampliamente el control de la gestión del Administrador y cuando lo juzgue del caso, dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios.

10. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o

informes que el administrador deba rendirle.

11. Certificar a quien lo solicite, sobre los nombres de personas inscritas como Administrador y suplente del mismo

12. Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados.

13. Decidir, en caso de duda, sobre la calidad de bien común o particular de determinado bien de la copropiedad.

14. Reglamentar el valor máximo de los gastos que pueda efectuar el administrador en cada operación, sin necesidad de aprobación previa del mismo Consejo

15. Reglamentar hasta los detalles, el uso de las áreas comunes y servicios de dominio común.

16. Crear el comité de construcción que tendrá como función revisar y conceptuar sobre los proyectos de construcción antes de ser radicados en la Secretaría de Planeación del Municipio de Lebríja. Dichos proyectos deben estar de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente Reglamento de Copropiedad.

17. Señalizar y reglamentar el uso de las vías vehiculares y de las vías peatonales.

18. Crear los comités asesores que consideren convenientes para el desarrollo de las actividades sociales y deportivas.

19. Cumplir con otras funciones que le asigne la Asamblea de Copropietarios o el presente reglamento

CAPITULO XVII

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 126.- EL ADMINISTRADOR: La representación legal de la persona jurídica y la administración del Condominio

corresponderán a un administrador designado por el Consejo de Administración. 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; y tiene las siguientes atribuciones: -----
EJECUTIVAS: Que comprenden todas aquellas que van dirigidas principalmente a la realización o cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea. -----
DE GESTION: Encaminados a lograr el mejor y más perfecto funcionamiento del régimen jurídico de la copropiedad y, consiguientemente, al cuidado, conservación y mantenimiento especialmente de sus bienes y servicios comunes. -----
DE REPRESENTACION: En virtud de las cuales comparece en juicio o fuera de él, activa o pasivamente, en nombre del consorcio de copropietarios en los casos concernientes a la administración del Conjunto e igualmente lo representa en todo negocio jurídico y en toda actuación que quieran o deban realizar los copropietarios, en su calidad de tales y por razón de sus intereses comunes. -----
PARAGRAFO 1o.- El Administrador del Condominio, podrá ser, persona natural o jurídica. El Presidente será el suplente quien lo reemplazarán en sus faltas absolutas, temporales o accidentales mientras el Consejo de Administración hace la designación. -----
PARAGRAFO 2o.- El cargo de administrador podrá se ad-honoren o remunerado; la cuantía y forma de pago serán determinadas por la Asamblea General ya sea una suma fija o un porcentaje sobre lo presupuestado mensualmente. -----
ARTICULO 127o.- NOMBRAMIENTO Y CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL ADMINISTRADOR: El Administrador será nombrado para períodos de un (1) año, coincidente con el del Consejo de Administración. Puede ser nombrado para el desempeño del cargo de Administrador tanto uno de los copropietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, como un



extraño, y en este supuesto, puede recaer el nombramiento en una persona jurídica o natural. Es designado y removido por la Asamblea General de Copropietarios por la mayoría absoluta de votos de asistentes a la respectiva reunión. De la

posesión de quien fue designado, para el cargo de administrador, se dejará constancia en un acta que suscribirán el posesionado, el presidente del Consejo de Administración, la que, junto con la de la sesión en que se efectuó el nombramiento, firmado por el presidente, acreditará suficientemente su personería para actuar, negociar, litigar y en general, para el ejercicio integral de sus atribuciones en interés de la comunidad y para conocimiento de los terceros.

ARTICULO 128o.- CONTRATO DE VINCULACION: El Administrador, si el cargo es remunerado, hará mediante la vinculación mediante la suscripción de un contrato de prestación de servicios, para tal fin actuará como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de Administración. ---

ARTICULO 129o.- CESACION EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR: El nombramiento del administrador es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido para un período determinado Además de cualquier otra causa legal, el Administrador cesa en su cargo: ---

1. Por revocatoria expresa del nombramiento ---
2. Por vencimiento del período ---
3. Por disolución, concurso de acreedores, concordato preventivo o quiebra, si se tratara de una sociedad. ---
4. Por haber llegado ha estado de incapacidad legal estatutaria. -
5. Por abandono evidente del cargo ---
6. Por renuncia escrita suya, cuando quede aceptada. ---

ARTICULO 130o.- RESPONSABILIDAD: El Administrador recibirá con riguroso inventario y mediante acta, los bienes y elementos

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO ESTADO

de dominio común de los copropietarios y en el ejercicio de sus funciones y en la custodia y conservación de los bienes. responderá hasta por la culpa leve máxime si el cargo es remunerado. -----

ARTICULO 131o.- FUNCIONES, OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: Dentro de las atribuciones que le corresponden al Administrador en su carácter de mandatario del consorcio de los copropietarios y las que por disposición de este reglamento, se le ha conferido, expresamente se le reconoce al Administrador las siguientes: -----

1. Cumplir y hacer cumplir la Ley, el presente Reglamento y las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, poniendo oportunamente en conocimiento de la autoridad competente cualquier infracción. -----

2. Ejercer la Representación Legal de la Copropiedad en todos los casos, tanto frente a terceros como frente a cada uno de los propietarios u ocupantes, judicial y extrajudicialmente. -----

3. Proponer todas las iniciativas que consideren convenientes para la buena marcha de la administración en reuniones ordinarias y extraordinarias. -----

4. Recaudar las contribuciones a cargo de los copropietarios, las sumas de dinero por indemnización y toda otra suma pecuniaria de la que la comunidad sea acreedora; así como cancelar a su vencimiento, las obligaciones de ésta; a tal efecto deberá presentar el presupuesto de los gastos ordinarios del año y del ingreso para su satisfacción, conforme a las disposiciones de este reglamento -----

5. Disponer la realización de obras de reparación de carácter extraordinario o imprevistos cuando de su omisión pueda resultar perjuicio a la comunidad, previa aprobación del Consejo de Administración. -----

6. Someter a consideración del Consejo de Administración el programa de mejoras, reconstrucción total o parcial del Conjunto, -----



etc., que estime convenientes o necesarias, así como contratar, dirigir y controlar los trabajos que se hagan en el Conjunto, especialmente en los bienes comunes y rendir a la Asamblea cuenta detallada y documentación del costo de

tales obras. -----

7. Atender en representación del conjunto los reclamos de los trabajadores ante las autoridades laborales, vigilar el cumplimiento, por parte de los empleados, de sus obligaciones laborales, utilizando para el los mismos mecanismos de registro y control que considere necesarios. -----

8. Llevar los libros de la administración y los libros de contabilidad correspondientes a la copropiedad, el registro de los copropietarios u ocupantes a cualquier título de los bienes de dominio exclusivo, con el fin de dar a conocer en cualquier momento la situación de los propietarios en las obligaciones con el condominio y atender la correspondencia de la copropiedad. --

9. Elaborar las actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios hacerlas aprobar y asentarlas cronológicamente en los libros correspondientes. -----

10. Hacer conocer de cada propietario las actas de las reuniones de la Asamblea y los documentos a ella presentados. -----

11. Presentar al Consejo de Administración los candidatos a proveer los cargos necesarios para el buen funcionamiento del Condominio -----

12. El administrador, de oficio o a petición de parte interesada, exigirá a todo propietario u ocupante de unidad privada en que se infringen las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes o a las normas de conveniencia, el cese inmediato de la trasgresión comprobada. En caso de reincidencia, el Administrador, en su carácter de representante de la comunidad, formulará la denuncia respectiva. -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE FIDUCIARIA
CIRCULO NOTARIAL DE FIDUCIARIA

