

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento de Valle del Cauca, República de Colombia, a los dieciocho (18) días del mes de noviembre del año dos mil trece (2.013), en el Despacho de la Notaría Cuarta del Círculo de Santiago de Cali, cuyo Notario Titular es **HÉCTOR MARIO GARCÉS PADILLA**, -----

----- **PRIMERA PARTE: DIVISIÓN MATERIAL** -----

Comparecieron: **A) FRANCY YOMAIRA ORDOÑEZ URBANO**, mayor de edad, vecina de Jamundí (V.), identificada con la cedula de ciudadanía N° 66.918.352, que obra en este acto en nombre y en representación de: i) La sociedad **COMFHIAR S.A.S., (ANTES COMFHIAR LTDA.)**, NIT. 805.027.004-7, Sociedad domiciliada en Jamundí (V.) constituida mediante Escritura Pública N° 414 del 5 de febrero de 2003, de la Notaria Sexta de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de mayo de 2003, bajo el N° 3255 del Libro IX, transformada en sociedad por acciones simplificada mediante Escritura Pública N° 1438 del 27 de abril de 2011 de la Notaria Cuarta del Círculo de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el N° 5675 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que se protocoliza con este instrumento ii) El **Consortio Villas del Lago**, NIT. 900.147.086-1, conformado mediante documento privado el 23 de febrero de 2007 con acta de modificación al documento consorcial del 31 de agosto de 2012, lo cual consta en la copia del mismo que protocoliza con la presente Escritura, y **B) HENRY MOLANO COLLAZOS**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía N° 14.958.550, de estado civil, soltero quien actúa en su propio nombre y representación manifestaron: -----



----- **ANTECEDENTES** -----

1. Que la Sociedad **COMFHIAR S.A.S., (ANTES COMFHIAR LTDA.)** y el Señor **HENRY MOLANO COLLAZOS** son Propietarios en Común y Proindiviso y ejercen la Posesión real y efectiva sobre un Lote de Terreno ubicado en el Municipio de Calima (El Darién), el cual tiene un Área de 100.731,30 m², identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 373-89383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga. -----
2. La Sociedad **COMFHIAR S.A.S. (ANTES COMFHIAR LTDA.)**, adquirió los Derechos que en Común y Proindiviso posee en dos momentos así: i) El 33.333% por compra hecha a Guillermo Henao Henao y Asociados S. en C. mediante



República de Colombia



7

Escritura Pública N° 2430 del 17 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali. ii) Otro 33.33% Por compra hecha a Comercializadora y Constructora del Valle Limitada – Construvale – CCV Builders Ltda., mediante Escritura Pública N° 3210 del 04 de noviembre de 2010 otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali. Para un Total del 66.666% b) HENRY MOLANO COLLAZOS adquirió el 33.333% los Derechos que en Común y Proindiviso poseía por compra hecha a Guillermo Henao Henao y Asociados S. en C. mediante Escritura Pública N° 2430 del 17 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali. Los Instrumentos Públicos reseñados se encuentran debidamente registrados en el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 373-89383. -----



3. Que los Comparecientes, actuando en la calidad antes anotada, decidieron desarrollar un Proyecto Inmobiliario sobre el Lote de Terreno antes reseñado, al cual denominaron **CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO**. Para estos efectos conformaron, mediante Documento Privado, el **Consortio Villas del Lago**, C.A., con NIT 900.147.086-1, cuyo objeto es *"EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO DE INICIATIVA PRIVADA CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO en lote propiedad de los consorciados COMEHIAR SAS Y HENRY MOLANO COLLAZOS. Los consorciados para el desarrollo del Objeto social podrán desarrollar convenios y alianzas estratégicas con el sector público y privado."* Aportan para su protocolización copia del documento citado. -----

4. Que para efectos de desarrollar, urbanizar, construir, promocionar y enajenar el Proyecto Inmobiliario **CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO** los Comparecientes, a través del **Consortio Villas del Lago**, tramitaron y obtuvieron los siguientes Permisos y Licencias: a) **Resolución N° ASP-024-07** del 2 de abril de 2007 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago. b) **Resolución N° ASP-083-10** del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Actualización de la Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago. c) **Resolución N° ASP-025-07** del 29 de marzo de 2007 expedida por la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

NOTARIA 4



Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide Permiso de Publicidad y Ventas para el Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago. **d) Resolución N° ASP-084-10** del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se actualiza la Resolución N° 025 de 2007 la cual tiene por objeto "Permiso de Publicidad y Ventas para el Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago." **e) Declaración de Propiedad Horizontal** expedida para **CONDominio VILLAS DEL LAGO** Consecutivo N° 001-Anexo R/ASP 088310 del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién). -----

5. Que proceden mediante el presente Instrumento Público a Dividir Materialmente el Lote de Terreno reseñado en el Numeral 1 de estos Antecedentes, con el fin de crear jurídicamente los siguientes Predios: **a) Lote Zonas Verdes a Ceder:** Inmueble que será sujeto de Cesión al Municipio de Calima (El Darién) con el fin de dar cumplimiento a las Cesiones Gratuitas y Obligatorias exigidas por la normatividad vigente y **b) Lote Condominio Villas del Lago:** Inmueble en el cual se desarrolló y construyó el Condominio Villas del Lago, el cual será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal en este mismo Instrumento Público. -----

----- **PRIMERA PARTE. DIVISIÓN MATERIAL** -----

PRIMERO: Que los Comparecientes son los propietarios y poseedores legítimos de un Lote de Terreno ubicado en el Municipio de Calima (El Darién), el cual tiene un Área de 100.731,30 m² y se encuentra comprendido dentro de los linderos que a continuación se describen, tomados del título de adquisición Escritura Pública N° 3210 del 04 de noviembre de 2010 de la Notaria Cuarta del Circulo de Cali, con sus linderos y distancias son: Por el **NOR-OCCIDENTE** con la Vía Darién Jiguales entre los puntos P2-P8 demarcados en plano anexo en extensión 128.89 metros lineales en línea recta. Por el **SUR-OCCIDENTE** con el lote B entre los puntos P8-P9 demarcados en el plano anexo en extensión 488.24 metros lineales en línea quebrada. Por el **NOR-OCCIDENTE** con el lote B entre los puntos P9-P6 demarcados en plano anexo en extensión 53.52 metros lineales en línea recta. Por el **SUR-OCCIDENTE** con el lote Municipio predio de la FES entre los puntos P6-P5





República de Colombia



9

demarcados en plano anexo en extensión 359.27 metros lineales en línea quebrada. Por el **SUR-ORIENTE** con el predio de RITA CECILIA SIERRA E HIJOS entre los puntos -P5-P4 demarcados en plano anexo en extensión 60.52 metros lineales en línea recta. Por el **NOR-ORIENTE** con el predio de Denis Molina A. entre los puntos P4-P3 demarcados en plano anexo en extensión 329.72 metros lineales en línea quebrada. Por el **NOR-ORIENTE** con el predio Buenos Aires Guillermo Henao entre los puntos P3-P2 demarcados en plano anexo en extensión 520.92 metros lineales en línea quebrada. El presente inmueble se distingue con el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 373-89383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga. -----

SEGUNDO: TRADICION: Este bien fue adquirido como cuerpo cierto. Comparecientes así: a) La Sociedad **COMFHIAR S.A.S. (ANTES COMFHIAR LTDA.)**; adquirió los Derechos que en Común y Proindiviso posee en dos momentos así: i) Por compra hecha a Guillermo Henao Henao y Asociados S. en C. mediante Escritura Pública N° 2430 del 17 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali. ii) Por compra hecha a Comercializadora y Constructora del Valle Limitada – Construvalle – CCV Builders Ltda., mediante Escritura Pública N° 3210 del 04 de noviembre de 2010 otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali. b) **HENRY MOLANO COLLAZOS** adquirió los Derechos que en Común y Proindiviso posee por compra hecha a Guillermo Henao Henao y Asociados S. en C. mediante Escritura Pública N° 2430 del 17 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali. Los Instrumentos Públicos reseñados se encuentran debidamente registrados en el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 373-89383. -----

TERCERO: DIVISION MATERIAL.- Que los Comparecientes, actuando en las condiciones anteriormente señaladas, han determinado efectuar la **DIVISION MATERIAL** del globo de terreno que se denomina como Lote de Terreno ubicado en el Municipio de Calima (El Darién), el cual tiene un Área de 100.731,30 m², el cual se divide materialmente en **DOS (2)** Lotes independientes, siendo los linderos, puntos y medidas de los globos segregados los siguientes, que conforme a las coordenadas y distancias que se encuentran determinadas en los siguientes planos: 1) Plano N° 1/1, a escala 1:1000, de fecha marzo de 2007, que contiene Plano Urbanístico del Proyecto Urbanístico Villa del Lago; 2) Plano N° 1/1, a escala 1:1000, sin fecha, que



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



NOTARIA 4

contiene Plano Reglamento Propiedad Horizontal del Proyecto Urbanístico Villa del Lago, diseñados por el Arquitecto Harold Vacca Meneses, los cuales se protocolizan con este instrumento, **LOS DOS LOTES** que en lo sucesivo se denominarán de la siguiente manera: -----

CUADRO AREAS PROYECTO URBANÍSTICO VILLAS DEL LAGO	
Nombre Lote	Área (m ²)
Lote Zonas Verdes a Ceder	15.109,69
Lote Condominio Villas del Lago - Propiedad Horizontal	85.621,61
ÁREA TOTAL	100.731,30 m²

PARAGRAFO PRIMERO: DESCRIPCION DEL LOTE ZONAS VERDES A CEDER Y LOTE CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO DEL MUNICIPIO DE CALIMA (EL DARIÉN) – VALLE DEL CAUCA. -----

3.1. Lote Zonas Verdes a Ceder: Está constituido por un polígono de 15109.69 mt² el cual comprende el área verde del Guadual localizada en el límite oriental del lote, área perimetral vecina al barrio san Antonio cedida para vía peatonal y áreas para complementación de vías vehiculares en el límite sur, área verde de separación perimetral al canal de natural de aguas lluvias en el límite Norte y área verde de separación con la Vía Jiguales - Calima en el límite Occidental. **LINDEROS ESPECIALES:** Polígono interno comprendido entre los siguientes linderos indicados en los límites externos y limite internos del polígono: **LINDERO LIMITE EXTERNO:** Por el NORTE con el predio de Denis Molina A. entre los puntos P4-P3 demarcados en plano anexo en extensión 329.72 metros lineales en línea quebrada y con el predio Buenos Aires Guillermo Henao entre los puntos P3-P2 demarcados en plano anexo en extensión 520.92 metros lineales en línea quebrada. Por el SUR- con el lote B desarrollado como Urbanización San Antonio entre los puntos P8-P9 demarcados en el plano anexo en extensión 488.24 metros lineales en línea quebrada, con el lote B entre los puntos P9-P6 demarcados en plano anexo en extensión 53.52 metros lineales en línea recta y con el lote Municipio predio de la FES entre los puntos P6-P5 demarcados en plano anexo en extensión 359.27 metros lineales en línea quebrada. **ORIENTE** con el predio de RITA CECILIA SIERRA E HIJOS entre los puntos P5-P4 demarcados en plano anexo en extensión 60.52 metros lineales en línea recta. **OCCIDENTE** con la Vía Darién Jiguales entre los puntos P2-P8 demarcados en plano





República de Colombia



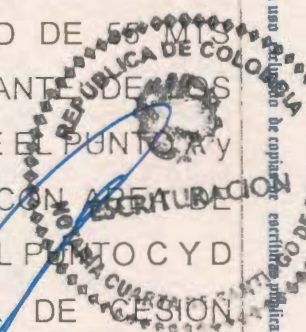
Aa008886203

anexo en extensión 128.89 metros lineales en línea recta. **LINDERO LIMITE INTERNO: NORTE:** ENTRE EL PUNTO I -A EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 745,89 MT CON AREA DE CESION COLINDANTE DE EJE DE CANAL NATURAL DE AGUAS LLUVIAS Y ENTRE EL PUNTO GH EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 14.13 COLINDANTE CON AREA DE CESION DEL GUADUAL. **SUR:** ENTRE EL PUNTO B Y C EN LINEA SEMI QUEBRADA EN LONGITUD DE 482.39 MT2 LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO Y ENTRE EL PUNTO D Y F EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 249.62 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DEL PREDIO LA FES **ORIENTE:** ENTRE EL PUNTO G Y F EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 38.6 MTS-Y ENTRE EL PUNTO I -H EN LINEA RECTA LONGITUD DE 55 MTS LINDANDO CON ZONA DE CESION DEL GUADUAL COLINDANTE DE LOS PREDIOS DE RITA CECILIA SIERRA E HIJOS. **OCCIDENTE** ENTRE EL PUNTO A Y B EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 112, 27 COLINDANTE CON AREA DE CESION PARALELA A VIA JIGUALES CALIMA DARIEN Y ENTRE EL PUNTO C Y D EN LINEA RECTA DE 40,78 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO.



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



3.2. Lote Condominio Villas del Lago - Propiedad Horizontal: Lote de Terreno con un Área de 85.621,61 m², ubicado en el Municipio de Calima (El Darién), el cual se encuentra determinado por los siguientes Linderos Especiales: **NORTE** ENTRE EL PUNTO I -A EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 745,89 MT CON AREA DE CESION COLINADANTE DE EJE DE CANAL NATURAL DE AGUAS LLUVIAS ENTRE EL PUNTO GH EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 14.13 COLINDANTE CON AREA DE CESION DEL GUADUAL; **SUR:** ENTRE EL PUNTO B Y C EN LINEA SEMI QUEBRADA EN LONGITUD DE 482.39 MT2 LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO ENTRE EL PUNTO D Y F EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 249.62 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DEL PREDIO LA FES; **ORIENTE:** ENTRE EL PUNTO G Y F EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 38.6 MTS-Y ENTRE EL PUNTO I -H EN LINEA RECTA LONGITUD DE 55 MTS LINDANDO CON ZONA DE CESION DEL GUADUAL COLINDANTE DE LOS PREDIOS DE RITA CECILIA SIERRA E HIJOS y **OCCIDENTE:** ENTRE EL PUNTO A y B EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 112,



NOTARIA 4

Cartolina S.A. No. 89-99-99-99

10132444294374585 09/09/2013

27 VIA JIGUALES CALIMA DARIEN ENTRE EL PUNTO C Y D EN LINEA RECTA DE 40,78 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO. -----

PARÁGRAFO: Con el fin de otorgar la presente División Material, los Comparecientes tramitaron y obtuvieron las siguientes Licencias: a) **Resolución N° ASP-024-07** del 2 de abril de 2007 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago. b) **Resolución N° ASP-083-10** del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Actualización de la Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago. -----

CUARTO: Solicitan al Registrador de Instrumentos Públicos lo siguiente: -----

1. **CERRAR** el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 373-89383, predio objeto de la presente División Material. -----
2. **ASIGNAR** Folio de Matrícula Inmobiliaria a los **DOS LOTES** que se crean en virtud de la presente División Material. -----

SEGUNDA PARTE: CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA DE ZONAS VERDES A CEDER UBICADAS EL MUNICIPIO DE CALIMA – EL DARIÉN.