13. Presentar ante el Consejo de Administración la convocatoria a la Asamblea de Copropietarios, a reunión ordinaria anual, antes de que termine el mes de marzo y presentarle adicionalmente, unido a una memoria explicativa, un balance general de las cuentas del año anterior, y un presupuesto de gastos e ingresos para el buen ejercicio anual. -----
14. Presentar a la consideración y aprobación del Consejo de Administración los balances de cuentas, cortados al treinta y uno (31) de diciembre de cada año y el inventario en general. -----
15. Elevar a Escritura Pública las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y aquellos actos y documentos para los cuales se exige esta formalidad. -----
16. En general ejecutar todo acto y realizar todo contrato que guarde con sus facultades y obligaciones una directa relación. -----
17. Atender los reclamos y sugerencias formulados por los propietarios y ocupantes de los bienes comunes, al desempeño de sus labores y a la conducta de los empleados de las labores, resolviendo siempre y cuando no sea competencia estatutaria de la Asamblea las divergencias que se presentasen en el ejercicio de sus funciones. -----
18. Contratar, previa autorización del Consejo de Administración, y mantener vigentes los seguros previstos en estos reglamentos y los que acordare la asamblea de copropietarios y gestionar las indemnizaciones correspondientes a esos seguros, en caso de siniestro, según lo previsto en este reglamento -----
19. Verificar todos los actos y contratos que, en materia civil, comercial o administrativa, guarden con sus facultades y obligaciones una relación directa o necesaria de medio a fin, o que no guardándola, hayan sido expresamente autorizados por el Consejo de Administración. -----
20. Otorgar la póliza que garantice el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, la cual en todo caso, tiene como monto -----



máximo asegurable el equivalente al presupuesto de gastos del conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación. -----

21. Cumplir las demás funciones que le asigne el Consejo de Administración. --

ARTICULO 132o.- TRANSMISION DEL CARGO DE

ADMINISTRADOR Y RENDICION DE CUENTAS: Al cesar en el

cargo la persona que actúa como Administrador, verificará a su

sucesor entrega inventariada de los fondos, recursos, áreas,

bienes y servicios comunes, documentos y enseres

pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de

cuentas y al efecto se firmará un acta por el Administrador que

entrega y el Administrador que recibe el cargo, documento que

será entregado al Consejo de Administración. Si el nuevo

Administrador no hubiere llenado aun los requisitos de posesión,

el Consejo de Administración será por sí mismo o por un delegado

suyo el que haga el recibo de los fondos, documentos y cuentas

del administrador que se retira. En ningún caso ni siquiera en el

evento de quedar pendiente alguna reclamación a su favor, tendrá

derecho el Administrador a ejercer el derecho de retención sobre

fondos, bienes, documentos y enseres de la copropiedad. Sin

embargo estas reclamaciones se mantendrán aún después de que

haya sido entregado su cargo y el Consejo de Administración está

en la obligación de resolver las situaciones presentadas por el

administrador saliente, ateniéndose a las acciones judiciales que

pueda acarrear el desconocimiento abusivo; en caso de que las

mismas sean justificables. -----

ARTICULO 133o.- CUENTAS BANCARIAS: Previa aprobación del

Consejo de Administración, el Administrador abrirá las cuentas

bancarias que crean necesarias para el depósito y manejo de los

dineros provenientes de las expensas, contribuciones y fondos de

reserva. -----

Dr. Edwardo Soto Motta
CIRCULO NOTARIAL DE GUAYMAS
NOTARIO COSTA RICA

PARAGRAFO: Los cheques, para su validez, deberán ser firmados por el Presidente del Consejo y el Administrador. -----

ARTICULO 134o.- TRANSMISION Y CUENTAS DEL CARGO DEL 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 firmara un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración, al cual corresponderá, en la Asamblea de Propietarios dar el finiquito al Administrador saliente. -----

ARTICULO 135o.- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. -----

CAPITULO XVIII

DEL REVISOR FISCAL

ARTICULO 136o.- DESIGNACION: El revisor fiscal y su suplente, quien lo reemplazará en sus faltas absolutas o temporales, serán elegidos por la Asamblea de copropietarios para un período de un (1) año. No obstante, podrá ser removido en cualquier momento por la misma Asamblea. De acuerdo con la ley 675 de 2.001.

ARTICULO 137o.- INCOMPATIBILIDAD: El Revisor Fiscal no podrá estar ligado dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o con los miembros del Consejo de Administración, con el Contador si lo hubiere y su cargo es incompatible con cualquier cargo o empleo de la administración; pero, podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto. -----



ARTICULO 138o.- FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL: Como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las siguientes funciones: -----

1. Presentar a la Asamblea, una vez finalizado cada período presupuestal, un informe sobre la ejecución del presupuesto del período anterior, sobre la gestión del Consejo de Administración durante el mismo período y sobre la veracidad de las cuentas. -----

2. Participar con voz pero sin voto en las reuniones del Consejo de Administración y la Asamblea de copropietarios. -----

3. Dar cuenta a la Asamblea de copropietarios de las irregularidades que advierta en la administración. -----

4. Hacer arqueo de caja por lo menos una vez al mes. -----

5. Convocar a reuniones de la Asamblea de copropietarios o al Consejo de Administración cuando lo estime conveniente. -----

6. Cumplir las demás funciones que le asigne la Asamblea de copropietarios. -----

CAPITULO XIX

ESTADOS FINANCIEROS

ARTICULO 139o.- ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO GENERAL: La Propiedad Horizontal tendrá un período fiscal anual que termina el 31 de diciembre de cada año, fecha en la cual se deberá efectuar un corte de cuentas y elaborar los estados financieros de propósito general, todo lo cual deberá presentarse por el Administrador al Consejo de Administración para su estudio y este una vez hechos los ajustes correspondientes lo presentará a la Asamblea General de Propietarios en su reunión ordinaria anual o en su defecto en la primera reunión extraordinaria que se celebre. -----

ARTICULO 140o.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: La asamblea general de propietarios como órgano

Dr. Eduardo Suarez Motta
SECRETARIO GENERAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
NOTARIO OCTAVO

de dirección de la persona jurídica tiene como función básica aprobar o improbar los estados financieros y las cuentas del último ejercicio sometidos a su consideración por el Consejo Administrativo y el Administrador.

CAPITULO X x

SOLUCION DE CONFLICTOS ENTRE COPROPIETARIOS

ARTICULO 141o.- SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección y control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley sobre el régimen de propiedad, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. COMITE DE CONVIVENCIA del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el conjunto, su solución podrá intentarse mediante la intervención de este comité; el cual estará integrado por un número impar de tres (03) o más miembros elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, para un período de un año Tendrá a su cargo las siguientes funciones:

1. Recibir y tramitar las quejas y reclamos que presenten los residentes del conjunto

2. Presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en el Conjunto y fortalecer las relaciones de vecindad.

3. Asesorar al Consejo de Administración y al Administrador en la adecuada aplicación de los mecanismos existentes para la solución de conflictos.

4. Las demás funciones que le sean asignadas por la Asamblea General de Copropietarios.

PARAGRAFO- EL comité de convivencia en ningún caso podrá



imponer sanciones. -----

2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS como son:

TRANSACCION: Cualquier diferencia o controversia que se presente entre los propietarios o quienes representen sus

derechos, o entre ellos, o entre cualquiera de estos y los órganos de administración, así sea como simples usuarios, arrendatarios, tenedores, etc. de las propiedades separadas; respecto del uso de las mismas o de los bienes comunes, respecto de la aplicación o interpretación del presente reglamento, las partes acuerdan someterla inicialmente al arreglo directo ante el Consejo de Administración del Condominio, quien en lo posible procurará la solución amigable del conflicto o diferencia. -----

CLAUSULA CONCILIATORIA: Cualquier diferencia o controversia que se presente entre los propietarios, o quienes representen sus derechos, o entre ellos, o entre cualquiera de estos y los órganos de administración, así sea como simples usuarios, arrendatarios, tenedores, etc. de las propiedades separadas, respecto del uso de las mismas o de los bienes comunes, respecto de la aplicación o interpretación del presente reglamento, lo mismo que en el momento de la liquidación, siempre que no fuere posible resolver mediante el procedimiento previsto en el artículo anterior, las partes acuerdan someterla inicialmente al trámite Conciliatorio, el cual se surtirá ante el CENTRO DE CONCILIACION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, cumpliendo con las formalidades establecidas en la Ley 446 de 1.998 y demás normas que la reglamenten, aclaren, modifiquen o deroguen.

CLAUSULA COMPROMISORIA: Si la diferencia o controversia relativa a este Reglamento, a su ejecución, que se presente entre los propietarios, o quienes representen sus derechos, o entre ellos, o entre cualquiera de estos y los órganos de administración, respecto del uso de las mismas o de los bienes comunes,

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

respecto de la aplicación o interpretación del presente reglamento, lo mismo que en el momento de la liquidación, no se pudiere resolver a través de los mecanismos alternos de solución de conflictos mencionados anteriormente, se someterá a decisión arbitral. El Tribunal Arbitral lo integrará un (1) arbitro designado de común acuerdo por las partes, a falta de acuerdo sobre el nombramiento del árbitro se faculta al Director del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga para que haga el nombramiento. El árbitro decidirá en Derecho, sometiéndose a las normas sobre Arbitraje y al Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, lugar que se determina para la instalación y funcionamiento del Tribunal de Arbitramento. -----

ARTICULO 142o.- ACCIONES POLICIVAS Y JUDICIALES: Lo previsto en los artículos anteriores, en nada perjudica la facultad que tiene el Administrador del Condominio, de conformidad con la Ley, para acudir ante el funcionario de policía o judicial, que sea competente en reclamación contra el propietario o usuario que perturbe la tranquilidad o posesión de los demás propietarios o usuarios o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad o estética del Condominio, ni tampoco el derecho de exigir ejecutivamente el pago de las cuotas de sostenimiento o de administración previstas en el presente reglamento. -----

PARAGRAFO 1o.- Cuando ocurran cualquiera de los eventos que más adelante se mencionan la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios: -----

1. Actos que comprometa la seguridad o solidez del Condominio,
2. Actos que producir ruidos, molestias y -----
3. Actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. -----

PARAGRAFO 2o.- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se



dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTICULO 143o.- DERECHO DE

INSPECCION A FAVOR DE LA ADMINISTRACION: Todos los propietarios están obligados a permitir la revisión, reparación o modificación de las instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, telefónicas, mecánicas, etc. que existen en sus unidades privadas, pero que afecte los bienes de propiedad común.

PARAGRAFO- Se delega esta facultad en los miembros de la vigilancia del Condominio, informando inmediatamente de tal hecho al Administrador.

CAPITULO XX I

SANCIONES

ARTICULO 144o.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que se consagra 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 ajusté 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 circulación del conjunto, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2.Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, que, en todo caso no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE UCURAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE UCURAMANGA

mensuales a cargo del infractor. -----

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, tales como salones comunales y zonas de recreación y deporte. -----

PARAGRAFO- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTICULO 145o.- IMPOSICION DE SANCIONES: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el consejo de administración. 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. -

PARAGRAFO- En este Reglamento de Propiedad Horizontal se hallan consagradas las conductas objeto de la aplicación de sanciones. -----

ARTICULO 146o.- EJECUCION 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. -----

ARTICULO 147o.- PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION Y COBRO DE SANCIONES: -----

1. Para las infracciones que versen a la desatención de prohibiciones que regulen el buen trato y comportamiento de los propietarios, arrendatarios e invitados dentro del Conjunto, el procedimiento para la aplicación de las sanciones será el siguiente: Llamado de atención verbal a quien incurra en la falta en el mismo momento de ocurrencia, en el que se le solicitará modificar la conducta que es constitutiva de infracción al



reglamento Este llamado de atención se efectuará por el Administrador del Conjunto o por las personas encargadas de la vigilancia y mantenimiento de las áreas comunes. En caso de renuencia, el Administrador o el encargado designado

por el Consejo podrán recurrir a las autoridades competentes para que medien en el restablecimiento del orden alterado, en cuyo caso el Administrador deberá presentar informe escrito ante el Consejo, que procederá a requerir por escrito a los infractores en cabeza del propietario de la unidad privada. Dependiendo de la gravedad de los hechos podrán establecer multas entre los valores mínimos y máximos contemplados en este reglamento. -

2. Para las infracciones que versen a la desatención del buen uso de los bienes y áreas comunes del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, el procedimiento para la aplicación de sanciones será el siguiente: Llamado de atención verbal a quien incurra en la falta en el mismo momento de ocurrencia, en el que se le solicitará modificar la conducta que es constitutiva de infracción al reglamento Este llamado de atención se efectuará por el Administrador del Conjunto o por las personas encargadas de la vigilancia y mantenimiento de las áreas comunes. En caso de renuencia, el Administrador o el encargado designado por el Consejo de administración podrán recurrir a las autoridades competentes para que medien en el restablecimiento del orden alterado En todos los casos el Administrador o la persona que advierta los hechos deberá presentar un informe escrito ante el Consejo de Administración, en el que se detallará cuáles fueron los elementos o áreas afectadas con el uso indebido y cuáles fueron los daños y requerirá por escrito a los infractores en cabeza del propietario de la unidad privada para que dentro de los quince (15) días del requerimiento proceda a realizar las reparaciones del caso, o ejerza su derecho de controvertir los

Dr. Eduardo Suárez Montalvo
NOTARIO OCTAVO
SECRETARÍA NOTARIAL DE ECUADOR
NOTARIO OCTAVO

cargos que se le imputan. De no darse cumplimiento a este requerimiento, el consejo de Administración podrá directamente ordenar llevar a cabo las reparaciones a que haya lugar y enviará de forma inmediata al infractor la respectiva cuenta de cobro, para que la misma sea cancelada a más tardar dentro de los quince (15) siguientes a su notificación. El Consejo de Administración, dependiendo de la gravedad de los hechos, también podrá establecer multas a que diere lugar, entre los mínimos y máximos contemplados en este reglamento. En caso de incumplimiento de los pagos y las multas, el Administrador con acto probatorio del Consejo de Administración, y a través del asesor Jurídico, podrá interponer las acciones pertinentes ante la Jurisdicción Civil.

3. Para las sanciones a que da lugar la inasistencia a las reuniones de la Asamblea General, cualquiera que sea su carácter, el procedimiento para la aplicación de sanciones será el siguiente: El propietario que tras debida citación del Consejo de Administración no asista o no envíe un representante debidamente acreditado a las reuniones de la Asamblea General, será multado con un valor igual a un expensa ordinaria, aprobada por la Asamblea, multa que se hará efectiva dentro del primer mes siguiente a su notificación y en el caso de no pago, el Administrador con acto probatorio del Consejo, y a través del Asesor jurídico, podrá interponer las acciones pertinentes ante la jurisdicción civil.