Presente nuevamente: **A) FRANCY YOMAIRA ORDOÑEZ URBANO**, mayor de edad, vecina de Jamundí (V.), identificada con la cedula de ciudadanía N° 66.918.352, que obra en este acto en nombre y en representación de: i) La sociedad **COMFHIAR S.A.S., (ANTES COMFHIAR LTDA.)**, NIT. 805.027.004-7, Sociedad domiciliada en Jamundí (V.) constituida mediante Escritura Pública N° 414 del 5 de febrero de 2003, de la Notaria Sexta de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de mayo de 2003, bajo el N° 3255 del Libro IX, transformada en sociedad por acciones simplificada mediante Escritura Pública N° 1438 del 27 de abril de 2011 de la Notaria Cuarta del Círculo de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el N° 5675 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que se protocoliza con este instrumento ii) El **Consorcio Villas del Lago**, NIT. 900.147.086-1, conformado





República de Colombia



Aa008886204

mediante documento privado el 23 de febrero de 2007 con acta de modificación al documento consorcial del 31 de agosto de 2.012, lo cual consta en la copia del mismo, lo cual consta en la copia del mismo que protocoliza con la presente Escritura, y B) **HENRY MOLANO COLLAZOS**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía N° 14.958.550, de estado civil soltero, quien actúa en su propio nombre y representación manifestaron: -----

PRIMERO: En concordancia con la Licencia Urbanística expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), Resolución N° ASP-024-07 del 2 de abril de 2007 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago y Resolución N° ASP-083-10 de 29 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago, y el Plano que contiene el Plano Urbanístico del Proyecto Urbanístico Villa del Lago, documentos que se protocolizan con la presente Escritura, los Comparecientes, en su condición de propietarios del Globo de Terreno objeto del presente instrumento público, como urbanizador de los mismos, por medio del presente instrumento procede a CEDER a favor del **MUNICIPIO DE CALIMA (EL DARIÉN)**, en virtud de lo expresado en el **Artículo 58 del Decreto 1469 de 2010**, un área total de **15.109,69 m²**, área correspondiente a la Zona Verde a ceder; Lote de Terreno el cual hace parte de la División Material contenida en la **Primera Parte** de este público instrumento con su cabida, área y linderos, y que se relaciona a continuación: -----

CUADRO AREAS PROYECTO URBANÍSTICO VILLAS DEL LAGO

Nombre Lote	Área (m ²)
Lote Zonas Verdes a Ceder	15.109,69
ÁREA TOTAL	15.109,69

1.1. Lote Zonas Verdes a Ceder: Está constituido por un polígono de 15109.69 mt2 el cual comprende el área verde del Guaduaí localizada en el límite oriental del lote,

República de Colombia



área perimetral vecina al barrio san Antonio cedida para vía peatonal y áreas para complementación de vías vehiculares en el límite sur, área verde de separación perimetral al canal de natural de aguas lluvias en el límite Norte y área verde de separación con la Vía Jiguales -Calima en el límite Occidental. **LINDEROS ESPECIALES:** Polígono interno comprendido entre los siguientes linderos indicados en los límites externos y limite internos del polígono: **LINDERO LIMITE EXTERNO:** Por el NORTE con el predio de Denis Molina A. entre los puntos P4-P3 demarcados en plano anexo en extensión 329.72 metros lineales en línea quebrada y con el predio Buenos Aires Guillermo Henao entre los puntos P3-P2 demarcados en plano anexo en extensión 520.92 metros lineales en línea quebrada. Por el SUR- con el lote B desarrollado como Urbanización San Antonio entre los puntos P8-P9 demarcados en el plano anexo en extensión 488.24 metros lineales en línea quebrada, con el lote B entre los puntos P9-P6 demarcados en plano anexo en extensión 53.52 metros lineales en línea recta y con el lote Municipio predio de la FES entre los puntos P6-P5 demarcados en plano anexo en extensión 359.27 metros lineales en línea quebrada. **ORIENTE** con el predio de RITA CECILIA SIERRA E HIJOS entre los puntos P5-P4 demarcados en plano anexo en extensión 60.52 metros lineales en línea recta. **OCCIDENTE** con la Vía Darién Jiguales entre los puntos P2-P8 demarcados en plano anexo en extensión 128.89 metros lineales en línea recta. **LINDERO LIMITE INTERNO: NORTE:** ENTRE EL PUNTO I -A EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 745,89 MT CON AREA DE CESION COLINDANTE DE EJE DE CANAL NATURAL DE AGUAS LLUVIAS Y ENTRE EL PUNTO GH EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 14.13 COLINDANTE CON AREA DE CESION DEL GUADUAL. **SUR:** ENTRE EL PUNTO B Y C EN LINEA SEMI QUEBRADA EN LONGITUD DE 482.39 MT2 LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO Y ENTRE EL PUNTO D Y F EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 249.62 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLIDANTE DEL PREDIO LA FES **ORIENTE:** ENTRE EL PUNTO G Y F EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 38.6 MTS-Y ENTRE EL PUNTO I -H EN LINEA RECTA LONGITUD DE 55 MTS LINDANDO CON ZONA DE CESION DEL GUADUAL COLINDANTE DE LOS PREDIOS DE RITA CECILIA SIERRA E HIJOS. **OCCIDENTE** ENTRE EL PUNTO A y B EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 112, 27 COLINDANTE CON AREA DE





República de Colombia



CESION PARALELA A VIA JIGUALES CALIMA DARIEN Y ENTRE EL PUNTO C Y D EN LINEA RECTA DE 40,78 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO. -----

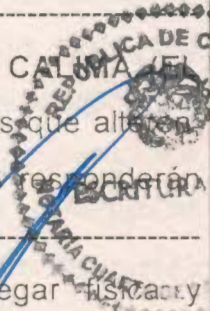
SEGUNDO: Que de acuerdo a la destinación establecida por la normatividad vigente el área de terreno que se cede en esta Escritura a título Gratuito e Irrevocable **MUNICIPIO DE CALIMA (EL DARIÉN)**, hace parte del espacio público y sólo podrá ser destinada para estos objetivos, cualquier negociación que se realice violando estas disposiciones tendrá objeto ilícito y generará responsabilidad penal, fiscal, civil, y disciplinaria. El área verde del guadual y el área contigua al canal natural de aguas lluvias son áreas protegidas indicadas en el Plan Parcial, razón por la cual el Conjunto tomará medidas para su cuidado y preservación. -----

TERCERO: Que las zonas de terreno que se ceden al Municipio de **CALIMA (EL DARIÉN)** en la presente Escritura, se encuentran libres de gravámenes que alteren, varíen, reformen o modifiquen su dominio. **LOS COMPARECIENTES** responderán por el saneamiento en todos los casos previstos en la Ley. -----

CUARTO: Que **EL COMPARECIENTE** quedan obligados a entregar físicamente y materialmente al **MUNICIPIO DE CALIMA (EL DARIÉN)**, las áreas objeto de cesión de conformidad con lo determinado en esta Escritura y en los Planos aprobados según las directrices impartidas por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién). -----

QUINTO: Que **LOS COMPARECIENTES** quedan obligados a entregar al Municipio de **CALIMA (EL DARIÉN)**, la primera copia de esta Escritura con sus respectivos anexos debidamente registrada, dos copias simples y sus correspondientes certificados de tradición. -----

SEXTO: Se acompañan para su protocolización con la presente escritura pública los siguientes planos: 1) Plano N° 1/1, a escala 1:1000, de fecha marzo de 2007, que contiene Plano Urbanístico del Proyecto Urbanístico Villa del Lago; 2) Plano N° 1/1, a escala 1:1000, sin fecha, que contiene Plano Reglamento Propiedad Horizontal del Proyecto Urbanístico Villa del Lago., diseñados por el Arquitecto Harold Vacca Meneses, en donde figuran todos los elementos de la División Material, con sus respectivos cuadros de áreas, distancias y coordenadas, los cuales se protocolizan con el presente instrumento público. -----



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

NOTARIA 4

SEPTIMO: CONDICION RESOLUTORIA. Conforme lo señalado en el Artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, se manifiesta que la presente **CESION**, está sujeta a Condición Resolutoria en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio. La Condición Resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el Artículo 59 del Decreto 1469 de 2010. -----

OCTAVO: SOLICITUD OFICINA DE REGISTRO Y CATASTRO: Que con base en las estipulaciones contenidas en este Acto, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos lo siguiente: 1) Inscribir la Cesión Zonas Verdes a ceder al **MUNICIPIO DE CALIMA (EL DARIÉN)** para el Lote que fue debidamente determinado en la **CLAUSULA TERCERA** de la **PRIMERA PARTE** y en la **CLAUSULA PRIMERA** de la **SEGUNDA PARTE** del presente instrumento. -----



TERCERA PARTE: CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO

Presente nuevamente: A) **FRANCY YOMAIRA ORDOÑEZ URBANO**, mayor de edad, vecina de Jamundí (V.), identificada con la cedula de ciudadanía N° 66.918.352, que obra en este acto en nombre y en representación de: i) La sociedad **COMFHIAR S.A.S., (ANTES COMFHIAR LTDA.)**, NIT. 805.027.004-7, Sociedad domiciliada en Jamundí (V.) constituida mediante Escritura Pública N° 414 del 5 de febrero de 2003, de la Notaria Sexta de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de mayo de 2003, bajo el N° 3255 del Libro IX, transformada en sociedad por acciones simplificada mediante Escritura Pública N° 1438 del 27 de abril de 2011 de la Notaria Cuarta del Círculo de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el N° 5675 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que se protocoliza con este instrumento ii) El **Consortio Villas del Lago**, NIT. 900.147.086-1, conformado mediante documento privado el 23 de febrero de 2007 con acta de modificación al



República de Colombia



documento consorcial del 31 de agosto de 2.012 , lo cual consta en la copia del mismo que protocoliza con la presente Escritura y B) HENRY MOLANO COLLAZOS, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía N° 14.958.550, de estado civil soltero, quien actúa en su propio nombre y representación manifestaron: -----

CLAUSULA PRIMERA Que los Comparecientes son los Propietarios Inscritos

Poseedores reales y materiales del siguiente bien inmueble: -----

Lote Condominio Villas del Lago – Propiedad Horizontal: Lote de Terreno con un Área de 85.621,61 m², ubicado en el Municipio de Calima (El Darién), el cual se encuentra determinado por los siguientes Linderos Especiales: **NORTE** ENTRE EL PUNTO I –A EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 745,89 MT CON AREA DE CESION COLINADANTE DE EJE DE CANAL NATURAL DE AGUAS LLUVIAS ENTRE EL PUNTO GH EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 14.13 COLINDANTE CON AREA DE CESION DEL GUADUAL **SUR:** ENTRE EL PUNTO B Y C EN LINEA SEMI QUEBRADA EN LONGITUD DE 482.39 MT2 LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO ENTRE EL PUNTO D Y F EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 249.62 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLIDANTE DEL PREDIO LA FES; **ORIENTE:** ENTRE EL PUNTO G Y F EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 38.6 MTS–Y ENTRE EL PUNTO I -H EN LINEA RECTA LONGITUD DE 55 MTS LINDANDO CON ZONA DE CESION DEL GUADUAL COLINDANTE DE LOS PREDIOS DE RITA CECILIA SIERRA E HIJOS y **OCCIDENTE:** ENTRE EL PUNTO A y B EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 112, 27 VIA JIGUALES CALIMA DARIEN ENTRE EL PUNTO C Y D EN LINEA RECTA DE 40,78 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO. -----

CLAUSULA SEGUNDA: El inmueble descrito en la cláusula anterior, fue adquirido por los Comparecientes en mayor extensión así: a) La Sociedad **COMFHIAR S.A.S. (ANTES COMFHIAR LTDA.)**, adquirió los Derechos que en Común y Proindiviso posee en dos momentos así: i) Por compra hecha a Guillermo Henao Henao y Asociados S. en C. mediante Escritura Pública N° 2430 del 17 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali. ii) Por compra hecha a Comercializadora y Constructora del Valle-Limitada – Construvale – CCV Builders



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, verificándose y documentándose en el archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA

Ltda., mediante Escritura Pública N° 3210 del 04 de noviembre de 2010 otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali. **b) HENRY MOLANO COLLAZOS** adquirió los Derechos que en Común y Proindiviso posee por compra hecha a Guillermo Henao Henao y Asociados S. en C. mediante Escritura Pública N° 2430 del 17 de junio de 2005 otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali. Los Instrumentos Públicos reseñados se encuentran debidamente registrados en el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 373-89383. Este Inmueble fue Dividido Materialmente en la Primera Parte de este Instrumento Público, acto que dio lugar al Lote de Terreno reseñado en la Cláusula anterior. -----

CLÁUSULA TERCERA: Que sobre el Lote de Terreno descrito y alindado en la Cláusula Primera los Comparecientes, mediante la conformación del **Consortio Villas del Lago**, están desarrollando la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado **VILLAS DEL LAGO – PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

CLÁUSULA CUARTA: Que el Proyecto se desarrolla de acuerdo con los Planos aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién) mediante las siguientes Resoluciones: -----

- a) Resolución N° ASP-024-07 del 2 de abril de 2007 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago.
- b) Resolución N° ASP-083-10 del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Actualización de la Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago.
- c) Declaración de Propiedad Horizontal expedida para **CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO** Consecutivo N° 001-Anexo R/ASP 088310 del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién). -----

CLÁUSULA QUINTA: Que el **CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO**, estará conformado por Ciento Veintinueve (129) Unidades Privadas o Jurídicas, más los correspondientes bienes de propiedad y uso común, con zonas comunes esenciales de portería de acceso, zonas verdes, así como las circulaciones peatonales y vehiculares. -----



20

y funciones, la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación y mejor uso de los bienes y servicios comunes. Se dicta para los fines establecidos en la Ley 675 de 2.001. Sus disposiciones son obligatorias tanto para los propietarios iniciales de las unidades privadas, como para los terceros que adquieran a cualquier título y en lo pertinente para los arrendatarios, usuarios, usufructuarios y cualquier ocupante o visitante de los mismos; se entienden de derecho incorporados a cualquier contrato que conlleve la transferencia de dominio la constitución de cualquier otro derecho real o la entrega de la mera tenencia de uno o más de ellos. -----

ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY. Son principios orientadores de la Ley 675 de 2.001, en la que se basa el presente documento, las siguientes: 1. *Función social y ecológica de la propiedad:* Respetar la función social y ecológica de la propiedad, ajustándose a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. *Convivencia pacífica y solidaridad social:* Propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. *Respeto de la dignidad humana:* El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de Administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. *Libre iniciativa empresarial:* Los órganos administrativos del Conjunto deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. 5. *Derecho al debido proceso:* Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----

ARTÍCULO 3. DEFINICIONES: Para efectos del presente reglamento y de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de 2.001, se establecen las siguientes definiciones: -----

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un conjunto. -----

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

CONJUNTO: Desarrollo inmobiliario conformado por varios Lotes, jurídica y físicamente





República de Colombia



Aa008886208

independientes, los cuales hacen parte de un Lote de Desarrollo que comparten área y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, portería, entre otros. Para efectos de este Acto, Condominio será sinónimo de Conjunto.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivos integrantes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal con salida a las vías vehiculares internas que desembocan a la vía pública directamente.

BIENES COMUNES: Partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes 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. Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para tal efecto en la presente ley.