4. Para las sanciones a que da lugar el incumplimiento a las normas arquitectónicas contempladas en el presente reglamento, el procedimiento será el siguiente: Requerimiento por escrito por parte del Administrador del Conjunto con copia al Consejo de Administración, quien se encargará de recordarle al infractor las normas contempladas en el Reglamento. En caso de renuencia se procederá a oficiar a la Oficina de Planeación Municipal de Lebrija o autoridad competente según sea el caso, quien dictará las



medidas correctivas del caso -----

CAPITULO XXII

DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 148o.- DISOLUCION Y LIQUIDACION DEL CONJUNTO: Mientras

exista el conjunto ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo de los bienes comunes, y solo se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

1. Si el conjunto se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor, 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. Se ordenare su demolición, de acuerdo con el Artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes según los porcentajes correspondientes al área poseída. -----

PARAGRAFO.- En caso de demolición o destrucción total del conjunto, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

ARTICULO 149o.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad se seguirán las siguientes reglas: -----

1. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes, con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. -----

2. Dicha cuota acordada por la Asamblea que se celebre de

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

conformidad al reglamento de copropiedad será exigible ejecutivamente en concordancia con lo establecido en el Artículo 48 de la Ley 675 de 2.001 y el Administrador estará obligado a cobrarla so pena de responder por todo perjuicio

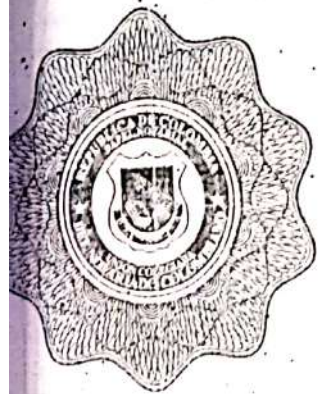
3. Cuando se reconstruya total o parcialmente el conjunto subsistirán las hipotecas constituidas en las condiciones anteriores.

ARTICULO 150o.- PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se elove a escritura pública la decisión de la Asamblea 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 correspondiente.

ARTICULO 151o.- DIVISION DE LA PROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, 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.

ARTICULO 152o.- LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA:

Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este reglamento, 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 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. -----

CAPITULO XXIII

DE LOS ACABADOS DEL CONJUNTO Y

LAS NORMAS GENERALES Y PARAMETROS URBANISTICOS PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN EL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO

ARTICULO 153o.- ACABADOS DEL CONJUNTO: El condominio contará con las siguientes especificaciones para sus áreas comunes: -----

Area Zona Forestal con un área aproximada de catorce mil seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados (14.688 mts²).

Salón múltiple, con un área aproximada de ochenta metros cuadrados con setenta centímetros cuadrados (80,7 mts). -----

Zona de portería y casa de viviente, con un área aproximada de doscientos dieciséis metros cuadrados (216 mts²) que consta de dos (02) habitaciones, con un baño, sala - comedor, cocina, patio de ropas, un (01) cuarto para deposito de basuras, una (01) oficina para la administración del conjunto y hall de recibo exterior. -----

Un (01) pórtico de estilo rustico que cuenta con un portón metálico para acceso vehicular y una (01) puerta lateral para el acceso peatonal.

Vías internas vehiculares: Con un área aproximada de cinco mil once metros cuadrados (5.011 mts²). -----

Area de sendero, con un área aproximada de mil ciento cincuenta y seis metros cuadrados (1156 mts²). -----

Zona destinada para parqueadero de visitantes, con un área aproximada de ciento ochenta y dos metros cuadrados (182 mts²).

Zona social, con un área aproximada de mil ochocientos cuatro metros cuadrados (1.804 mts²) que consta de: -----

CANCHA MULTIPLE. -----

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE EUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE EUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

CANCHA DE TENIS EN POLVO DE LADRILLO Y UN MURO PARA PRACTICA DE TENIS EN LA CANCHA MULTIPLE. -----

SALON MULTIPLE. -----

PISCINA PARA ADULTOS. -----

PISCINA PARA NIÑOS. -----

ZONA DE JUEGOS INFANTILES EN MADERA. -----

PARAGRAFO: Las construcciones de las áreas sociales o comunes :
podrán utilizar colores diferentes al blanco. -----

ARTICULO 154o. DEFINICION DE TERMINOS: -----

1. Del tipo de construcciones, reformas y ampliaciones: Llamase reforma o ampliación cuando sobre una vivienda ya construida, se desee ampliar el área, requiera modificar la existente o se sugiera el cambio de materiales existentes, mayores a veinticinco metros cuadrados (25 mts²). -----

2. De las adecuaciones: Llamase adecuación la reforma, cambio de materiales, reparaciones de instalaciones, cambio de cubierta; impermeabilizaciones y ampliaciones de área, menores de veinticinco metros cuadrados (25 mts²), sobre las unidades privadas ya construidas. -----

3. Medianía: Llamase medianía el lindero de un predio que lo separa de su vecino y es una línea claramente demarcada en las escrituras públicas que protocoliza la compra venta. -----

4. Cerramiento: Llamase cerramiento el sistema o la forma como el propietario de una unidad privada o lote, delimita o define su propiedad de la de su vecino -----

5. Servidumbre: Es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de un predio de distinto dueño -----

6. Aislamiento: Llamase la distancia que debe guardar hacia los cuatro costados de su lote el propietario, de acuerdo a lo que se define más adelante en el presente reglamento, que debe ser libre de toda construcción en la cual por ningún motivo podrá desarrollarse construcción ligera o transitoria. -----

ARTICULO 155o. NORMAS GENERALES Y PARAMETROS



-65-

AA 33154079

URBANISTICOS PARA LA
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS: Cada
propietario de los lotes, unidades privadas
que conforman el CONDOMINIO
CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO,

tienen la obligación de construir su
vivienda de acuerdo a los planos de construcción protocolizados,
y deberán cumplir con los siguientes parámetros generales que
darán unidad al condominio y que no podrán ser modificados.

Dichos parámetros son los siguientes: -----

DENSIDAD: Solamente podrá construirse una vivienda unifamiliar
dentro de cada lote. Previa a su construcción se presentara el

proyecto a la Secretaria de Planeación, para su aprobación y
obtención de la Licencia de Construcción. El tamaño aprobado de
las casas parte de 100 mts² en adelante, no se aceptara menos
y dentro de la parcela solo podrá ser construida una vivienda, de
igual manera no deberá extenderse en mas del 50% del área del
predio para evitar llenar con demasiada construcción el proyecto
y perder los aislamientos, estos deben ser respetados de cualquier
manera. El uso es netamente residencial. Se excluye toda
posibilidad de construir dentro de cada lote edificios de propiedad
horizontal o bienes que tengan como destinación, comercio,
hoteles, albergues o vivienda mixta. -----

ESTACIONAMIENTO: Los estacionamientos de los copropietarios
y/o usuarios de las unidades privadas deberán de estar integrados
volumétricamente a la vivienda, por lo tanto estarán ubicados en
el interior del lote. -----

CERCAS EN LINDEROS: Las cercas entre cada una de las parcelas
se entregaran en cercas vivas de igual manera deben mantenerse
a una altura máxima de un metro con cincuenta centímetros
(1,50 mts) y debe hacerse un mantenimiento periódico, hacia el
frente de las mismas y la poda no podrá superar el parámetro de
la vía, puede tener el pórtico de acceso y/o el área de parqueo

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Dr. Eduardo Suárez Motta

CIRCULO NOTARIAL DE GUAYMAS

NOTARIO OCTAVO

Dr. Eduardo Suárez Motta

CIRCULO NOTARIAL DE GUAYMAS

vehicular en las parcelas mas pendientes, de igual manera se diseñaron 2 tipologias de pórticos de acceso vehicular más uno peatonal, que deben respetarse para mantener la uniformidad en el conjunto Estos son únicamente para el frente de la parcela. Los laterales no deben llevar muros. Los linderos exteriores serán en cerca viva de igual manera deben mantenerse a una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts). ----

AISLAMIENTOS: Los aislamientos en general obedecen a reglamentaciones del departamento de planeación de Lebrija, laterales 4 mts, en terrenos inclinados al frente 3 mts y en terrenos planos 4 mts mínimo, obviamente pudiendo dejar mas área de acuerdo al gusto y las necesidades de espacio -----

POZOS SEPTICOS: La instalación de pozos sépticos se hará de acuerdo a las ubicaciones suministradas en el plano general teniendo en cuenta dejar un aislamiento con respecto a los terrenos aledaños, a las pendientes y de acuerdo al diseño previo aprobado por la autoridad ambiental, (CDBM), con las respectivas características técnicas necesarias (se adjuntan diseños). -----

DISEÑO ARQUITECTONICO: Su distribución interna y acabados son de libre elección de los diseñadores y propietarios. La estructura de la casa realmente puede emplear cualquier tipo de sistema, pero su acabado si debe llevar ladrillo a la vista combinado de manera que predomine el ladrillo o que el friso no sea mayor al 40% de la casa en color blanco, los ladrillos avalados inicialmente son el extrublock y el matizado, o fachaletas de igual tonalidad a los materiales anteriormente propuestos, para otro tipo de ladrillo debe llevarse una muestra al Promotor Inicial del Proyecto o Constructor para su autorización o en su defecto a la administración del proyecto para su respectiva autorización. -----

PAISAJISMO: El propietario de cada uno de los lotes del conjunto deberá mantener los árboles y demás elementos naturales que se han mantenido sobre el predio, salvo que sea absolutamente



necesario para efectos de las construcciones que sobre cada predio se levanten. Así mismo cada propietario deberá mantener y conservar los árboles que se encuentren en las parcelas. En el interior del predio se desarrollará jardines, y distribuirá árboles

frutales y ornamentales.

ARTICULO 156o. PARAMETROS PARA LAS CONSTRUCCIONES DE LAS VIVIENDAS: Las viviendas a construir deberán tener las siguientes características generales:

ACABADOS: Sea cual fuere el tipo de diseño de construcción que se escoja para la vivienda de acuerdo con las Casas Tipologías Campestres, no serán permitidas edificaciones en obra negra, prefabricadas o provisionales.

FACHADAS: La altura máxima de las fachadas no podrá exceder los 6 mts de altura a partir del nivel natural del terreno donde se implanta sobre el costado de acceso. Los frisos a emplear en el exterior deben ser rústicos o estriados, pintados de blanco, los canales exteriores para la recolección de aguas lluvias serán de color blanco.

VENTANAS: Las ventanas llevarán unos remárcos bien sea en friso con color blanco de unos 15 CMS, de los mismos tonos de la casa o en ladrillo (jambas) para dar marco a las ventanas e igualmente a las puertas en fachada.

Carpinterías en general madera o metal pero con aplicación campestre o ventanearía en aluminio en tonos anodizados o dependiendo del diseño de la casa se estudiaría la viabilidad del material propuesto para no desentonar con la armonía del conjunto.

REJAS: En hierro o madera.

ANDENES Y PATIOS EXTERIORES: En ladrillo tablón, cerámica, ladrillo tolete o lozas de piedra, concreto con dilataciones en ladrillo T - 1.

CUBIERTAS: Las cubiertas de todas las casas deben llevar algún tipo

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

de teja en material arcilla, bien sean tejas artesanales tipo colonial, teja extrusada, romana, en colores tierra o gres, de ninguna manera serán aceptadas teja eternit, zinc, imitaciones de teja de barró, shingle, termoacustic o similares, etc. Lo anterior no excluye la existencia de otras posibles alternativas, las cuales deberán ser previamente consultadas y aprobadas por el Consejo de Administración, a fin de no violar las condiciones de armonía del conjunto Los canales de recolección de aguas lluvias de las cubiertas deberán ir pintadas de color blanco.

COLUMNAS: En general deben ir en material con en refrioso y dilataciones, pintadas en color blanco, para dar identidad al conjunto de igual manera algunas esquinas de la casa de acuerdo al diseño de la misma deben llevar cremalleras (frisos dilatados verticales), según muestra de diseño de las casas tipo

PARAGRAFO 1o.- En caso de que se diseñen viviendas con posibilidades de ampliación, éstas deberán estar previstas en el plano del proyecto originalmente aprobado y realizarse de conformidad con los mismos. Cualquier modificación exterior de la vivienda, que no se ajuste a los diseños aprobados en este reglamento, deberá ser presentada al Promotor inicial del Proyecto o constructor quien aprobará o rechazará, o en su defecto si ya existe al Comité de Construcción, quien la estudiará y enviará el concepto técnico al Consejo de Administración, el cual decidirá sobre su aprobación o rechazo

PARAGRAFO 2o.- Durante el desarrollo de las construcciones, la Administración se reserva el derecho de vigilar y exigir que la totalidad de las construcciones que se efectúen en el conjunto se realicen de conformidad con los planos o diseños aprobados y protocolizados, o a los que posteriormente apruebe la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración, de acuerdo a solicitud particular de propietario de unidad privada.

PARAGRAFO 3o.- Es entendido que el costo de las construcciones, instalaciones, mejoras y demás anexadas que



cada propietario realice y ejecute dentro de su respectivo bien ó área de dominio privado, corre exclusivamente a su cargo, lo mismo que los gastos de reparaciones, impuestos, contribuciones, etc. -----

CAPITULO XXIV

DE LAS SERVIDUMBRES

ARTICULO 157º.- EL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO cuenta con las siguientes servidumbres generales.

Cada uno de los cuarenta y siete (47) lotes, generados en este sistema, deben soportar una servidumbre pasiva mutua, sobre el perímetro de todos los linderos así: -----

SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE AGUAS: Servidumbre de tránsito y ocupación permanente de redes hidráulicas. -----

SERVIDUMBRE DE ENERGIA: Servidumbre de tránsito y ocupación permanente de redes eléctricas. Esta red esta aprobada por la Electrificadora de Santander, de acuerdo con los planos presentados en el proyecto -----

SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS: Las aguas lluvias corren libremente por el terreno según la pendiente del mismo y por la vía principal. -----

SERVIDUMBRE VIAL: De tránsito y vehicular sobre la totalidad de las vías generadas en este conjunto -----

SERVIDUMBRE DE REDES TELEFONICAS. -----

SERVIDUMBRES DE VISTA Y PASO: A fin de asegurar la inexistencia de servidumbres de vista entre las varias viviendas del conjunto debe existir aislamiento al lindero de por lo menos tres metros (3,00 mts). En ningún caso se podrán construir servidumbres internas de paso entre lotes. -----

SERVIDUMBRES ESPECIALES QUE DEBEN SOPORTAR ALGUNOS INMUEBLES: -----

SERVIDUMBRE DE AGUA LLUVIA: Conducidas en un tubo de seis (6) pulgadas hasta la cañada o naciente de agua, la soportan las

parcelas identificadas con los numero veintidós (22), veintitrés (23), veinticuatro (24) y veinticinco (25). -----

SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLA Y CORRENTIA DE AGUA DE ALCANTARILLA, la soportan las parcelas identificadas con los numero trece (13), dieciséis (16), diecisiete (17) y veintinueve (29). -----

SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE RED ELECTRICA, conducidas en un tubo para la alimentación eléctrica de la motobomba del sistema de acueducto ubicado en la parcela identificada con el numero diecinueve (19). -----