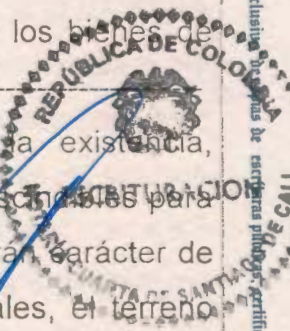
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción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



Ca0042702697

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



NOTARIA 4



Escritura SA. No. 1000000000

Escritura SA. No. 1000000000

22
uno contribuirá en las expensas comunes del conjunto. -----

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: AREA PRIVADA: Extensión superficial de cada uno de los 129 inmuebles identificados como lotes urbanizados en conjunto cerrado donde se permitirá adelantar la construcción de Una vivienda por Unidad de lote. -----

CAPÍTULO II – DE LA CONSTITUCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 4. CONSTITUCIÓN. CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO, se somete al Régimen de Propiedad Horizontal una vez sea elevada a Escritura Pública y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el presente instrumento. Realizada esta inscripción surge la Persona Jurídica a que se refiere la Ley 675 de 2001. -----

ARTÍCULO 5. EFECTOS. Cuando no se encuentre en este reglamento disposiciones expresamente aplicables a un caso determinado, se aplicaran en su orden: 1. Las disposiciones de este reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 2. Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, esto es, las disposiciones contenidas en la normatividad actual del Régimen de Propiedad Horizontal. 3. Las disposiciones de los Códigos Nacional y Departamental de Policía y el Capítulo III, Título XXXIII, Libro Cuarto de Código Civil Colombiano. 4. Las demás disposiciones de Código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía. 5. Las demás disposiciones legales que regulen casos o similares. 6. La jurisprudencia Nacional y la Doctrina. -----

ARTÍCULO 6. REFORMAS. Toda reforma a éste Reglamento debe ser aprobada por la Asamblea de propietarios con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. Debidamente aprobada deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en la Oficina de Registro, por el Administrador del Conjunto, protocolizando las copias del Acta de Asamblea en que fue aprobada la reforma o modificación. -----

ARTÍCULO 7. PLANOS Y MEMORIAS. Los planos de división de la propiedad, los planos arquitectónicos y urbanísticos, debidamente aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién) mediante: **a) Resolución N° ASP-024-07 del 2 de abril de 2007** expedida por la Secretaría de





República de Colombia



Aa008886209

Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago; b) Resolución N° ASP-083-10 del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide una Actualización de la Licencia de Urbanismo para desarrollar un Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago; c) Resolución N° ASP-025-07 del 29 de marzo de 2007 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se expide Permiso de Publicidad y Ventas para el Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago; d) Resolución N° ASP-084-10 del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), por la cual se actualiza la Resolución N° 025 de 2007 la cual tiene por objeto "Permiso de Publicidad y Ventas para el Proyecto de Condominio en Conjunto Cerrado denominado Villas del Lago." e) Declaración de Propiedad Horizontal expedida para el **CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO** Consecutivo N° 001-Anexo R/ASP 083-10 del 21 de noviembre de 2010 expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima (El Darién), hacen parte de este Reglamento para todos los efectos relacionados con la determinación del Condominio, de las unidades privadas y de las áreas comunes en que éste se divide. -----

ARTÍCULO 8. PROPIETARIOS DEL CONJUNTO. El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo Régimen de Propiedad Horizontal aquí se reglamenta, conforme a lo previsto en la ley 675 de 2.001, pertenece al propietario. ---

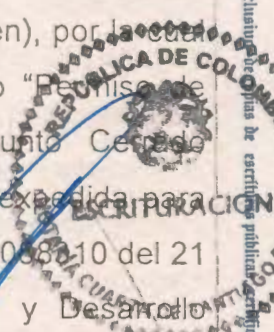
CAPÍTULO III – DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 9 CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o deterioro total del conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el gobierno nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto. 3. La



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



NOTARIA 4

orden de autoridad judicial o administrativa. **PARÁGRAFO:** En caso de demolición o destrucción total del conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

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

ARTÍCULO 12. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Registrada la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su legalidad para realizar los actos tendientes a tal fin. El administrador actuará como liquidador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. El acta de liquidación final se registrará ante la entidad municipal correspondiente de certificar sobre la existencia y representación legal, para efecto de la liquidación de la persona jurídica. -----

CAPÍTULO IV – DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 13. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del conjunto en los siguientes casos: 1. Cuando la destrucción y el deterioro del conjunto fuere inferior al 75% de su valor comercial. 2. Cuando no





obstante la destrucción o deterioro del conjunto sea superior al 75%, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Reconstruido el conjunto subsistirán las hipotecas gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

ARTÍCULO 14. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO. En el evento de que el deterioro o destrucción afecte parcialmente al conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se comprenderá en relación con el área afectada, correspondiendo a los propietarios de los bienes privados allí localizados, contribuir a las expensas para su reconstrucción, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. Las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicado en el área afectada, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. Será obligatoria la reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 15. SEGUROS. Será de obligatorio cumplimiento tomar las pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de las áreas comunes del conjunto. Para el valor a asegurar en éstas pólizas se tendrá en cuenta las áreas que conforman los bienes comunes esenciales, susceptibles de ser asegurados, considerando además los bienes inherentes a estos, determinados en el presente reglamento. **PARÁGRAFO:** En primer término las indemnizaciones provenientes de los seguros, quedaran afectada a la reconstrucción del conjunto, en los casos en que ésta sea procedente. El importe de la indemnización se distribuirá proporcionalmente al derecho de cada propietario de bienes privados, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, en el evento de no ser reconstruido el inmueble. -----

CAPÍTULO V – DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 16. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE. CONDOMINIO VILLAS DEL LAGQ estará conformado por Ciento Veintinueve (129) Unidades Privadas o

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



NOTARIA

Cadema S.A. No. 9949340

Cadema S.A. No. 9949340

Jurídicas, más los correspondientes bienes de propiedad y uso común, con zonas comunes esenciales de portería de acceso, zonas verdes, así como las circulaciones peatonales y vehiculares, que se desarrollaran sobre el siguiente lote de terreno: -----

Lote Condominio Villas del Lago – Propiedad Horizontal: Lote de Terreno con un Área de 85.621,61 m², ubicado en el Municipio de Calima (El Darién), el cual se encuentra determinado por los siguientes Linderos Especiales: **NORTE** ENTRE EL PUNTO I –A EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 745,89 MT CON AREA DE CESION COLINADANTE DE EJE DE CANAL NATURAL DE AGUAS LLUVIAS ENTRE EL PUNTO GH EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 14.13 COLINDANTE CON AREA DE CESION DEL GUADUAL; **SUR:** ENTRE EL PUNTO B Y C EN LINEA SEMI QUEBRADA EN LONGITUD DE 482.39 MT2 LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO ENTRE EL PUNTO D Y F EN LINEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 249.62 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLIDANTE DEL PREDIO LA HES; **ORIENTE:** ENTRE EL PUNTO G Y F EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 38.6 MTS Y ENTRE EL PUNTO I -H EN LINEA RECTA LONGITUD DE 55 MTS LINDANDO CON ZONA DE CESION DEL GUADUAL COLINDANTE DE LOS PREDIOS DE RITA CECILIA SIERRA E HIJOS y **OCCIDENTE:** ENTRE EL PUNTO A y B EN LINEA RECTA EN LONGITUD DE 112, 27 VIA JIGUALES CALIMA DARIEN ENTRE EL PUNTO C Y D EN LINEA RECTA DE 40,78 MTL LINDANDO CON AREA DE CESION COLINDANTE DE URBANIZACION SAN ANTONIO. -----



ARTÍCULO 17. ÁREAS PRIVADAS. CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO, se divide en áreas privadas y áreas comunes, tal como aparece en el Plano de División de la propiedad que conjuntamente con éste Reglamento se protocoliza. En el Plano de Propiedad Horizontal del conjunto, las Áreas Privadas corresponden a las Unidades Privadas denominados lotes urbanizados en conjunto cerrado representadas en color blanco conformadas por manzanas y lotes debidamente identificadas, numerados y acotados , las Áreas Comunes corresponden a bienes de Propiedad Común en las cuales se incluyen las zonas verdes institucionales internas representadas en color verde , los separadores viales internos representados en color verde, las vías vehiculares y parqueaderos internos con perfil vehicular que incluye cunetas y vías en

2	A2	652,8
	NORTE	en 31.76 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el el predio buenos aires
	SUR	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana y 6 metros con la vía interna del condominio
	OCCIDENTE	en 20 metros con las vía principal Jiguales - Darién
	ORIENTE	en 19 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
3	A3	1094,64 MT2
	NORTE	en 25.4 metros con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 25.2 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 19 metros con el lote N° 2 de la misma manzana y 25.5 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 43.3 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
4	A4	700,63 MT2
	NORTE	en 18.66 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 17 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 43.3 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 37 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
5	A5	598,27 MT2
	NORTE	en 19.75 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio-buenos aires
	SUR	en 17.5 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 37 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	ORIENTE	en 29 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
6	A6	579,85 MT2
	NORTE	en 28.47 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 20.6 metros en línea quebrada con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 29 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	ORIENTE	en 24.2 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
7	A7	548,44 MT2
	NORTE	en 22.13 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 21.9 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 24.2 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	ORIENTE	en 24.2 metros con el lote N° 8 de la misma manzana





República de Colombia



Aa008886212

8	A8	532,18 MT2
	NORTE	en 24.59 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 24 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 24.2 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	ORIENTE	en 22 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
9	A9	529,96 MT2
	NORTE	en 26.04 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 24 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 22 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	ORIENTE	en 21.4 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
10	A10	561,87 MT2
	NORTE	en 25.18 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 21.4 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	ORIENTE	en 22.1 metros con el lote N° 11 de la misma manzana
11	A11	610,20 MT2
	NORTE	en 27.07 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 27 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 22.1 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
	ORIENTE	en 22.1 metros con canal de aguas lluvias
12	A12	508,78 MT2
	NORTE	en 27.18 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 24.7 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 14.7 metros con canal de aguas lluvias
	ORIENTE	en 23.4 metros con el lote N° 13 de la misma manzana
13	A13	500,86 MT2
	NORTE	en 19,96 metros con el predio con área de cesión colindante buenos aires
	SUR	en 19.5 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 23.6 metros con el lote N° 12 de la misma manzana
	ORIENTE	en 27.8 metros con el lote N° 14 de la misma manzana
14	A14	523,42 MT2
	NORTE	en 17,99 metros con el predio con área de cesión colindante buenos aires
	SUR	en 17.5 metros con la vía principal de acceso al condominio



Ca041702335

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, contratos y documentos del archivo notarial

República de Colombia

09/09/2013

1815337499535353

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
NOTARÍA CUARTA DE BOGOTÁ



11/28/18-11

Not. 09/09/2013

NOTARIA 4

	OCCIDENTE	en 27.8 metros con el lote N° 13 de la misma manzana
	ORIENTE	en 32 metros con el lote N° 15 de la misma manzana
15	A15	682,82 MT2
	NORTE	en 22.29 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 18 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 32 metros con el lote N° 14 de la misma manzana
	ORIENTE	en 38.4 metros con el lote N° 16 de la misma manzana
16	A16	744,80
	NORTE	en 19.1 metros con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 19 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 40 metros con el lote N° 15 de la misma manzana
	ORIENTE	en 38,4 metros con la zona institucional D
MANZANA B₁ - AREA: 3105,23 m²		
17	B1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con area de cesión colindante con la vía principal Jiguales - Darién
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
18	B2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con área de cesión colindante con las vía principal Jiguales - Darién
	ORIENTE	en 16.42 metros con el lote N° 5 y en 3,58 con el lote N° 4 de la misma manzana
19	B3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 26,24 metros en línea quebrada con la vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 19.1 metros con área de cesión colindante con las vía principal Jiguales - Darién
	ORIENTE	en 17.4 metros con el lote N° 6 y en 3,58 con el lote N° 5 de la misma manzana
20	B4	554,39 MT2
	NORTE	en 25,4 metros en línea quebrada con la vía principal de acceso al condominio





República de Colombia



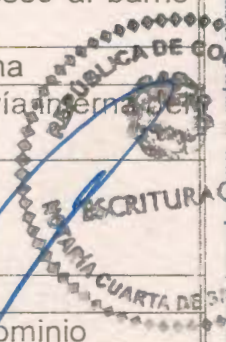
31

	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 y en 3,58 con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
21	B5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 16.42 metros con el lote N° 2 y en 3,58 con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
22	B6	550,84
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 y en 6 metros con la vía interna del condominio
	SUR	en 30.4 metros en línea quebrada con vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 17.4 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 14 metros con el lote N° 3 y en 6 metros con la vía interna del condominio
MANZANA C - AREA: 3024,62 m²		
23	C1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
24	C2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
25	C3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 14 metros con el lote N° 6 de la MZ B y en 6 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
26	C4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, verificados y documentados del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA

Vertical text on the right edge: 99-99-2013, 101504959-35-0283, CC-AYE:YCC3, 11-11-17-2813, CADERNA S.A. No. 890-99-0353440

	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
27	C5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
28	C6	524,62 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana y 2.77 con la vía interna del condominio
	SUR	en 24.9 metros en línea quebrada con vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 11.6 metros con el lote N° 3 de la MZ D y en 10.56 metros con la vía interna del condominio
MANZANA D – ÁREA: 3084 m²		
29	D1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la zona institucional A
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
30	D2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la zona institucional A
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
31	D3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 11,6 metros con el lote N° 6 de la MZ C y en 8.4 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
32	D4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio



	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
40	E6	590 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana y en 6 metros con la vía interna del condominio
	SUR	en 31 metros con vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 15 metros con el lote N° 3 de la MZ F y en 5 metros con la vía interna del condominio
MANZANA F – ÁREA: 3090 m²		
41	F1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
42	F2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
43	F3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 15 metros con el lote N° 6 de la MZ E y en 5 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
44	F4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
45	F5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
46	F6	590 MT2





República de Colombia



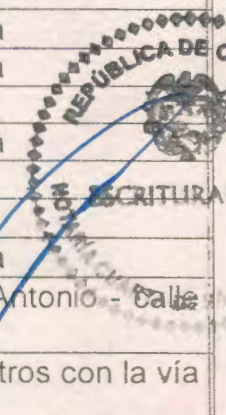
Aa008886215

	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana y en 6 metros con la vía interna del condominio
	SUR	en 31 metros con vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 15 metros con el lote N° 3 de la MZ G y en 5 metros con la vía interna del condominio
MANZANA G – ÁREA: 3739,84 m²		
47	G1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
48	G2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
49	G3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio - Calle 23
	OCCIDENTE	en 15 metros con el lote N° 6 de la MZ F y en 5 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
50	G4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
51	G5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
52	G6	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana



C8041702350

NOTARIA 4



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
53	G7	739,84 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	SUR	en 23,67 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 16.38 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio Y 8.39 con zona común
	ORIENTE	en 33.1 metros en línea quebrada con la vía interna del condominio
MANZANA H – ÁREA: 5085,47 m²		
54	H1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la zona institucional B
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
55	H2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la zona institucional B
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
56	H3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la zona institucional B
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
57	H4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la zona institucional B
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
58	H5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio - calle 23
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
59	H6	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio

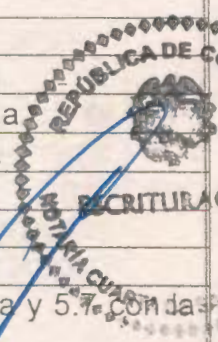




República de Colombia



	SUR	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
60	H7	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
61	H8	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
62	H9	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
63	H10	585,47 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 9 de la misma manzana y 5.7 con la vía interna del condominio
	SUR	en 30.7 metros con vía de acceso al barrio San Antonio- calle 23
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	ORIENTE	en 15 metros con el lote N° 5 de la MZ I y en 5 metros con la vía interna del condominio
	MANAZANA I – ÁREA: 5085,47 m²	
64	I1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
65	I2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
66	I3	500 MT2



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA

	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
67	I4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
68	I5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio- calle 23
	OCCIDENTE	en 15 metros con el lote N° 10 de la MZ H y 5 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
69	I6	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
70	I7	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
71	I8	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
72	I9	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
73	I10	585,47 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 9 de la misma manzana y 5.7 con la vía interna del condominio





República de Colombia



Aa008886217

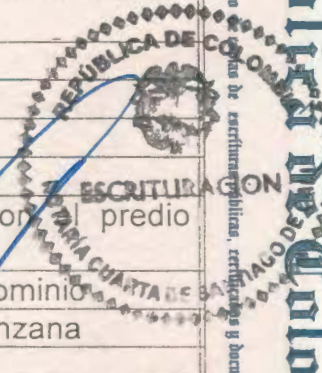
39

	SUR	en 30.7 metros con vía de acceso al barrio San Antonio- calle 23
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	ORIENTE	en 15 metros con el lote N° 5 de la MZ K y en 5 metros con la vía interna del condominio
MANZANA J – ÁREA: 5133,72 m²		
74	J1	500 MT2
	NORTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 20 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 25 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
75	J2	504
	NORTE	en 24 metros con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 20 metros con el lote N° 1 y 4 metros con la vía interna del condominio
	OCCIDENTE	en 21 metros con la zona institucional D
	ORIENTE	en 21 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
76	J3	768
	NORTE	en 16 metros con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 16 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 48 metros con los lotes N° 1 y 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 48 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
77	J4	889,72
	NORTE	en 18.25 metros con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 18 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 48 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 51 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
78	J5	816 MT2
	NORTE	en 16 metros con el predio buenos aires
	SUR	en 16 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 51 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	ORIENTE	En 31,2 metros con el lote N° 6 y en 20 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
79	J6	500 MT2
	NORTE	en 16 metros con área de cesión colindante con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 16 metros con la vía principal de acceso al condominio



Ca041702348

NOTARIA 4



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificación y documentos del archivo notarial

República de Colombia



	OCCIDENTE	en 31.2 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	ORIENTE	en 31.2 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
80	J7	500 MT2
	NORTE	en 16 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 16 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 31.2 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	ORIENTE	en 31.2 metros con la vía interna del condominio
81	J8	656 MT2
	NORTE	en 32 metros con área de cesión colindante con el predio buenos aires
	SUR	en 32 metros con los lotes N° 6 y 7 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	ORIENTE	en 14.3 metros con el lote N° 3 de la MZ L y en 6.75 metros con la vía interna del condominio
	MANZANA K – ÁREA: 5866,25 m²	
82	K1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
83	K2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
84	K3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
85	K4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
86	K5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía de acceso al barrio San Antonio- calle