CAPITULO xxv

DE LA VIGILANCIA Y PORTERIA DEL CONJUNTO

ARTICULO 158o. DE LA VIGILANCIA Y SEGURIDAD: El conjunto podrá contar con un servicio de vigilancia. Cuando así lo haga, se debe verificar que las personas naturales o jurídicas que presten éste servicio lo realicen debidamente y con los permisos que se expiden para su funcionamiento por parte de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada o la entidad que haga sus veces. Dicha persona o empresa presentará a la administración un estudio de seguridad y las estrategias para su prestación. Deberá:

1. Brindar seguridad a las personas propietarias, usuarias, visitantes y tenedores a cualquier titulo, así como a su patrimonio, inmuebles, mercancías, automotores, etc. -----
2. Brindar a sus trabajadores las condiciones y el ambiente laboral propicio, el equipo la dotación, los salarios y prestaciones sociales que permitan una excelente prestación de sus servicios. -----
3. Disponer de equipos de comunicación rápida y efectiva entre el personal al interior y con la empresa y sus coordinadores de labores; lo mismo con que con las autoridades competentes. -----
4. El personal deberá contar con las condiciones personales, profesionales, de servicio de vigilancia, de emergencia, que permitan un buen desempeño de sus labores. -----
5. La empresa prestadora del servicio garantizará mediante pólizas



de seguros, su incumplimiento, la responsabilidad civil extracontractual. --

6.La empresa demostrará mediante documentos, la planeación, coordinación y control del recurso humano que le permita llevar a cabo las labores en

forma profesional. -----

ARTICULO 159o. DE LA PORTERIA: -----

1.La portería bajo ninguna circunstancia podrá permanecer sola. -----

2.Quien allí se encuentre deberá demostrar siempre un alto grado de respeto y buenos modales y no permitir que frente a éste sitio se realicen visitas que deterioren o permitan mala imagen al condominio -----

3.La persona de portería deberá atender el uso del citófono y del conmutador, anunciando a quienes pretendan ingresar al conjunto, o a sus visitantes. -----

4.Desde la portería deberá informarse a los visitantes donde deben dejar su vehículo y comunicarle que a su interior está prohibido pitar. -----

5.Las visitas que recibe el personal de servicio domestico, no podrán permanecer en la portería; si el propietario así lo autoriza solo podrán ser recibidas en la residencia. -----

6.Todo vendedor, cobrador, técnico en reparación, personal trabajador de construcción que presten sus servicios al interior, deberán presentar su documento de identidad, quien se encuentre en la portería debe dejarlo registrado en una planilla para visitantes, previa aprobación del usuario de la residencia para su ingreso -----

7.El personal de portería deberá controlar el sistema de entrada y salida del conjunto -----

8.El citófono solo podrá ser usado por el portero -----

9.Será revisado todo paquete que ingresa o que sale por visitantes, personal de servicio o técnico y deberá verificarse su

Dr. Eduardo S. Motta

procedencia, lo mismo que los vehículos que ingresen o salgan.

10. La salida de aparatos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos, muebles y enseres deberán estar autorizados por escrito por el usuario de la unidad privada.

11. La correspondencia, las revistas los periódicos y toda la correspondencia de los residentes, no podrá ser prestada ni leída por otros usuarios o empleados del conjunto.

12. Las instalaciones de portería y el baño deberán permanecer en óptimas condiciones de limpieza y aseo.

13. Queda prohibido mantener relaciones amistosas y afectivas con el personal doméstico de las unidades privadas.

14. Cualquier anomalía será comunicada en primera instancia al Administrador durante el día. Durante la noche al presidente del consejo de Administración, y cuando este no se encuentre a cualquier otro de sus miembros.

15. Se mantendrá en portería un directorio de técnicos, electricista, plomeros, cerrajeros etc. Actualizado que permita su llamado en forma inmediata.

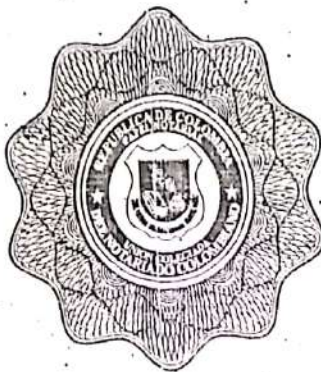
ARTICULO 160o.- DE LOS EMPLEADOS DE UNIDADES

PRIVADAS: Por la calidad de su contratación, será responsabilidad de sus directos empleadores, quienes deberán informarles las siguientes disposiciones: Las empleadas del servicio domestico interno no podrán recibir visitas salvo las autorizadas por los propietarios de unidades privadas. Todo paquete o maleta que se retire del conjunto será revisado por el auxiliar de turno de portería, salvo autorización escrita de los empleadores directos.

CAPITULO XXV_I

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 161o.- REGIMEN LEGAL: En caso de incompatibilidad entre este reglamento del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO y las disposiciones legales, prevalecerán en todo caso estas ultimas.



ARTICULO 162o.- El presente reglamento rige desde la fecha en que sea protocolizado mediante escritura pública, y tendrá carácter obligatorio para los compradores de las unidades privadas (unidades privadas) que integren el

CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, tal como se hará constar en los respectivos contratos de promesa de venta y en las escrituras publicas de venta.

ARTICULO 163o.- Se nombra provisionalmente como Administrador al señor ALFONSO HERNANDEZ VALENZUELA.

(HASTA AQUI LA MINUTA-DISQUETTE)

Me fueron presentados los siguientes comprobantes legales:

1.- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO 18306.

ALCALDIA DE LEBRIJA. CERTIFICA que: HERNANDEZ VALENZUELA ALFONSO, se encuentra a Paz y Salvo con el

Tesoro Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL correspondiente al SEGUNDO SEMESTRE DE 2008. --- PREDIO

No. 00-00-0003-0147-000. --- AVALUO \$21.150.000.---

DIRECCION LOTE 2 VDA AGUIRRE. --- Expedido en Lebrija, el día 17 de Enero de 2008.

2.- Se protocoliza Certificado expedido por el Municipio de Lebrija, donde certifica el no pago de Impuesto por Valorización.

ENTRE LINEAS: /Distinguido con el No. 1, ubicado en el Municipio de Lebrija/ VALE.

ENMENDADO: 96.150, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, VALE.

ENTRE LINEAS: /concede/ VALE.

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA VALE.

CONSTANCIA: Se advierte a la otorgante de esta escritura su obligación de leer la totalidad del texto para verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados. La firma de esta implica su aprobación. -----

EL(LA,LOS,LAS) COMPARECIENTE(S) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y el número de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n) que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

Leída esta escritura a los otorgantes a quienes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio 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, la aprobaron y firman por ante mí, el notario que doy fe. (Art. 231 Ley 223 del 20 de Diciembre de 1.995). -----

DERECHOS NOTARIALES: \$ 39.630 ----- Según Resolución número 8850 del 18 de Diciembre de 2.007 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

HOJAS NOTARIALES: \$ 129.500 ----- Según Resolución número 8850 del 18 de Diciembre de 2.007 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 3.300.00 Según Resolución número 8850 del 18 de Diciembre de 2.007 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

FONDO ESPECIAL SUPERINTENDENCIA: \$ 3.300.00 Según Resolución número 8850 del 18 de Diciembre de 2.007 de la



-70-

AA 33158657

Superintendencia de Notariado y Registro.

IVA 16%: \$ 93.661 -- -- Según

Ley 633 del 29 de Diciembre de 2.000 y

Artículo 468 del Estatuto Tributario. ----

Esta escritura se extendió en las hojas de

papel notarial números: - - - - -

AA 33158556, AA 33158557, AA 33158558, AA 33158559,
AA 33158560, AA 33154075, AA 33158562, AA 33158563,
AA 33158564, AA 33158565, AA 33158566, AA 33158567,
AA 33158568, AA 33158569, AA 33158570, AA 33158571,
AA 33158572, AA 33158573, AA 33158574, AA 33158575,
AA 33158577, AA 33158578, AA 33158579, AA 33154076,
AA 33154077, AA 33158582, AA 33158583, AA 33158584,
AA 33158585, AA 33158586, AA 33158587, AA 33158588,
AA 33158589, AA 33158590, AA 33158591, AA 33158592,
AA 33158593, AA 33158594, AA 33158627, AA 33158628,
AA 33158629, AA 33158630, AA 33158631, AA 33158658,
AA 33158632, AA 33158633, AA 33158634, AA 33158635,
AA 33158636, AA 33158637, AA 33158638, AA 33158639,
AA 33158640, AA 33158641, AA 33158642, AA 33158643,
AA 33158644, AA 33158645, AA 33158646, AA 33158647,
AA 33158648, AA 33158649, AA 33158650, AA 33154078,
AA 33154079, AA 33154080, AA 33158654, AA 33158655,
AA 33158656, AA 33158657

EL OTORGANTE,

ALFONSO HERNANDEZ VALENZUELA

C.C. 91.217.682 5/82

HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO

EL NOTARIO,


EDUARDO SUAREZ MOTTA
Circulo Notarial de Bucaramanga
Notario Octavo

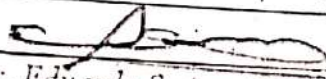


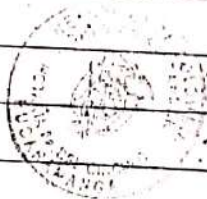
Es del autentica y PRIMERA. = fotocopia tomada de su
original; se expide con destino a ALONSO ---

HERNANDEZ VALENZUELA. ---

en Bucaramanga a 14 FEB 2008.

El Notario,


Dr. Eduardo Suarez Motta
Circulo Notarial de Bucaramanga
Notario Octavo



reglvill.pal

101

LICENCIA DE DIVISION MATERIAL Y
URBANISMO No. 0065 - 2007

**"LICENCIA DE URBANISMO Y PARCELACION CONDOMINIO
CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO MUNICIPIO DE LEBRIJA**

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE LEBRIJA S.S. VANET DIAZ TORRES EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997, DECRETO REGLAMENTARIO 1052 DE JUNIO 10 DE 1998 Y EL DECRETO 1600 DEL 2005.

CONSIDERANDO

Que el señor (a) **ALFONSO HERNANDEZ VALENZUELA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.217.682 de Bucaramanga. Ha solicitado la aprobación del proyecto LICENCIA DE URBANISMO Y PARCELACION AL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO ubicado en la finca VILLA ANDREA, Vereda PALONEGRO con número predial 00-00-0003-0147-000 y matrícula inmobiliaria 300 - 311975.

Que de conformidad con el Decreto 1052 de 1998, anexó a la solicitud los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300 - 311975 de fecha 06 de Junio del 2007.
- Copia del certificado de uso del suelo número 0016 de 06 de febrero del 2006 del predio octo para licencia de Urbanismo y parcelación
- Copia de Escritura Pública No. 2397 de 01 de Junio del 2007, de la Notaría Segunda de Bucaramanga - Santander.
- Resolución número 000773 de fecha 10 de Agosto del 2006, expedida por la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, por medio de la cual se otorga una Concesión de Agua de uso publico
- Resolución número 000345 del 18 de Abril del 2007, por la cual se modifica la Resolución 000773 de fecha 10 de Agosto del 2006 expedida por la C.D.M.B.

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

Dr. Eduardo Suárez Motta
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

NOTARIO OCTAVO

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA DE LENRIJA
SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

- Concepto ambiental del proyecto de Parcelación Villas de Palonegro expedido por la C.D.M.R.
- Solicitud de disponibilidad de energía eléctrica para la Parcelación Villa Andrea expedida por la Electricidad de Santander
- Copia del Estudio de Impacto Ambiental Condominio Campestre Villa de Palonegro.
- Reglamento de copropietarios Parcelación Campestre Villa de Palonegro
- Copias de plano de parcelación firmado por HERNANDO VELASCO con licencia profesional 00-3569 C.P.N.T. responsable legalmente de la información contenida en ellos: Planta general plano de pendientes, cuadro general de áreas.
- Copia del plano de pendientes firmado por el Top. LEONARDO MAURICIO OVIEDO, con tarjeta profesional 01-0345 C.P.N.T.

Copia de plano, firmado por el Ing. FABIO DIAZ ROJAS, con matrícula profesional 68202-084714 SDER responsable de los diseños y la información contenida en ellos:

- Planta y perfil red de distribución Acueducto
- Corte transversal, esquemas e instalación interna del acueducto

RESUELVE

I. LICENCIA DE URBANISMO Y PARCELACION

ARTICULO PRIMERO : Aprobar los planos presentados por el señor(a) ALFONSO HERNANDEZ VALENZUELA identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91217.682 de Bucaramanga y expedir Licencia N° 065 - 2007 . LICENCIA DE URBANISMO Y PARCELACIÓN AL CONDOMIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO

AREA BRUTA:	96.150	METROS CUADRADOS
AREA DE LOTES PARA VIVIENDA:	71.229	METROS CUADRADOS
AREA DE SENDEROS:	1156	METROS CUADRADOS
AREA DE PARQUEADERO:	182	METROS CUADRADOS
AREA ZONAS FORESTAL:	14.688	METROS CUADRADOS
AREA ZONA SOCIAL	1.804	METROS CUADRADOS
AREA ZONA TANQUE	196	METROS CUADRADOS
AREA DE VIAS	5.011	METROS CUADRADOS
AREA DE PORTERIA	216	METROS CUADRADOS
AREA DE LAGO	968	METROS CUADRADOS

Dr. Eduardo Sánchez
GRUPO FORMULA DE INGENIERIA
BOGOTÁ D.C. 11001
CALLE 100 NOROCCIDENTAL DE BUCARAMANGA
BOGOTÁ D.C. 11001
CALLE 100 NOROCCIDENTAL DE BUCARAMANGA
BOGOTÁ D.C. 11001

1.1. LOCALIZACION:

El terreno tiene una área bruta de 9 Hectóreas + 6150 Metros cuadrados localizados en la Finca Villa Andrea, Vereda Palonegro, identificado con número predial 00-00-0003-0147-000 y matrícula inmobiliaria 300 -311975 del Municipio de Lebrija y sus linderos son consignados en escritura pública 2397 del 01 DE JUNIO DEL 2007 de la Notaria Segunda de Bucaramanga

II. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACION

ARTICULO SEGUNDO: Establecer normas propias AL CONDOMIO CAMPESTRE VILLAS DE PALONEGRO, las que a continuación se enumeran

2.1. DENSIDADES:

Cualquier variación de la densidad aquí establecida implica la modificación del proyecto general, por lo tanto para su desarrollo deberá solicitar previamente ante la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, la correspondiente modificación de la licencia.