República de Colombia



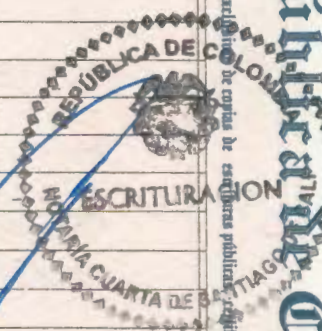
Aa008886218

		23
	OCCIDENTE	en 15 metros con el lote N° 10 de la MZ I y 5 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
87	K6	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
88	K7	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
89	K8	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
90	K9	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
91	K10	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 11 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
92	K11	866,25 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
	SUR	en 34.59 metros con área cesión para uso de vía de acceso y alterna
	OCCIDENTE	en 40.78 metros con vía de acceso al barrio San Antonio- calle 23 y en 5.82 Con zona común
	ORIENTE	en 22.7 metros con la vía interna del condominio



CaDa17Dz3H7

Hapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



NOTARIA 4

69-69-2013

18152845300000

3187-07-11

Cardena s.a. No. 890505000

MANZANA L – ÁREA: 2654,74 m²		
93	L1	501 MT2
	NORTE	en 30 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 30 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 16.7 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 16.7 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
94	L2	501 MT2
	NORTE	en 30 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	SUR	en 30 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 16.7 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 8.4 metros con el lote N° 5 y en 8.3 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
95	L3	633,74 MT2
	NORTE	en 36.4 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio de Dennis Molina
	SUR	en 30 metros con el lote N° 2 de la misma manzana y en 5.7 metros con la vía interna del condominio
	OCCIDENTE	en 14.3 metros con el lote N° 8 de la MZ J y 4.6 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 15.6 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
96	L4	500 MT2
	NORTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	SUR	en 20 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 16.7 metros con el lote N° 1 y en 8.3 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 25 metros con la vía interna del condominio
97	L5	519 MT2
	NORTE	en 23.5 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio de Dennis Molina
	SUR	en 20 con el lote N° 4 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 15.6 metros con el lote N° 3 y en 8.4 del lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	En 17.7 metros con el lote N° 3 de la MZ N y en 15 metros con la vía interna del condominio
MANZANA M – ÁREA 5108,78 m²		
98	M1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana





República de Colombia

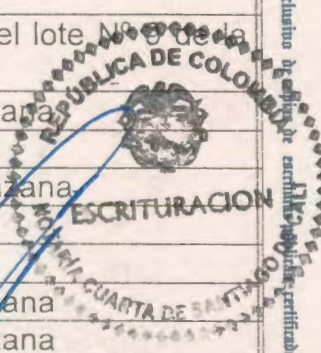


Aa008886219

	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
99	M2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
100	M3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
101	M4	527 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 3 y 6 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	SUR	en 31 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 17 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 17 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
102	M5	527 MT2
	NORTE	en 31 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 31 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 17 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 17 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
103	M6	500 MT2
	NORTE	en 31 metros con el lote N° 5 y en 2.06 metros con el lote N° 10 la misma manzana
	SUR	en 44.2 metros con área de cesión colindante con lote municipio predio de la FES
	OCCIDENTE	en 30 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 60 centímetros con el lote N° 10 de la misma manzana
104	M7	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
105	M8	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 9 de la misma manzana



Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial



República de Colombia



NOTARIA 4

	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
106	M9	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 6 metros con el lote N° 4 y en 19 metros con el lote N° 10 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
107	M10	554,78 MT2
	NORTE	en 19 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	SUR	en 20.04 metros con área de cesión colindante con lote municipio predio de la FES
	OCCIDENTE	en 34 metros con los lotes N° 4 y 5 de la misma manzana
	ORIENTE	en 18.3 metros con el lote N° 4 de la MZ O y 5 metros con la vía interna del condominio
MANZANA N – AREA: 2823,47 m²		
108	N1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
109	N2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
110	N3	823.47 MT2
	NORTE	en 55.5 metros en línea quebrada con área de cesión colindante con el predio de Dennis Molina
	SUR	en 20,34 metros con el lote N° 5 en 25 metros con el lote N°2 de la misma manzana y en 6 metros con la vía interna del condominio
	OCCIDENTE	en 18 metros con el lote N° 5 de la MZ L
	ORIENTE	en 8,63 metros con la vía interna del condominio
111	N4	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana





República de Colombia



Aa008886220

45

	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
112	N5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
MANZANA O – ÁREA: 4394 m²		
113	O1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
114	O2	512 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 1 y 7 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	SUR	en 32 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 16 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 16 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
115	O3	512 MT2
	NORTE	en 32 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 32 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 16 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 16 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
116	O4	579,4 MT2
	NORTE	en 32 metros con el lote N° 3 de la misma manzana y 6 metros con la vía interna del condominio
	SUR	en 47.2 metros con área de cesión colindante con lote municipio predio de la FES
	OCCIDENTE	en 18.3 metros con el lote N° 10 de la MZ M y 13 con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 3.3 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
117	O5	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 18 metros con el lote N° 6 y 7 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA 4

69-69-2813

181359631-2009495

20667802

11/07/2013

181359631-2009495

69-69-2813

	O6	545,6 MT2
118	NORTE	en 18 metros con el lote N°5 y 6 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 29.3 metros con área de cesión colindante con lote municipio predio de la FES
	OCCIDENTE	en 32 metros con los lotes N° 2 - 3 y en 3,3 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	ORIENTE	en 18.5 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
119	O7	695 MT2
	NORTE	en 20 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 21.4 metros con área de cesión colindante con lote municipio predio de la FES
	OCCIDENTE	en 18.5 metros con el lote N°6 de la misma manzana y en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 31 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
120	O8	550 MT2
	NORTE	en 20 metros con la vía principal de acceso al condominio
	SUR	en 21.2 metros con área de cesión colindante con lote municipio predio de la FES
	OCCIDENTE	en 31 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	ORIENTE	en 24 metros con la zona institucional C
MANZANA P – ÁREA: 5369 MT2		
121	P1	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
122	P2	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 20 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
123	P3	500 MT2
	NORTE	en 25 metros con el lote N° 4 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 1 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
124	P4	500 MT2





República de Colombia



Aa008886221

47

	NORTE	en 25 metros con el lote N° 5 de la misma manzana
	SUR	en 25 metros con el lote N° 3 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 20 metros con el lote N° 2 de la misma manzana
	ORIENTE	en 20 metros con la vía interna del condominio
	P5	809 MT2
125	NORTE	en 53.7 metros con área de cesión colindante con predio de Dennis Molina
	SUR	en 25 metros con el lote N°4 y en 20.5 metros con el lote N°2 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 8,83 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 18 metros con el lote N° 9 de la misma manzana y en 6 metros con la vía interna del condominio
126	P6	500 MT2
	NORTE	en 20 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 20 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 25 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 25 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
127	P7	500 MT2
	NORTE	en 20 metros con el lote N° 8 de la misma manzana
	SUR	en 20 metros con la vía principal de acceso al condominio
	OCCIDENTE	en 25 metros con el lote N° 6 de la misma manzana
	ORIENTE	en 18 metros con separador verde y en 7 metros con la zona institucional C
128	P8	740 MT2
	NORTE	en 40 metros en línea quebrada con el lote N° 9 de la misma manzana
	SUR	en 20 metros con el lote N° 6 y en 20 metros con el lote N° 7 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 16 metros con la vía interna del condominio y 5 metros con el lote N° 9 de la misma manzana
	ORIENTE	en 21 metros con separador verde
129	P9	820 MT2
	NORTE	en 40 metros con área de cesión colindante del predio de Dennis Molina
	SUR	en 40 metros en línea quebrada con el lote N° 8 de la misma manzana
	OCCIDENTE	en 18 metros con el lote N° 5 de la misma manzana en 5 metros con la vía interna del condominio
	ORIENTE	en 18 metros con separador verde



C80H17023440

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia

89-89-2913

181 SA-11-3349-96-CC-39

ET-96-80000

REPUBLICA DE COLOMBIA

182-07-07-11

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA S.A. NE. 89-89-2913

NOTARIA 4

ARTÍCULO 19. DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS. Las unidades privadas se destinarán exclusivamente para uso residencial con excepción del lote No B3 que además del uso Residencial lo podrá complementar con un uso comercial complementario de servicio a la comunidad en las unidades privadas se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar, parqueaderos, kiosco. De acuerdo con la declaratoria de Propiedad Horizontal expedida por Planeación Municipal el Lote no podrá tener un índice de ocupación superior al 0.5, un índice de construcción del 1.5, altura permitida máxima 2 pisos más altillo. Se deben respetar los siguientes aislamientos mínimos: Sobre frentes de lote mínimo 3mts, laterales con vecinos mínimo 2mts, aislamiento fondo de lote mínimo 5 mts. PARAGRAFO) Los lotes localizados con límite norte canal natural de aguas lluvias deben tener un aislamiento mínimo sobre ese costado de 5 mts con excepción de los lotes P9, P5, N3, L3, L8, y J2 Por su localización y geometría deben conservar un aislamiento mínimo de 3mts. Los cerramientos de las unidades privadas serán en cercas vivas y no se permitirá la siembra de especies arbóreas que obstaculicen el cono de clara visión hacia la vista al lago y las otras visuales que representan un valor agregado a la propiedad. Para adelantar la construcción de las viviendas el propietario deberá tramitar su respectiva licencia de construcción ante Planeación Municipal y solicitar a las empresas Publicas de Calima EMCALIMA el servicio e instalación del servicio de acueducto, A la empresa Epsa el Servicio de Energía y el Servicio de Gas a la respectiva empresa prestadora del servicio. Las restricciones contenidas en éste Reglamento, en cuanto a uso, regirán igualmente respecto al arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su unidad privada. **PARÁGRAFO: EL PROPIETARIO INICIAL** o quien lo sustituya podrá disponer de una casa modelo para promocionar la venta de las unidades privadas durante toda la etapa de construcción del conjunto y en todo caso hasta que termine la totalidad del proyecto y ninguna persona a ningún título podrá expedir normas o realizar acciones que impidan o vayan en detrimento del normal desenvolvimiento de las labores de comercialización y venta, so pena de responder por los daños y perjuicios que los mismos ocasionen. -----

ARTÍCULO 20. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. En relación con los bienes de dominio particular los propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1. Usarlos de





República de Colombia



Aa008886222

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 detrimento del conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2. Ejecutar en un lapso prudencial las reparaciones en sus bienes privados, como humedades, daños en tuberías, incluidos las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, como instalaciones eléctricas, telefónicas, sanitarias, de acueducto, gas, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido a la administración del Condominio o a las personas por las que deba responder. Responder por los daños que ocasione durante la etapa de construcción de su propiedad a la infraestructura vehicular y de servicios públicos del conjunto.

ARTÍCULO 21 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. Son derechos de los propietarios los siguientes: 1. Poseer, usar y disfrutar soberanamente de su unidad privada de acuerdo con la ley y el presente Reglamento. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que lo haga según su destino ordinario, cumpliendo con lo dispuesto en el Reglamento de propiedad horizontal y demás disposiciones adoptadas por el órgano competente de la copropiedad y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. 4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. 5. Solicitar al administrador del Conjunto, la convocatoria de la Asamblea extraordinaria de propietarios, cuando lo estime conveniente o necesario.

ARTÍCULO 22. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS. Son deberes de cada uno de los propietarios de las unidades privadas, las siguientes: 1. No enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada, para uso y fines distintos a los que autoriza éste Reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios las zonas verdes, parqueaderos, las áreas de circulación, y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general, dificultar el acceso o paso por ellos. 3. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, por cuya omisión pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunes o a los ocupantes de los



Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, otorgados y documentados del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA 4

inmuebles. 4. Mantener al día las contribuciones y cuotas que corresponden por la administración y reparación de los bienes comunes, pagar las primas de seguros contra terremoto, incendio y rayo, y demás amparos establecidos como obligatorios por la Asamblea de propietarios. 5. Comunicar en caso de venta o transferencia de dominio, al administrador, el nombre y domicilio del nuevo adquirente y exigir al nuevo propietario, que la escritura respectiva exprese su conformidad con éste Reglamento y eventuales modificaciones posteriores. Igualmente suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente en ellos, que el inquilino u ocupantes a cualquier título, conoce, se obliga a respetar y a cumplir este reglamento. 6. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto. 7. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incómoden a los demás propietarios, o que causen daños o interieran los servicios del Condominio. 8. No mantener animales que molesten a los vecinos. Tendrán derecho a la permanencia de mascotas dentro de la unidad privada, animales domésticos, permitidos por la ley, pero no podrán dejarlos sueltos, ni permitir que deambulen por las zonas comunes del Condominio, todo de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se expidan por el órgano competente de la copropiedad. Deberán cumplir con las siguientes condiciones: A) Llevarlo con correa y bozal. B) Portar bolsa plástica y palendra para recoger y limpiar en forma inmediata las excretas del animal. C) Presentar a la administración el correspondiente certificado de vacunas vigente. D) Evitar que el animal moleste a sus vecinos con sus ladridos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Está terminantemente prohibido el mantenimiento de caninos que por sus características genéticas puedan ser considerados como animales peligrosos (Ley 746 de 2.002), ni mucho menos se permitirá como mascotas animales salvajes de ninguna naturaleza, aun en el evento de que se encuentren amaestrados o domesticados. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El propietario de la mascota es responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por su culpa, negligencia, acción u omisión. **PARÁGRAFO TERCERO:** Cuando se produzca dos o más quejas de uno o varios vecinos, en cualquier tiempo, contra una de las mascotas, el propietario dueño de la mascota



objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2.001 y lo estipulado en el presente reglamento de propiedad horizontal. Se reputan como BIENES COMUNES ESENCIALES que conforman el CONJUNTO: 1) El lote de terreno donde se levanta el CONJUNTO en particular y de manera expresa las áreas o partes sobre o bajo el cual se encuentren elementos estructurales o existan construcciones e instalaciones de servicios públicos básicos; 2) El cerramiento de la Unidad que consta de dos tipos: reja de tubo cuadrado y tubo redondo galvanizado con líneas de alambre de puas soldado , Las puertas de ingreso, las edificaciones comunes y sus estructuras y elementos arquitectónicos, ; 3) Los sistemas de circulación interna peatonal y/o vehicular, entre los que se cuentan el sistema de circulación interno conformado por las vías vehiculares, parqueaderos comunes, cunetas y separadores indispensables para el aprovechamiento de bienes privados; 4) Todas las partes del sistema eléctrico del CONJUNTO, en cuanto estén localizados en bienes comunes y no hayan sido cedidos a la EMPRESA PRESTADORA DE Servicios Públicos 5) Todo el sistema comunitario de recepción, conducción y disposición de aguas lluvias, incluyendo en el canales, canaletas filtros. 6) Todo el sistema comunitario de redes de acueducto, con sus tuberías, válvulas, hidrantes, sistemas de medición y domiciliarias desagües, alcantarillado y cunetas de evacuación de aguas lluvias, hasta la entrada de cada Unidad de Propiedad Particular y los respectivos buitrones de conducción. Además es de propiedad común todo el sistema de bajantes de aguas negras que atraviesa el CONJUNTO, fuera de los buitrones y aún en las porciones o tramos situados dentro de las indicadas Unidades; 7) El sistema de alcantarillado combinado el cual funciona a gravedad para el 80% del condominio y por sistema de bombeo y/o Star para el 20% del condominio se incluyen los colectores principales, cámaras, domiciliarias de alcantarillado y Las cajas de inspección; 8) Los cerramientos perimetrales , los pases destinados para previsiones de empalmes 9) los espacios destinados para localización de elementos tales como subestaciones 10) los equipos que se destinen para funcionamiento de piscinas, sistemas de bombeo y sus cuartos 11) Portería con su baño, espacio de atención y oficina de administración. -----





Aa008886224

53

ARTÍCULO 24.º DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES:

Se consideran Bienes Comunes NO ESENCIALES, los que no son necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del CONJUNTO, así como los que no son imprescindibles para el uso y disfrute de los Bienes Privados. Se consideran BIENES COMUNES NO ESENCIALES y que hacen parte del CONJUNTO 1) Todos los bienes y equipos muebles de uso común, como las lámparas destinadas a iluminación de las zonas exteriores o interiores; 2) Todas las zonas de circulación no indispensables para el aprovechamiento de las Unidades Privadas, o que una vez reformadas, las restantes permitan el tránsito y acceso a dichas Unidades de forma adecuada; 3) El Kiosco, que entre otros contiene siguientes espacios: salón cubierto, espacio para funcionamiento de cocina y expendio, baño para caballeros y baño para damas 4) La piscina de adultos y niños complementada con ducha exterior. 5) La Cancha en Césped y módulo de juegos infantiles.