2.2. ALTURAS:

Máxima de Construcción: dos (2) pisos

2.3 RELACION DE AREAS:

Número de lotes:	47.00 lotes
Parcela 1.....	1.007 M2
Parcela 2.....	1.007 M2
Parcela 3.....	1.017 M2
Parcela 4.....	1.289 M2
Parcela 5.....	1.013 M2
Parcela 6.....	2.307 M2
Parcela 7.....	2.179 M2
Parcela 8.....	1.942 M2
Parcela 9.....	2.010 M2
Parcela 10.....	2.101 M2
Parcela 11.....	2.132 M2
Parcela 12.....	1.360 M2
Parcela 13.....	1.070 M2
Parcela 14.....	1.005 M2
Parcela 15.....	1.003 M2
Parcela 16.....	2.207 M2
Parcela 17.....	2.206 M2
Parcela 18.....	1.947 M2
Parcela 19.....	2.683 M2
Parcela 20.....	2.717 M2
Parcela 21.....	3.219 M2
Parcela 22.....	2.075 M2

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA DE LEYRIJA
SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

Parcela 23.....	1.021 M2
Parcela 24.....	1.083 M2
Parcela 25.....	1.003 M2
Parcela 26.....	1.000 M2
Parcela 27.....	1001 M2
Parcela 28.....	1089 M2
Parcela 29.....	2966 M2
Parcela 30.....	3228 M2
Parcela 31.....	2604 M2
Parcela 32.....	1006 M2
Parcela 33.....	1006 M2
Parcela 34.....	1082 M2
Parcela 35.....	1072 M2
Parcela 36.....	1013 M2
Parcela 37.....	1003 M2
Parcela 38.....	1014 M2
Parcela 39.....	1176 M2
Parcela 40.....	1055 M2
Parcela 41.....	1112 M2
Parcela 42.....	1105 M2
Parcela 43.....	1204 M2
Parcela 44.....	1018 M2
Parcela 45.....	1212 M2
Parcela 46.....	1133 M2
Parcela 47.....	1227 M2
TOTAL PARCELAS DEL PROYECTO :	47 UNIDADES
AREA DE LAS PARCELAS	71.929 METROS CUADRADOS

Dr. Eduardo Suárez Motta
SECRETARIO DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS
MUNICIPIO DE LEYRIJA
BOGOTÁ

2.5 CERRAMIENTO:

No se permitirán encerramiento en las zonas destinadas a parques, servicios comunales de protección ambiental y vías de uso público.

III CESION DE ZONA

ARTICULO TERCERO: El urbanizador responsable deberá otorgar las obras de saneamiento, obras civiles, las áreas comunales previstas en el proyecto general de la Urbanización previamente a la iniciación de las obras autorizadas.

PARRAFO 1. Para todos los efectos legales las áreas de cesión estarán afectadas a este fin específico con el solo señalamiento que se hace en los planos del proyecto general.

PARRAFO 2. Las áreas de cesión serán transferidas gratuitamente al Municipio por el Urbanizador libre de todo gravamen.

IV OBRAS DE URBANISMO Y DE SANEAMIENTO

ARTICULO CUARTO: Incorporar como parte integral los proyectos de infraestructura los cuales incluyen las siguientes condiciones

5.1 ALCANTARILLADO

Las redes de alcantarillado serán separadas en aguas lluvias y aguas negras de acuerdo a las disponibilidades otorgadas por la CDMB

5.2 ACUEDUCTO:

El urbanizador se compromete a cumplir con los planos y especificaciones aprobados por la C.D.M.B. para esta parcelación.

5.3 ELECTRICIDAD

El urbanizador construirá la red de alumbrado publico y servicios domiciliarios según los proyectos y especificaciones de la Electrificadora de Santander

5.4 VIAS

El urbanizador construirá las vías vehiculares y peatonales de acuerdo a los estudios presentados en la Secretaria de Planeación y Obras Públicas

5.7 AREAS COMUNES

Todas las zonas verdes deberán entregarse empedradas y arbolizadas y no podrán ser endurecidas posteriormente.

PARRAFO 1. El urbanizador contratará la interventoría idónea e independiente para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de la Corporación de la Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB, como autoridad ambiental.

PARRAFO 2 : Las Empresas de servicios públicos, para efectos de revisión, reparación y mantenimiento de redes, tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y comunal por los cuales crucen dichas redes.

ARTICULO SEXTO: La obligación de ejecutar obras de urbanismo y saneamiento y dotar los inmuebles que se enajenen o se prometan enajenar de los servicios públicos exigidos en esta resolución, no podrán descargarse en los adquiridos ni tramitarse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otras personas dedicadas a la misma actividad y ambos se encuentren inscritos ante el Municipio de Lebrija y/o Superintendencia de sociedades en los términos del artículo 3 de la ley 66 de 1968 y el Decreto -ley 76 de 1987, cuando se trate de enajenar el terreno como un todo y no como parte de la Urbanización.

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA DE LEBRIJA
SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

PARRAFO 1 El urbanizador incluirá en las promesas de Compraventa o en la Escritura pública la cláusula en virtud de la cual figuren los compromisos de los Urbanizadores con los diferentes Empresas de servicio publico.

V. OTRAS DISPOSICIONES DEL URBANIZADOR

ARTICULO SEPTIMO: El urbanizador responsable deberá cumplir además con los siguientes compromisos.

7.1. Incluir en todos los documentos privado o escritura pública en virtud de los cuales se negocien los predios, una cláusula que determine que son a cargo del urbanizador la construcción de todas las áreas civiles y de saneamiento asocio los servicios públicos que la resolución exige.

7.2 Suministrar a todas las personas con quienes se celebren contratos de compraventa o promesa de venta, copia de la presente resolución.

7.3 En las promesas y escrituras publicas de venta se incluirá una cláusula que contenga la resolución que establece la reglamentación interna de la urbanización con la declaratoria expresa del prominente comprador según la cual dicha reglamentación ha sido proporcionada por el vendedor y se obliga a cumplirla al igual que a sus causahabientes.

7.4 Realizar en las zonas comunes correspondiente a las áreas de uso comunal, las adecuaciones correspondientes, así como la construcción de senderos que lo conformen

7.5 Presentar a la Secretaria de Planeación y Obras Públicas de Lebrija, un plano definitivo de la urbanización, una vez se encuentren terminadas las obras civiles y de saneamiento.

VI. OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO OCTAVO. Para todos los efectos legales téngase como responsable del proyecto general al representante legal ALFONSO HERNANDEZ VALENZUELA identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.217.682 de Bucaramanga

ARTICULO NOVENO: Esta licencia tiene una vigencia máxima de DIECIOCHO (18) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria(12 DE JUNIO DEL 2007) , prorrogables una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses .

ARTICULO DECIMO. Notificar personalmente al titular de la presente licencia y a los vecinos colindantes del predio el contenido de la presente resolución

Dr. Eduardo Suárez Motta
CARGO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA DE LEBRIJA
SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

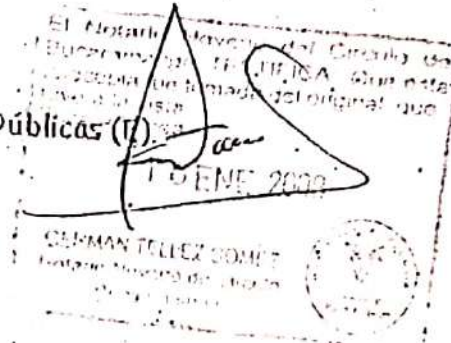
ARTICULO DECIMO PRIMERO . Contra la presente resolución proceden recursos de la vía gubernativa ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Lebrija dentro de las cinco (5) días siguientes a la notificación de esta

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Lebrija S.S. a los DOCE (12) días del mes de JUNIO de 2007


YANET DIAZ TORRES

Secretario de Planeación y Obras Públicas (P)
Municipio de Lebrija




Eduardo Suárez Motta