ARTÍCULO 25. La propiedad de los bienes eléctricos y las obras civiles asociadas a esta obra, conformada por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión, estará en cabeza de LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS o del operador respectivo, quien los adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes y LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS, es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos. Teniendo en cuenta que parte de la red eléctrica enunciada anteriormente no va por vía pública, la copropiedad del Condominio entrega los dominios y servidumbres a título gratuito constituidas a favor de LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 en su numeral 9.4 venta de activos. Por lo anterior, LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS, tendrá libre acceso a las áreas comunes del Condominio donde esté ubicada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada; quedaran de uso exclusivo de LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS, únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía con



Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, arrendamientos y documentos del archivo notarial

República de Colombia

69-69/2013

1815199C3RADAR4N

UNACOL

13827/07/11

0455666666

Cooperativa S.A. No. 890995310



NOTARIA 4

carácter de uso general. Se aclara que si bien LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue siendo parte de los bienes comunes del Condominio. -----

ARTÍCULO 26. BIENES DE PROPIEDAD COMUN. Se relacionan como BIENES COMUNES las siguientes áreas dadas en metros cuadrados (m²) que se detallan a continuación: -----

Condominio Villas del Lago Municipio de Calima (El Darién)	
CUADRO DE ÁREAS	
ÁREAS COMUNES (m²)	
ZONA INTERNA VERDE A	
Zona Verde	208,04
Subtotal Zona Verde A	208,04
ZONA INTERNA VERDE B	
Zona Verde	589,81
Subtotal Zona Verde B	589,81
ZONA INTERNA VERDE C	
Estación de Bombeo	9
Cancha en Césped	240
Zona Verde	609,91
Subtotal Zona Verde C	858,91
ZONA INTERNA VERDE D	
Kiosco	100,27
Piscina	151,7
Zona Verde	1325,77
Subtotal Zona Verde D	1577,74
ÁREA DE VÍAS, PARQUEADEROS Y OTROS	
Portería	29,74
Parqueaderos Comunes 13	152,85
Vías, Separadores y Cunetas	11655,41
Subtotal Área de Vías, separadores Parqueaderos y Otros	11838
TOTAL ÁREAS COMUNES	15072,50



PARÁGRAFO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes no esenciales se entregarán por los Comparecientes (**Consortio Villas del Lago**) a la(s) persona(s) que la Asamblea General de Propietarios designe cuando se haya construido, enajenado y entregado por lo menos el 51% de las unidades privadas que conforman el conjunto o la etapa, de acuerdo al diseño del proyecto o en su defecto al administrador definitivo con forme lo estipula la ley 675 del 2001. La entrega incluirá

17	B1	500	0.709
18	B2	500	0.709
19	B3	500	0.709
20	B4	554.39	0.786
21	B5	500	0.709
22	B6	550.84	0.781
23	C1	500	0.709
24	C2	500	0.709
25	C3	500	0.709
26	C4	500	0.709
27	C5	500	0.709
28	C6	524.62	0.744
29	D1	500	0.709
30	D2	500	0.709
31	D3	500	0.709
32	D4	500	0.709
33	D5	500	0.709
34	D6	584	0.828
35	E1	500	0.709
36	E2	500	0.709
37	E3	500	0.709
38	E4	500	0.709
39	E5	500	0.709
40	E6	590	0.836
41	F1	500	0.709
42	F2	500	0.709
43	F3	500	0.709
44	F4	500	0.709
45	F5	500	0.709
46	F6	590	0.836
47	G1	500	0.709
48	G2	500	0.709
49	G3	500	0.709
50	G4	500	0.709
51	G5	500	0.709
52	G6	500	0.709
53	G7	739.84	1.049
54	H1	500	0.709
55	H2	500	0.709
56	H3	500	0.709
57	H4	500	0.709
58	H5	500	0.709
59	H6	500	0.709
60	H7	500	0.709
61	H8	500	0.709
62	H9	500	0.709





Aa008866225

los documentos y garantía de equipos, expedidos por los proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios.

CAPÍTULO VII – DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 27. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el Condominio, se calculan de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, con base en el área privada construida salvo los parqueaderos que se calcula con base en el área privada. Tales coeficientes determinarán: 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. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, mediante el pago de cuotas extraordinarias, ordinarias de administración.

ARTÍCULO 28. DETERMINACIÓN. Los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada del lote de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada construida del conjunto. Con base a lo anterior se asignan a los Ciento Veintinueve (129) unidades privadas, que integran el CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO, los siguientes coeficientes de copropiedad:

CUADRO DE PARTICIPACIÓN

Nº	Unidad	Área (m ²)	Coeficiente (%)
1	A1	525	0.744
2	A2	652.8	0.925
3	A3	1094.64	1.552
4	A4	700.63	0.993
5	A5	598.27	0.848
6	A6	579.85	0.82
7	A7	548.44	0.77
8	A8	532.18	0.754
9	A9	529.96	0.751
10	A10	561.87	0.796
11	A11	610.2	0.865
12	A12	508.78	0.721
13	A13	500.86	0.710
14	A14	523.42	0.742
15	A15	682.82	0.968
16	A16	744.8	1.056

NOTARIA 4

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de las escrituras públicas, certificaciones, notificaciones y documentos del archivo notarial.





República de Colombia



Aa008886226

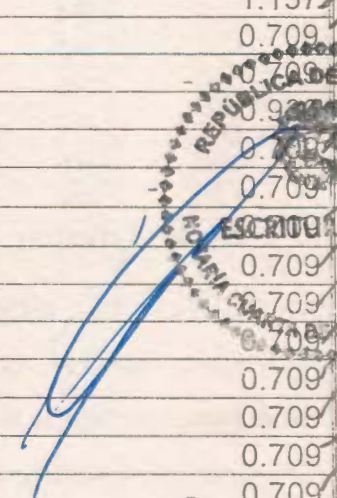
57

63	H10	585.47	0.830
64	I1	500	0.709
65	I2	500	0.709
66	I3	500	0.709
67	I4	500	0.709
68	I5	500	0.709
69	I6	500	0.709
70	I7	500	0.709
71	I8	500	0.709
72	I9	500	0.709
73	I10	585.47	0.830
74	J1	500	0.709
75	J2	504	0.714
76	J3	768	1.089
77	J4	889.72	1.261
78	J5	816	1.157
79	J6	500	0.709
80	J7	500	0.709
81	J8	656	0.928
82	K1	500	0.709
83	K2	500	0.709
84	K3	500	0.709
85	K4	500	0.709
86	K5	500	0.709
87	K6	500	0.709
88	K7	500	0.709
89	K8	500	0.709
90	K9	500	0.709
91	K10	500	0.709
92	K11	866.25	1.228
93	L1	501	0.710
94	L2	501	0.710
95	L3	633.74	0.898
96	L4	500	0.709
97	L5	519	0.73
98	M1	500	0.709
99	M2	500	0.709
100	M3	500	0.709
101	M4	527	0.747
102	M5	527	0.747
103	M6	500	0.709
104	M7	500	0.709
105	M8	500	0.709
106	M9	500	0.709
107	M10	554.78	0.786

NOTARIA 4

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



108	N1	500	0.709
109	N2	500	0.709
110	N3	823.47	1.167
111	N4	500	0.709
112	N5	500	0.709
113	O1	500	0.709
114	O2	512	0.726
115	O3	512	0.726
116	O4	579.4	0.821
117	O5	500	0.709
118	O6	545.6	0.773
119	O7	695	0.985
120	O8	550	0.780
121	P1	500	0.709
122	P2	500	0.709
123	P3	500	0.709
124	P4	500	0.709
125	P5	809	1.147
126	P6	500	0.709
127	P7	500	0.709
128	P8	740	1.049
129	P9	820	1.162
AREA TOTAL PRIVADA		70549.11 mt2'	100



ARTÍCULO 29. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los Coeficientes de Copropiedad del Conjunto, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1) Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 2) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto.

CAPÍTULO VIII – DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 30. PARTICIPACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

Los recursos patrimoniales de la persona jurídica se conforman con los ingresos provenientes de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, aportes al fondo de imprevistos, arrendamiento de zonas comunes y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. **PARÁGRAFO PRIMERO. EXPENSAS COMUNES:** Son expensas comunes



República de Colombia



A3D08886227

59

todos aquellos gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, gravámenes, impuestos, seguros o trabajos de cualquier naturaleza que correspondan al CONJUNTO. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EXPENSAS NECESARIAS.** Los propietarios de los bienes privados del CONJUNTO estarán obligados al pago de las expensas necesarias, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, sin consideración a las personas que los usen, ocupen o disfruten. Son expensas comunes necesarias las siguientes: 1) Los gastos de Administración ordinarios generados por concepto de salarios y prestaciones de las personas al servicio del CONJUNTO, incluyendo a la persona natural o jurídica encargada del manejo y administración del mismo; 2) Las primas de seguro obligatorio contra incendio y terremoto, y demás que se acuerden para el CONJUNTO, así como los gastos extraordinarios generados por la eventual inestabilidad de la estructura común del CONJUNTO que signifique inminente peligro de deterioro, ruina o destrucción del mismo; 3) Los gastos que se ocasionen en el mantenimiento, vigilancia, aseo, reparación y funcionamiento de los bienes comunes; 4) Los gastos generados por servicios públicos de las zonas o bienes comunes; 5) Y demás gastos o expensas que se originen sobre asuntos de interés común aprobados por la Asamblea. **PARÁGRAFO TERCERO: EXPENSAS NO NECESARIAS.** Las expensas comunes **NO NECESARIAS** son aquellas que no son indispensables para la existencia, seguridad o conservación de los Bienes Comunes del CONJUNTO, redundan en algún beneficio o mayor valor para la Copropiedad y su implementación es decisión voluntaria de la Asamblea. Tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas en Asamblea por mayoría calificada exigida para el efecto en el presente reglamento. En consecuencia son expensas comunes NO necesarias las siguientes: 1) Las modificaciones y mejoras en general que se realicen sobre los bienes comunes NO esenciales; 2) Las obras nuevas de dominio común, NO esenciales; 3) La compra o reposición de elementos o equipos comunes, NO esenciales o de ornato. **PARÁGRAFO CUARTO: SOLIDARIDAD EN EL PAGO:** Para efecto de las EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS O NECESARIAS respecto a su pago, existirá solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes privados, entre el anterior y el nuevo propietario al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. **PARÁGRAFO QUINTO:** Cuando el

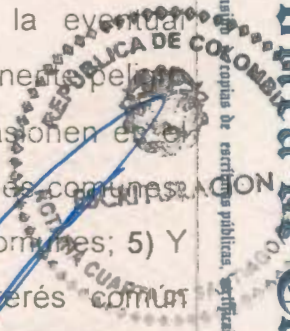


CAJAD02338

NOTARIA

Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



Colodena S.A. No. 89-99-2813

89-99-2813

1815334499C9920

VEYK089R

11-97-2813

89-99-2813

Colodena S.A.

dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de la acción de repetición que le asiste por lo pagado contra los demás comuneros, en la proporción que les corresponda. **PARÁGRAFO SEXTO:** La obligación de contribuir oportunamente en el pago de las expensas comunes del CONJUNTO, se aplica independientemente que se ocupe o no el bien privado, se haga o no uso de un determinado bien o servicio común. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. **PARÁGRAFO OCTAVO:** En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. **PARÁGRAFO NOVENO:** Las cuotas de administración debidamente liquidadas deberán ser canceladas por el propietario, arrendatario y/o tenedor a cualquier título del inmueble privado, por mensualidades anticipadas dentro del plazo estipulado por la Asamblea, so pena de incurrir en intereses moratorios que serán los máximos permitidos por la ley. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** La obligación del pago de las expensas necesarias para los copropietarios iniciales, correrá desde el momento de la entrega del inmueble o desde la fecha en que debieron haber recibidos los bienes privados, las demás expensas decretadas por la asamblea, correrán por cuenta del comprador desde la suscripción de la escritura de compraventa. Los Comparecientes, en su calidad de **PROPIETARIO INICIAL**, **NO** contribuirán en ningún caso con Cuotas extraordinarias fijadas por la asamblea, por lo cual su pago corresponderá al comprador de la unidad individual sin consideración de la fecha en que se haya decretado.



ARTÍCULO 31. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes hasta una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia FINANCIERA, o la tasa máxima permitida por Ley, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el presente reglamento de propiedad horizontal,



República de Colombia



Aa006886228

61

establezca un interés inferior. El acta de asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Las expensas comunes se liquidarán mediante el pago anticipado por cuotas mensuales, según el cálculo realizado previamente por el Administrador y aprobado por la Asamblea de propietarios, proporción de acuerdo al coeficiente de copropiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO-MERITO EJECUTIVO:** Las contribuciones de cualquier naturaleza establecidas en las Actas de la asamblea General de propietarios serán a cargo de cada uno de ellos y exigible por vía ejecutiva. En este caso, el acta correspondiente a la reunión de la asamblea en la que consta la suma decretada y la cuota distribuida a cada propietario, de acuerdo a su coeficiente de copropiedad, la forma de pago y las fechas y pagos establecidos para su cancelación, así como una certificación del administrador sobre la existencia y el monto de la deuda del propietario

deudor conformarán el título ejecutivo pertinente. En caso de ejecución por atraso en el pago de las expensas comunes, se procederá así: a) El Administrador debe proceder sin necesidad de orden expresa de otro órgano ni mediar requerimiento ni consuntión de mora alguna, a nombrar un abogado. Las costas, agencias en derechos y demás gastos en que tenga que incurrir la propiedad para el pago de las sumas que adeude el propietario cumplido o moroso, estarán a su cargo. b) En ningún caso, los propietarios o personas a cuyo cargo esté el pago de las contribuciones establecidas en el presente reglamento, podrá alegar como causa para exonerarse de su pago la no utilización de bienes o servicios comunes, o no estar habitado su unidad de dominio privado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las expensas comunes se causan desde el día en que sea entregado por parte de EL PROPIETARIO INICIAL cada uno de los inmuebles. -----

ARTÍCULO 32. INTERESES MORATORIOS POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El retardo o incumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, o el ente competente a quien corresponda. -----

ARTÍCULO 33. PUBLICACION LISTADO MOROSOS: Mientras subsista el incumplimiento en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, así como en el pago de las multas, por los propietarios, usuarios y/o tenedores de los Bienes Privados a cualquier título, tal situación podrá publicarse en el **CONJUNTO**; de igual manera, en el texto de la convocatoria a la Asamblea, así como en el acta de



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivero notarial

República de Colombia



NOTARIA 4

la citada reunión, se incluirá a manera de constancia, el listado de los propietarios que se encuentren en mora. **PARÁGRAFO:** La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. -----

ARTÍCULO 34.: EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES: La asamblea general podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. El espacio autorizado para su explotación se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas o ambientales. La contraprestación económica que así se obtenga será para el beneficio común de la copropiedad y se destinará al pago de expensas comunes del CONJUNTO, o a los gastos de inversión según lo decida la asamblea general. -----



CAPÍTULO IX – DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 35. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La persona jurídica está conformada por los propietarios de los bienes de propiedad particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 36. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la presente propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación será CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL y su domicilio será el Municipio de Calima (El Darién) y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del Impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1.986. -----

ARTÍCULO 37. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un Fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La Asamblea podrá suspender éste cobro cuando el monto disponible



Aa008886229

63

alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra alternativa, el Fondo de Imprevistos será manejado por el Consejo de Administración en forma separada de los ingresos de la copropiedad y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidación. Cuando la asamblea de copropietarios lo autorice expresamente, el fondo de imprevistos se podrá invertir en mejoras a los bienes de dominio común. **PARÁGRAFO**

El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata éste artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. -----

ARTÍCULO 38. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y Administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Condominio.

CAPÍTULO X – DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 39. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La Asamblea de propietarios estará formada por todos los propietarios de las unidades privadas o por sus representantes, delegados o mandatarios, debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos y en el presente documento. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser o no miembro de la Asamblea. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva. La asamblea es el órgano supremo de la Administración y a través de ella se manifiesta la voluntad de los propietarios y en ella radica la facultad rectora de éste régimen jurídico. La Asamblea General de propietarios, la integran todos los propietarios del Conjunto que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad inscritos en el libro de Registro de propietarios. Constituida válidamente, las resoluciones de la Asamblea son de cumplimiento obligatorio aún para ausentes, siempre que hubieren sido adoptadas por la mayoría exigida por la ley y éste Reglamento. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. -----

ARTÍCULO 40. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica y tendrá como funciones



Papel notarial para uso exclusivo de actos de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA 4

Cadema S.A. No. 99-93-93-94

Cadema S.A. No. 99-93-93-94

básicas las siguientes: -----

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el administrador. *****
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año. *****
3. Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere del caso. *****
4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos, que en su defecto será de un año. *****
5. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. *****
6. Decidir la reconstrucción total o parcial del Conjunto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 675 de 2001. *****
7. Decidir, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en el Artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso respectivo. *****
8. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica, con el quórum establecido en la Ley 675 de 2001 y en el presente reglamento. *****
9. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos. *****



PARÁGRAFO: La Asamblea general podrá delegar en el Consejo de administración, las funciones indicadas en los numerales 2º y 7º del presente artículo.

ARTÍCULO 41. REUNIONES. La Asamblea General de propietarios se reunirá ordinariamente, por lo menos una vez al año, entre los tres (3) primeros meses de cada año, previa fijación de lugar y citación personal que enviará el Administrador por carta a cada uno de los propietarios, a la última dirección registrada por los mismos y mediante aviso o cartel fijado en el acceso principal del Condominio, dejando constancia, tanto en las cartas como en el aviso, del motivo de la reunión. Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a quince (15) días calendario de la fecha de la reunión. -----

ARTÍCULO 42. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. A la falta de convocatoria por



República de Colombia



Aa008886230

parte del Administrador, la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril a las 8:00 p.m. en la zona social del Condominio. La Asamblea se reunirá -extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del conjunto, por convocatoria del administrador, del revisor fiscal, del Consejo de Administración o de un número plural de propietarios cuyos coeficientes representen al menos la quinta parte de los coeficientes de propiedad. El procedimiento para las convocatorias de las Asambleas Extraordinarias deberá ceñirse a las mismas normas prescritas para las citaciones de las Asambleas Ordinarias y a lo dispuesto en la Ley 675 de 2.001. Durante los quince (15) días de aviso previo mencionado antes, el administrador y el auditor o Revisor Fiscal si lo hubiere mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los propietarios, durante ocho (8) horas hábiles cada día. Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma Asamblea elija y actuará como Secretario el Administrador o quien la Asamblea elija. No será válido el voto fraccionado. Cuando dos o más personas son propietarios de una sola unidad privada o si la propiedad es de sucesiones ilíquidas, sin representante legal o de personas jurídicas, serán representados por una sola persona ante la Asamblea. **PARÁGRAFO:** Toda convocatoria contendrá la relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTÍCULO 43. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum, se citará para una segunda reunión que se realizará como mínimo el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), el cual formará quórum para deliberar y decidir válidamente, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados en la reunión., salvo para las decisiones que exigen mayoría calificada.

ARTÍCULO 44. REUNIONES NO PRESENCIALES. Habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio, los propietarios o sus delegatarios, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de acuerdo al quórum requerido para el respectivo caso. En éste último caso, para acreditar la validez de una reunión no presencial, la sucesión de comunicaciones deberá ser inmediata, quedando prueba inequívoca por medio de fax, Internet, grabación magnetofónica o similar, donde quede claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la copia de la convocatoria efectuada a los



1804002385

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia

89-69-2813

18155530-00000000

11207-00-11

11207-00-11

11207-00-11

11207-00-11

NOTARIA



copropietarios. Dará fe el revisor fiscal de la copropiedad o en defecto de éste el presidente de la asamblea. -----

ARTÍCULO 45. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Las decisiones de la Asamblea serán válidas, cuando convocada la totalidad de los propietarios, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando específicamente el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En éste caso la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios expresan su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contados a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

ARTÍCULO 46. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. Las decisiones adoptadas no tendrán validez cuando alguno de los copropietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita. -----

ARTÍCULO 47. QUÓRUM Y MAYORÍAS. La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de representantes, cuya suma de coeficientes represente al menos el 51% del total y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto. -----

ARTÍCULO 48. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra el conjunto:

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





República de Colombia



Aa008886231

67

5. Reforma a los Estatutos y Reglamento. *****
6. Reconstrucción del Condominio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). *****
7. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. *****
8. Adquisición de inmuebles para el conjunto. *****
9. Liquidación y disolución de la Propiedad Horizontal. *****



CS011702334

PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en éste artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la Ley 675 de 2.001. -----

ARTÍCULO 49. ACTAS. De todo lo tratado y decidido en las Asambleas, se dejará constancia en el libro de Actas que autorizarán el Presidente y el Secretario de la reunión; en las cuales se debe indicar si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad, privada o su coeficiente de copropiedad, y los votos emitidos en cada caso. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto. Es suficiente la firma del Presidente y el Secretario de la Asamblea para acreditar su autenticidad. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. En un lapso no superior a 20 días hábiles siguientes a la respectiva reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios 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. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se lo solicite

ARTÍCULO 50. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente ésta calidad, el título ejecutivo contenido de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA 4

Superintendencia FINANCIERA o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere éste artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley 675 de 2.001. -----

ARTÍCULO 51. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. Podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, tanto el administrador, el revisor fiscal si lo hubiere, y los propietarios de bienes privados, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **PARÁGRAFO:** Exceptuándose de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por los dispuestos en el Capítulo II de la presente Ley. -----

CAPÍTULO XI – DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 52. NATURALEZA. La representación legal de la persona jurídica y la administración del conjunto corresponderá a un administrador designado por el Consejo de Administración para un período de un (1) año, quien deberá demostrar experiencia y conocimientos en administración de propiedad horizontal por un mínimo de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos de suscribir el contrato de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Asamblea podrá exigir la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador del Condominio, por el monto máximo asegurable que será el equivalente al presupuesto de gastos del conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.





Aa00886232

69

ARTÍCULO 53. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Sus funciones básicas son:

1. Colaborar con la Asamblea, en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes. *****
2. Cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común. *****
3. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del Condominio y sus ocupantes. *****
4. Recaudar las cuotas proporcionales que deban pagar los propietarios por atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la Asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma Asamblea fije para atender los gastos imprevistos. *****
5. Presentar a la Asamblea informes detallados sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general del Conjunto. *****
6. Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordene la Asamblea. *****
7. Atender la correspondencia relativa al Conjunto, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes. *****
8. Convocar a la Asamblea General a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere necesario o se lo solicite un número de propietarios que representen el 20% de los coeficientes de copropiedad del conjunto. *****
9. Proponer a la Asamblea General, los presupuestos de ingresos y egresos y las modificaciones que considere necesarias al presupuesto. *****
10. Presentar a la consideración y aprobación de la Asamblea, el balance general de cuentas cortadas al 31 de Diciembre de cada año, enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada de ingresos y egresos y a tiempo de determinar su mandato, rendir cuentas completas y comprobadas. *****
11. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de éstas, de conformidad con lo establecido en el reglamento de administración de la propiedad horizontal. *****



16011702283

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia

09-09-2013 10:53:37 AM 950394



NOTARIA 4

- 12. Llevar las Actas de la Asamblea y servir de Secretario de la misma. *****
- 13. Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro por el valor real del Conjunto y de los bienes de propiedad común. *****
- 14. Celebrar los contratos de trabajo con los empleados necesarios, para el buen funcionamiento de los servicios comunes. *****
- 15. Las demás que le imponga la ley, el reglamento de administración de la propiedad horizontal, la asamblea u otro organismo si fuere para ello delegado por la Asamblea.

PARÁGRAFO: Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Condominio. -----

ARTÍCULO 54. ADMINISTRADOR PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del conjunto, ejercerá como tal **EL PROPIETARIO INICIAL** quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en éste artículo, una vez se haya enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión de **EL PROPIETARIO INICIAL** como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, **EL PROPIETARIO INICIAL** deberá informar por escrito a todos los propietarios del conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo **EL PROPIETARIO INICIAL** nombrará el administrador definitivo. -----

CAPÍTULO XII – DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 55. OBLIGATORIEDAD. El conjunto tendrá un Consejo de Administración, integrado mínimo por cinco (5) propietarios de las unidades privadas respectivas, y sus suplentes. El período del Consejo de Administración será de un (1) año y comenzará a contarse desde el momento de su elección por la Asamblea. Deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. El consejo sesionará ordinariamente una vez al mes, previa convocatoria del administrador y extraordinariamente a solicitud de su presidente al administrador. Actuará como secretario el administrador, quien hará las citaciones ordinarias o extraordinarias en atención a orden del presidente. De todas las decisiones tomadas por el Consejo, se dejará constancia en un libro especial de Actas suscritas por el presidente y el secretario. -----

ARTÍCULO 56. FUNCIONES. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las



CAPÍTULO I – DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 59. MECANISMOS ALTERNOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del CONJUNTO, o entre ellos y el administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 del 2.001 y de este reglamento de propiedad horizontal, se podrá acudir a cualquiera de los siguientes medios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales: 1) **COMITÉ DE CONVIVENCIA**. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el CONJUNTO, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia. La Asamblea de Propietarios del CONJUNTO podrá elegir el Comité de Convivencia para períodos de un (1) año, compuesto por tres (3) miembros propietarios o tenedores de Bienes Privados del CONJUNTO. Este Comité es un órgano asesor el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad en el CONJUNTO y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de éste comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será Ad-honorem. El Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. El Comité de Convivencia podrá llevar la iniciativa a la Asamblea General acerca de reformar, modificar o adicionar las normas internas de convivencia en cuanto al uso y goce de los Bienes Comunes, al mantenimiento del orden y el asec, así como los deberes y prohibiciones que deben atender los propietarios y/o usuarios a cualquier título de Bienes Privados, quienes deben observar las limitaciones propias inherentes al uso y disfrute, enmarcadas en los principios orientadores del régimen de propiedad horizontal, en particular el de “ la función social de la propiedad” y el de “ la convivencia pacífica y solidaridad social”, conforme a las pautas determinadas en este reglamento; 2) **CONCILIACIÓN**. Es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos (2) a más personas, de manera voluntaria gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias ante un CONCILIADOR quien debe reunir las calidades y requisitos de Ley, servicios que prestan Centros de Conciliación, Cámara de Comercio, Notarios, entre otros. El acuerdo pactado en un Acta hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo.- 3) **ARBITRAMIENTO**. Es un mecanismo por medio del cual las





República de Colombia



Aa008886234

73

partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución a un Tribunal Arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada Laudo Arbitral. El Arbitraje puede ser en derecho, en equidad o técnico. Si nada se estipula, el fallo será en derecho. El laudo proferido por los árbitros hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo.-

AMIGABLE COMPOSICIÓN. Es un mecanismo de solución de conflictos, por medio del cual dos o más particulares delegan en un tercero, denominado amigable componedor, la facultad de precisar por escrito, con fuerza vinculante para ellas, el estado, las partes y la forma de cumplimiento de un negocio jurídico particular. La decisión del amigable componedor producirá los efectos legales relativos a la transacción.- **5) JUSTICIA DE PAZ.** Mediante los Jueces de Paz, se busca lograr la solución integral y pacífica de los conflictos comunitarios o particulares que voluntariamente se sometan a su conocimiento, que versen sobre asuntos susceptibles de transacción, conciliación o desistimiento y que no sean sujetos a solemnidades de acuerdo con la Ley, en cuantía no superior a los Cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes y sus decisiones son en equidad, conforme a los criterios de justicia propios de la comunidad. Será competente para conocer de los conflictos sometidos a su consideración el juez de paz más cercano al CONJUNTO. --

ARTÍCULO 60.- SANCIONES OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente estatuto, de parte de los propietarios, usuarios, tenedores de los Bienes Privados, así como de terceros, por los que éstos deban responder en los términos de Ley, dará lugar, previo requerimiento por escrito del Administrador con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1) Publicación en lugares de amplia circulación del CONJUNTO de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por un plazo determinado o hasta que cese la infracción; 2) Imposición de multas sucesivas, mientras persiste el incumplimiento, que no podrá ser superior, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, testamentos y documentos del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA 4

74

las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 3) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El pago de las multas no sana la infracción ni el uso indebido de los Bienes Privados o de las zonas o bienes comunes, por lo tanto, estas podrán aplicarse tantas veces como el propietario o usuario o los terceros incurran en conductas prohibidas o en el incumplimiento de sus deberes y obligaciones.

ARTÍCULO 61º PROCEDIMIENTO IMPOSICIÓN DE SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:

Para la imposición de las sanciones previstas en el artículo anterior por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias deberá observarse el siguiente procedimiento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación: 1. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del Administrador bien sea por escrito o de manera verbal (la persona debe manifestar de manera clara los hechos en que se sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos, etc.). En todo caso el Administrador podrá verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los habitantes del CONJUNTO Una vez recibida la solicitud o queja, el Administrador, en un término máximo de tres (3) días calendario dialogará con el posible infractor indagando sobre su versión de los hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa, y mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo Administrador, si ya tuviere algunas en ese momento; 2. El Administrador una vez haya escuchado al infractor analizará todos los hechos puestos en su conocimiento y determinará si es necesario recaudar más pruebas para lo cual tendrá un término máximo de tres (3) días calendario, contados un día después de la fecha en que se habló con el posible infractor. Vencido el término inicial de recaudo de nuevas pruebas o si no se recaudaron éstas, el Administrador decidirá por escrito en un término máximo de tres (3) días calendario si el caso investigado puede violar las normas de propiedad horizontal, o las conductas descritas en el Reglamento de Convivencia. Si de los hechos se determina que no se





República de Colombia



Aa008886235

violan las normas de copropiedad el caso se archivará y se comunicará tal decisión al posible infractor y a quien solicitó la investigación. Si del análisis de los hechos se establece que se han violado las normas de propiedad horizontal, el Administrador enviará una comunicación por escrito al infractor requiriéndolo para que su conducta se ajuste a las normas que rigen la copropiedad en un término máximo de tres (3) días calendario, contados desde el día siguiente a la fecha en que se recibe el requerimiento. Una vez ajustada la conducta el caso se archivará, para lo cual se dejará constancia por escrito en un archivo de la administración. Si pasados los tres (3) días calendario el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal o ha guardado silencio, el administrador informará al Comité de Convivencia, quien contará con ocho (8) días calendario para tratar de resolver el conflicto. Si las soluciones propuestas por el Comité de Convivencia no son acatadas y no se ha optado por acudir a los mecanismos alternativos para la solución de conflictos, o sólo se ha logrado un arreglo parcial, el administrador citará al Consejo de Administración en un término máximo de cinco (5) días calendario, contados desde que el Comité de Convivencia le informe sobre la no resolución del conflicto, para que se decida sobre las posibles sanciones aplicables al infractor; para ello el Administrador entregará con la carta de citación al Consejo de Administración un escrito con el resumen de lo ocurrido, la relación de pruebas recaudadas y relación de las sanciones que eventualmente se pueden imponer; 3. El Consejo de Administración una vez reunido mirará los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se mirarán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el comportamiento del infractor. La sanción se impondrá según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta; 4. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término de su ejecución; 5. El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito por el Administrador en el término máximo de ocho (8) días calendario contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión del Consejo de Administración. Con la comunicación el Administrador entregará copia del



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones públicas, especificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



NOTARIA 4

acta que impone la sanción. **PARÁGRAFO:** De las infracciones en que incurran los empleados de firmas contratistas que ejecuten labores en el CONJUNTO y que hayan sido directamente contratados por los propietarios o tenedores para adelantar reformas o trabajos en su Bien de Dominio Privado, responden estos últimos por el valor total de los daños causados. En caso de establecerse la responsabilidad del infractor y de acuerdo a la proporcionalidad de la falta, será obligación del Propietario retirarlo del servicio en el CONJUNTO en forma inmediata. -----

ARTÍCULO 62 CONDUCTAS OBJETO DE SANCION Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:

A continuación se indican las conductas objeto de la aplicación de sanciones, en las cuales se especifica las que proceden para cada evento, así como su duración y cuantía, indicando la graduación de montos entre un mínimo y máximo: 1) **CONDUCTAS QUE ATENTEN CONTRA LA SOLIDEZ O SEGURIDAD DEL CONJUNTO:** 1.a) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que eleve nuevos pisos, realice construcciones o excavaciones, o altere la estructura del CONJUNTO, modificando o derrumbando losas, vigas, columnas o muros portantes, todo lo anterior sin los permisos previos y correspondientes, establecidos en este reglamento, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 1.b) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que cuelgue de los techos comunes, sostenga en las paredes comunes, o apoye sobre los pisos comunes, pesos o cargas excesivas, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 1.c) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que almacene sustancias inflamables, explosivas, húmedas o corrosivas dentro de su Unidad Privada, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 1.d) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que obstruya las zonas de circulación peatonal, con cajas, basuras y otros objetos, de manera que se dificulte el uso de puertas y andenes, en el evento de una evacuación, así como el posible acceso a los extintores de incendio, incurrirá en la





República de Colombia



Aa008886236

77

sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **1.e)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que instale o utilice máquinas o aparatos que produzcan vibraciones que puedan causar daños al CONJUNTO, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **1.f)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que acceda o permanezca en las zonas de acceso restringido indicadas en el reglamento interno, sin autorización previa y escrita de la administración, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **2) CONDUCTAS QUE ATENTEN CONTRA LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS U OCUPANTES:** **2.a)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que utilice zonas de circulación o servicio como lugares de reunión o juego, diferente a las destinadas para tal fin, o que utilice las zonas comunes como depósito de objetos, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **2.b)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que produzca ruidos excesivos o estridentes (agudos), o conecte aparatos a alto volumen (equipos de sonido, televisores, maquinaria, etc.), que incomoden a los demás habitantes del CONJUNTO, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **2.c)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, quien a su vez sea propietario, poseedor o tenedor de animales domésticos, que produzcan niveles de ruido que no superen los niveles de tolerancia, pero que sean constantes y molestos para los demás habitantes del CONJUNTO incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **2.d)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que sacuda o cuelgue alfombras o ropas, o arroje basuras, agua o cualquier otro elemento



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, diligencias y documentos del archivo notarial

República de Colombia

89/99/2013

181543a383f4952c3b

REPÚBLICA DE COLOMBIA

131827-187-11

Cadenería S.A. No. 89-99-2013

NOTARIA 4



en las zonas comunes como fachadas, circulaciones, zonas verdes, o en las vías públicas, incurrirá por primera vez en la sanción consagrada en el Numeral 1) del Artículo 67º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor de la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **2.e)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que consuma bebidas embriagantes en las zonas comunes del CONJUNTO a excepción de las que se ofrezcan en eventos sociales a realizarse en la zona destinada para tal fin, previa autorización del Administrador, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **3) CONDUCTAS QUE AFECTEN LA SALUD PUBLICA:** **3.a)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, quien contamine el ambiente del CONJUNTO superando los niveles de inmisión tolerables, con fenómenos, sustancias o elementos en estado sólido, líquido o gaseoso que causen efectos adversos a la salud pública, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Los niveles de inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas o de policía; **3.b)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, quien acumule basuras o sustancias antihigiénicas en los Bienes Privados o en las zonas comunes del CONJUNTO diferentes a las demarcadas para ello, o no observe la normatividad pertinente de horarios y manejo de basuras establecida en el reglamento interno de convivencia, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; **3.c)** El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, quien a su vez sea propietario, poseedor o tenedor de animales domésticos, que permita o no evite que estos generen niveles de ruido que superen los niveles tolerables determinados por las autoridades de salud, o permita que sus animales domésticos realicen sus necesidades fisiológicas en zonas comunes del CONJUNTO sin que acuda a limpiar y/o recoger los excrementos de inmediato, incurrirá por primera vez en la sanción





República de Colombia



A#008886237

79

consagrada en el Numeral 1) del Artículo 67º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor a la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 3.d) propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, quien a su vez sea propietario poseedor o tenedor de perros domésticos, que los conduzca por las zonas comunes sin la protección debida, como collar y correa, de acuerdo a las especificaciones contenidas en el reglamento interno, o que tratándose de un perro potencialmente peligroso o de manejo especial lo mantenga o conduzca sin las medidas indicadas en el reglamento o manual de convivencia, incurrirá por primera vez en la sanción consagrada en el Numeral 1) del Artículo 67º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor a la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre una (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 4) CONDUCTAS QUE VIOLAN LAS NORMAS PARA EL USO DE PARQUEADEROS Y ZONAS DE CIRCULACION VEHICULAR: El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, quien no cumpla o viole alguna de las normas establecidas en el presente estatuto o en el Reglamento Interno de Convivencia para el uso de Parqueaderos y zonas de circulación vehicular del CONJUNTO, incurrirá por primera vez en la sanción consagrada en el Numeral 1) del Artículo 67º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor a la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 67º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 5) CONDUCTAS QUE VIOLAN LAS NORMAS PARA LA PRESENTACION Y/O MODIFICACION DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO: 5.a) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que altere las fachadas o fisonomía del CONJUNTO en razón de cualquier reforma de su Unidad Privada, sin los permisos y autorizaciones legales correspondientes establecidos en este reglamento, incurrirá en la sanción a multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 5.b) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que instale rejas ornamentales de protección en las ventanas de las fachadas exteriores e interiores del CONJUNTO diferentes al diseño uniforme aprobado a la fecha, o a falta



NOTARIA 4

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

República de Colombia



de este el que aprobare el Consejo de Administración, incurrirá en la sanción, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor y en la obligación de ajustarlas al diseño aprobado; 5.c) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que coloque materas u otros elementos en las ventanas o balcones sin la debida protección, la cual debe corresponder al diseño uniforme aprobado a la fecha, o a falta de este, el que aprobare el Consejo de Administración, incurrirá en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 5.d) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que altere cualquiera de las fachadas o fisonomía del CONJUNTO pintando o polarizando los vidrios de las ventanas desde el interior de su Unidad Privada, colocando antenas en cualquiera de ellas, o equipos de aire acondicionado, sin la autorización correspondiente, en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 6) CONDUCTAS QUE VIOLAN LAS NORMAS PARA EL USO DE LAS ZONAS DE RECREACIÓN Y DE USO SOCIAL DEL CONJUNTO: 6.a) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que viole o no observe las normas y prohibiciones expresas dictadas para el uso y disfrute de las zonas de recreación y de uso social establecidas en este reglamento o en el manual de convivencia, cuya conducta no haya sido determinada de manera específica en este artículo, en la restricción al uso y goce de las zonas de recreación y de uso social del CONJUNTO en su calidad de bienes de uso común no esenciales, por el término de dos (2) meses; 6.b) El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que no se encuentre al día en el pago de las expensas, ordinarias o extraordinarias, o que no haya cancelado una multa, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral anterior, por todo el tiempo que se mantenga en mora. **PARÁGRAFO:** Cuando ocurran eventos que revistan peligro inminente o que superen los niveles tolerables para la convivencia, el Administrador podrá acudir a las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía y/o a las demás autoridades competentes, para que conminen al propietario, tenedor y/o usuario del Bien Privado a que cese su indebido comportamiento, no siendo impedimento que posteriormente se puedan iniciar las acciones que permitan las sanciones y/o multas internas consagradas en este título y/o las acciones jurisdiccionales a que haya lugar. -----





República de Colombia



8/

ARTÍCULO 63 EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1°, artículo 18 de la Ley 675 del 2.001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. -----

ARTÍCULO 64 ° EXIGIBILIDAD DE LAS SANCIONES: Las sanciones y multas impuestas por el Consejo de Administración obligan a los infractores. Es obligación de los propietarios, arrendatarios y/o usuarios a cualquier título de Bienes Privados, que fueren sancionados, recibir y firmar la copia del acta en la cual se decreta la sanción; en caso de renuencia se recurrirá a dos (2) testigos que presencien el hecho, los cuales dejarán constancia de la negativa. Una vez notificada la sanción al infractor, los mismos tienen efecto inmediato. Si la sanción es pecuniaria (multa), deberá ser cancelada dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al de la notificación de la resolución; vencido este plazo se aplicarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley. Las multas tendrán mérito ejecutivo y serán exigibles judicial y ejecutivamente. -----

ARTÍCULO 65. LIBROS DE ACTAS Y LIBROS DE CONTABILIDAD: En el CONJUNTO se llevarán libros de actas para las reuniones de la Asamblea General, del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, debidamente foliados. Igualmente se llevarán Libros de contabilidad, cuyo registro se verificará ante la entidad que efectúe su control. -----

ARTÍCULO 66 LIBRO DE REGISTRO INTERNO: La Administración del CONJUNTO abrirá un libro denominado de registro interno en donde se anotará, el nombre de los propietarios, dirección de notificación, teléfonos, los datos del título de adquisición de los Bienes Privados. Igualmente en dicho libro se harán las anotaciones correspondientes a los tenedores a cualquier título de los Bienes Privados.

PARÁGRAFO: La identificación de los Bienes privados en el libro de registro interno se hará con base en la nomenclatura interna dispuesta en el reglamento y con el folio de matrícula inmobiliaria asignado al Bien de Dominio Particular por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

NOTARIA



ARTÍCULO 67 IMPLEMENTACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO O DE CONVIVENCIA:

corresponderá a la Asamblea de copropietarios la aprobación del Manual de Convivencia del CONJUNTO, en el cual se determina a manera de guía, las observaciones y pautas que han de seguir los propietarios, usuarios y/o tenedores a cualquier título de los Bienes Privados, sobre el manejo de los Bienes Comunes, el trato respetuoso con los miembros y empleados de los órganos de administración, los horarios y manejo de basuras, las normas de seguridad y, en general, todas aquellas normas y/o pautas atinentes a la convivencia pacífica y al respeto entre todos los habitantes del CONJUNTO. **PARÁGRAFO:** Cualquier reforma, modificación o adición que efectúe la Asamblea General de Propietarios al Reglamento Interno o Manual de Convivencia, debe ser notificada mediante publicación del mismo en la cartelera del CONJUNTO o en zonas de circulación peatonales, por el término de quince (15) días; cumplido este plazo, se entenderá de obligatorio cumplimiento por parte de todos los propietarios, usuarios y/o tenedores a cualquier título de los Bienes Privados, quienes podrán pedir a sus propias expensas copia del Reglamento Interno, así como de sus reformas.



ARTÍCULO 68. OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO INICIAL:

Queda entendido que todas las obligaciones que en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal se encuentran radicadas en cabeza de **EL PROPIETARIO INICIAL**, serán asumidas únicas y exclusivamente por los Comparecientes y/o por el **Consorcio Villas del Lago. (HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA)**

CLAUSULA DE ORIGEN Y DESTINACION DE BIENES Y FONDOS:

Las partes intervinientes en el presente acto o contrato declaran que los bienes y fondos en el involucrados, no provienen de ni se utilizarán en actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, en especial de las que constituyan lavado de activos proveniente de Secuestro, terrorismo, narcotráfico o similares. Que tampoco dichos bienes o recursos son objeto de acciones de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de La Nación, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Dirección Nacional de Estupefacientes u otras semejantes.

ADVERTENCIA:

Se advierte que esta escritura debe presentarse a la correspondiente Oficina de Registro dentro del término de dos (2) meses contados desde la fecha de su



República de Colombia



Aa008886239

otorgamiento. Si se presenta después de dicho término, se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Tratándose de Hipoteca y/o Patrimonio de Familia Inembargable, el término para su presentación a la Oficina de Registro es de noventa (90) días, después del cual no será registrado. -----

ADVERTENCIA: Se les informa a los Comparecientes que asumen responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud sobre la información contenida en esta escritura, que conocen la Ley en consecuencia saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la **VERACIDAD** de las manifestaciones que los comparecientes o sus apoderados realicen en ellos. **IMPORTANTE:** De igual forma el-Notario ADVIRTIÓ a los Comparecientes que las declaraciones emitidas por ellos debe obedecer a la verdad. Que son responsables penal y civilmente en el evento de que se utilice este mismo instrumento con fines fraudulentos -o ilegales y les pone en conocimiento lo consagrado en el Decreto 1957 de Septiembre de 2001 reglamentario de la Ley 526 de 1999 que desarrolló el Artículo 323 de la Ley 599 de 2000. Que se abstiene de dar fe sobre querer o fuero interno de los comparecientes que no expresaron en este documento. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos del registro dentro del término legal, quienes la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito Notario quien de todo lo antes expuesto da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de ellos, a la identificación del inmueble objeto del presente acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, identificación catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, da lugar a una escritura aclaratoria, que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto-Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se da(n) por entendido(s) y firma(n) en constancia. -----

Se protocolizan los siguientes Comprobantes Fiscales: -----
PAZ Y SALVO MUNICIPAL. DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA.
CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL. SERIE A. CERTIFICADO 03904. MUNICIPIO CALIMA - EL DARIÉN. VALIDO HASTA 31 DICIEMBRE 2013. FECHA: OCTUBRE

NOTARIA 4

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



18 DE 2013. EL SUSCRITO TESORER MUNICIPAL CERTIFICA: QUE: MOLANO COLLAZOS HENRY. C.C. 14.958.550. ESTA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL. OBSERVACIONES: PREDIO RURAL N° 00-00-0004-0976-000 LA UNIÓN. AVALÚO CATASTRAL AÑO 2013 82.443.000. ÁREA 100731 M2. (FDO.) EL TESORERO MUNICIPAL. -----
EL SUSCRITO TESORERO GENERAL DE CALIMA EL DARIÉN - VALLE DEL CAUCA. EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES CERTIFICA Que el Predio Rural No. 00-00-0004-0976-000. Denominado LA UNIÓN. Jurisdicción del municipio de Calima El Darién V, propiedad de MOLANO COLLAZOS HENRY Se encuentra a Paz y Salvo con Valorización Municipal. Dado en la Oficina de Tesorería Municipal de Calima El Darién Valle del Cauca a los Diez y Ocho (18) días del mes de Octubre de 2013. Este certificado es válido hasta el 31 de Diciembre de 2013. (FDO) JONATHAN GIOVANI BOLAÑOS ORTIZ. Tesorero General. -----

GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA. SECRETARÍA DE HACIENDA. SUBSECRETARÍA DE IMPUESTOS Y RENTAS. Paz y Salvo Nro. 1340-040-003-11703. EL SUSCRITO SUBSECRETARIO DE IMPUESTOS Y RENTAS CERTIFICA: QUE: MOLANO COLLAZOS HENRY. OBRA: EL DARIÉN - NO GRAVADO. PREDIO: 00-00-0004-0976-000. Está a Paz y Salvo con la contribución de Valorización Departamental. Santiago de Cali, 21 de Octubre de 2013. Válido por un año. OBSERVACIONES: (FDO.) DANIEL SAAVEDRA V. Profesional Especializado. JULIÁN HEANO CARDENAS. Subdirector UAE. -----

Derechos Notariales \$108.600. Decreto 0188 del 12 de Febrero de 2013 expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho. **Recaudo Fondo \$4.400. Recaudo Super \$4.400. IVA \$150.468.** Instrucción Administrativa N° 26 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Pago por Retefuente \$0.00. -----

ORIGINAL ELABORADO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS:
Aa00886200, Aa00886201, Aa00886202, Aa00886203, Aa00886204, Aa00886205,
Aa00886206, Aa00886207, Aa00886208, Aa00886209, Aa00886210, Aa00886211,
Aa00886212, Aa00886213, Aa00886214, Aa00886215, Aa00886216, Aa00886217,
Aa00886218, Aa00886219, Aa00886220, Aa00886221, Aa00886222, Aa00886223,
Aa00886224, Aa00886225, Aa00886226, Aa00886227, Aa00886228, Aa00886229,
Aa00886230, Aa00886231, Aa00886232, Aa00886233, Aa00886234, Aa00886235,





República de Colombia



Aa00886240

Aa00886236, Aa00886237, Aa00886238, Aa00886239, Aa00886240, =====



CA041702325

NOTARIA 4

Francy Yomaira Ordoñez Urbano

FRANCY YOMAIRA ORDOÑEZ URBANO

Representante Legal de COMFHIAR S.A.S. (Antes COMFHIAR LTDA.), NIT. 805.027.004-7

Representante Legal del CONSORCIO VILLAS DEL LAGO, NIT. 900.147.086-1

Henry Molano Collazo



HENRY MOLANO COLLAZO

C.C. 14.958.550

Estado Civil: *Soltero*

Dirección: *calle 15 67 51 APTD 104-B*

Teléfono: *312 792 8751*

Ocupación: *CONTA DOR*



Papel notarial para uso exclusivo en copias de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



[Handwritten signature]



HÉCTOR MARIO GARCÉS PADILLA
NOTARIO CUARTO DEL CÍRCULO DE CALI



PAZ Y SALVO MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

CONTRALORIA DEPARTAMENTAL

SERIE A

CERTIFICADO 03904

VALIDO HASTA 31 DICIEMBRE DE 2013

MUNICIPIO DE CALIMA - EL DARIEN

FECHA OCTUBRE 18 DE 2013

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL

CERTIFICA:

MOLANO COLLAZOS HENRY X.X.X.X.X.X.X.X.X.X

C.C. 14.958.550

IMPUESTO RREDIAL

PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO POR CONCEPTO DE

PREDIO RURAL No. 00-00-0004-0976-000 LA UNION

OBSERVACIONES

AVALUO CATASTRAL AÑO 2013 82.443.000,00
AREA 100731 M2

EL TESORERO MUNICIPAL

VALIDEZ DE ESTE CERTIFICADO: Para que este documento sea válido, requiere: 1o.) Firma y Sello del Tesorero Municipal 2o.) Que el pago se haya efectuado idóneamente al Tesorero en ejercicio de sus funciones 3o.) Todo Certificado expedido irregularmente carecerá de validez, sin perjuicio de las acciones legales, civiles o penales de la ley. (Resolución No. 08 Junio 16 71)



Legal notarial para uso exclusivo de copias escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial
Legal notarial para uso exclusivo de copias escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA

PAZ Y SALVO Nro 1340-040-003-11703

EL SUSCRITO SUBDIRECTOR DE LA UAE DE IMPUESTOS, RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA

CERTIFICA

QUE: MOLANO COLLAZOS HENRY
OBRA: EL DARIEN - NO GRAVADO
PREDIO 00-00-0004-0976-000

Está a Paz y Salvo con la contribución de Valorización Departamental
Santiago de Cali, 21 de Octubre de 2013

Válido por un año

OBSERVACIONES:

[Handwritten signature]

DANIEL SAAVEDRA V.
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

[Handwritten signature]

JULIAN HENAO CARDENAS
SUBDIRECTOR UAE

Este documento sin estampillas no es válido





REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN
TESORERIA MUNICIPAL
NIT. 890.309.611-8



EL SUSCRITO TESORERO GENERAL
DE CALIMA EL DARIEN - VALLE DEL CAUCA.
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

CERTIFICA

Que el Predio Rural. No. 00 - 00 - 0004 - 0976 - 000

Denominado LA UNION

Jurisdicción del municipio de Calima El Darién V, propiedad de

MOLANO COLLAZOS HENRY

Se encuentra a Paz y Salvo con Valorización Municipal

*Dado en la oficina de Tesorería Municipal de Calima El Darién Valle del
Cauca a los Diez y Ocho (18) días del mes de Octubre de 2013.*

Este certificado es válido hasta el 31 de Diciembre de 2013.

JONATHAN GIOVANI BOLAÑOS ORTIZ.

Tesorero General

410 40 1447

"LUCHEMOS POR EL DARIEN QUE QUEREMOS"

Calle 10 No. 6-25 Telefax 092- 2533137

tesoreriacalima@hotmail.com





REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
 SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL
 MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN

RESOLUCIÓN No. ASP-083-10

POR LA CUAL SE EXPIDE UNA ACTUALIZACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO No. ASP-024-07, POR MEDIO DE LA CUAL SE DESARROLLO UN PROYECTO DE CONDOMINIO EN CONJUNTO CERRADO DENOMINADO VILLAS DEL LAGO.

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL DE CALIMA EL DARIEN, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1995, LEY 388 DE 1997, LEY 810 DE 2003, DECRETO 1052 DE 1998, DECRETO 097 DE 2006, DECRETO 564 de 2006 Y DECRETO 2181 DE 2006 Y

CONSIDERANDO

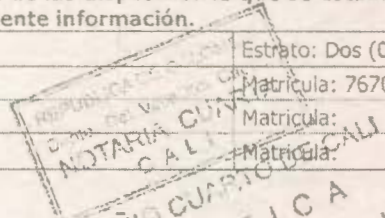
Que el Señor HAROLD JOSE VACCA MENESES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.622.819, presento solicitud de ACTUALIZACIÓN LICENCIA DE URBANISMO PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE CONDOMINIO EN CONJUNTO CERRADO DENOMINADO VILLAS DEL LAGO y que hecha la comunicación de la solicitud de la Licencia a los vecinos, no se presentaron objeciones. Que en los planos y documentos aportados, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento territorial de Calima El Darién (Acuerdo 050 de 1999) y es procedente su otorgamiento. Que en Mérito de lo expuesto.

RESUELVE

ARTICULO 1: Conceder Actualización Licencia de URBANISMO para desarrollar un proyecto de Condominio Cerrado denominado Villas Del Lago.
Denominado: LICENCIA DE URBANISMO DE UN CONDOMINIO EN CONJUNTO CERRADO DENOMINADO VILLAS DEL LAGO
Al Solicitante: HAROLD VACCA MENESE Identificado con C.C. x ó Nit No. 16.622.819 Para el Predio No. 00-00-0004-0254-000 con M.I. 373-89383 Escritura 2430 De Fecha: Junio 17 05 Barrio y/o Urbanización: Villas del Lago Dirección:
Con vigencia de 24 meses prorrogables por una vez hasta 36 meses contados a partir de la fecha de Ejecutoria La solicitud de Prorroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario antes del vencimiento.

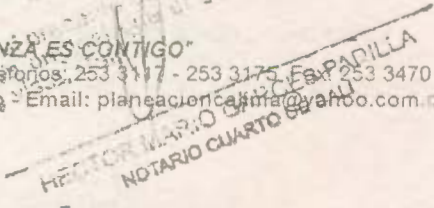
ARTÍCULO 2: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información.

Área Actividad. 100.731.30	Estrato: Dos (02)	
A quitecto: HAROLD VACCA MENESES	Matricula: 7670018844 VALLE	Tel:
Constructor responsable de la obra.	Matricula:	Tel:
Ingeniero calculista de la obra: El Mismo	Matricula:	Tel:



EL NOTARIO CUARTO DE CALI
CERTIFICA
que el contenido de la presente resolución es fiel copia del suscrito ha tenido

"NUESTRA ALIANZA ES CONTIGO"
Calle 10 No. 6 - 25 Indicativo 092 Calima, 253 3117 - 253 3175 - FAX 253 3470
Web: www.calimaeldarien-valle.gov.co Email: planeacioncali@calima.gov.co



CA041702314



Legal notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, registros y documentos del archivo notarial

República de Colombia





REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN

RESOLUCIÓN No. ASP-083-10

USO ESPECIFICO	Cantidad de Unidades según Uso General				M ²	Alturas			Área Total
	Cantidad:			Estacionamiento		Área	# de Viv	# de Pisos	
	Área	Unidad	Total						
Vivienda	Vivienda	0	1	1	100.711.11	2	1.00	2	Área del Lote: 100.711.11 Área Total de Vivienda: 100.711.11 Área Construida de Viviendas: 1.000 Área vías Andar y paraderos: 11.800 Área verde de Bosque: 15.125.00 Área de estacionamiento de automóviles: 2.275.00 Área Total Urbanización: 130.711.11

ARTICULO 3: La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez ejecutoriada el presente acto administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los recursos de reposición y de apelación que se presenten.

ARTÍCULO 4: Obligaciones del urbanizador y constructor responsable:

- La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, según lo determina el artículo 58 del Decreto 2150 de 1995.
- Las Obras Ambientales deben considerar las directrices y el Plan de Manejo Ambiental determinado y aprobado por CVC para el área de expansión.
- Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras adicionales para la seguridad de obreros, peatones, vehículos y propiedades vecinas.
- Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente. Decreto 2150/95.
- La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente al profesional y al propietario que suscriben la solicitud.
- El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos de Calima para cumplir con las normas de prevención de incendios. SI NO
- Uso restringido condicionado a la no generación de impactos ambientales, urbanos y sociales SI NO
- Las obras autorizadas deben contar con la instalación de equipos, sistemas e implemento de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y el Decreto 3102/97.
- Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. Planeación Municipal no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo dispuesto en esta resolución y por la que de ellas se derivan.



EL NOTARIO CUARTO DE CALI
NOTIFICA

"NUESTRA ALIANZA ES CONTIGO"
 Calle 10 No. 6 - 25 Indicativo 092 - Teléfonos: 253 3147 y 253 3176 Fax: 253 3477
 Web: www.calimaeldarien-valle.gov.co Email: planeacioncalima@yahoo.com

NETOR MARIO GARCÉS PADILLA
NOTARIO CUARTO DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL
 MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN

RESOLUCIÓN No. ASP-083-10

ARTICULO 5: Contra el presente acto proceden los recursos de Reposición ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTICULO 6 El Señor **HAROLD VACCA MENESES**, No cancelara el Derecho por Actualización a la Licencia de Urbanismo para ejecutar la creación de espacios abiertos públicos y/o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de 129 soluciones de viviendas acorde con el EBO municipal, la cual tendrá una vigencia de tres (03) años a partir de la fecha pasado este periodo puede ser objeto de renovación, cada propietario cancelara su respectiva Licencia de Construcción.

ARTICULO 7: Cuenta con la disponibilidad de conexión de servicios públicos (electrificación, acueducto y alcantarillado). El Proyecto de Plan Parcial se encuentra en trámite radicado ante las oficinas de C.V.C.

ARTICULO 8: Esta Licencia rige a partir de la fecha de su expedición para todos sus efectos legales.

Dada en La Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial de Calima El Darién Valle a los Veinte un (21) días del mes de Noviembre del año Dos Mil Diez (2010).

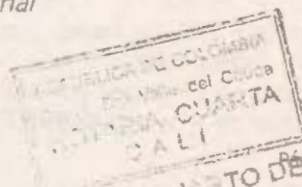
La Presente Resolución está constituida por tres (3) folios.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Ing. SAÚL E. PÉREZ PÉREZ
 Secretario de Planeación
 y Desarrollo Territorial

Elaboró:

JHONNY LONDOÑO



NOTARIA CUARTA DE SANTIAGO DE CALI
 FIDUCIARIA
 Este documento es fiel copia
 del original que se ha tenido

FRANCÉS PADILLA
 NOTARIA CUARTA DE CALI



CA041702313

papel notarial para uso exclusivo de copias, certificaciones públicas, diligencias y documentos del archivo notarial

República de Colombia





REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN

RESOLUCIÓN No. ASP-024-07

POR LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANISMO PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE CONDOMINIO EN CONJUNTO CERRADO DENOMINADO VILLAS DEL LAGO.

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DE CALIMA EL DARIÉN, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1995, LEY 388 DE 1997, LEY 810 DE 2003, DECRETO 1052 DE 1998, DECRETO 097 DE 2006, DECRETO 564 DE 2006 Y DECRETO 2181 DE 2006 Y,

CONSIDERANDO

Que el CONSORCIO VILLAS DEL LAGO, cuyo representante legal es el Ingeniero HAROLD JOSE VACCA MENESES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.622.818, presento solicitud de LICENCIA DE URBANISMO PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE CONDOMINIO EN CONJUNTO CERRADO DENOMINADO VILLAS DEL LAGO y que hecha la comunicación de la solicitud de la Licencia a los vecinos, no se presentaron objeciones.

Que en los planos y documentos aportados, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento territorial de Calima El Darién (Acuerdo 050 de 1999) y es procedente su otorgamiento. Que en Mérito de lo expuesto

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Conceder Licencia de URBANISMO para desarrollar un proyecto de Condominio Cerrado denominado Villas Del Lago.

Denominado: LICENCIA DE URBANISMO DE UN CONDOMINIO EN CONJUNTO CERRADO DENOMINADO VILLAS DEL LAGO

Al Solicitante: HAROLD VACCA MENESES

Identificado con C.C. x ó Nit No. 16.622.818 Para el Predio No. 00-00-0004-0254-000 con M.I. 373-9341 Escritura 2430 De Fecha: Junio 17/05

Barrio y/o Urbanización: Villas del Lago

Dirección:

Con vigencia de 24 meses prorrogables por una vez hasta 36 meses contados a partir de la fecha de Ejecutoria. La solicitud de Prorroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario antes del Vencimiento.

ARTÍCULO 2: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Área Actividad: 100.731.30	Estrato: Dos (02)	
Arquitecto: HAROLD VACCA MENESES	Matrícula: 7670018844 VALLE	Tel.
Constructor responsable de la obra:	Matrícula:	Tel.
Ingeniero calculista de la obra: El Mismo	Matrícula:	Tel.



"Un Gobierno de Todos, Un Calima Posible"

Calle 10 No. 6 - 25 Indicativo 092 - Teléfonos: 253 3117 - 253 3175 Fax: 253 3322

Email: desarrollocalima@yahoo.es



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN

RESOLUCIÓN No. ASP-024-07

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	Cantidad de Unidades según Uso General			M ²	Alturas		Áreas M ²		
		Cantidad				Área	# de Viv.	# de Pisos	Área del Lote	
		Antig.	Nueva.	Total					Estacionamientos	Área Total de Viviendas
Vivienda	Vivienda	0	1	1	100.731.30	129	2	Área Construida de Viviendas	1.290	
								Áreas vías. Andenes y parqueos	11.838	
								Área Verde de Sesión	15 109.69	
								Área de equipamientos comunitarios	3.234.5	
								Área Total Urbanizada	100.731.3	

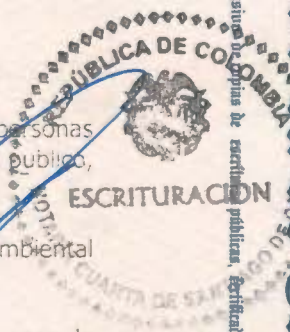


Ca041702312

ARTICULO 3: La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez ejecutoriada el presente acto administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los recursos de reposición y de apelación que se presenten.

ARTÍCULO 4: Obligaciones del urbanizador y constructor responsable:

- La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, según lo determina el artículo 58 del Decreto 2150 de 1995.
- Las Obras Ambientales deben considerar las directrices y el Plan de Manejo Ambiental determinado y aprobado por CVC para el área de expansión.
- Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras adicionales para la seguridad de obreros, peatones, vehículos y propiedades vecinas.
- Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente. Decreto 2150/95.
- La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente al profesional y al propietario que suscriben la solicitud.
- El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos de Calima para cumplir con las normas de prevención de incendios. SI NO
- Uso restringido condicionado a la no generación de impactos ambientales, urbanos y sociales. SI NO
- Las obras autorizadas deben contar con la instalación de equipos, sistemas e implemento de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373/97 y el Decreto 3102/97.
- Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. Planeación Municipal no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y por la que de ellas se derivan.



Pagará notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas. Certificadores y documentos del archivo notarial

República de Colombia



REPUBLICA DE COLOMBIA
 Depo. Del Valle del Cauca
 SECRETARIA CUARTA
 MUNICIPIO DE CALIMA
 DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
 ESTAMPADO DE LA LICENCIA
 ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA
 FIDEL Y ORIGINAL HA TENIDO
 FECHA 10/05/2013
 HORA 10:55 AM
 INGENIERO JESUS PADILLA
 SECRETARIO CUARTA DE CALIMA

"Un Gobierno de Todos, Un Calima Posible"



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN

RESOLUCIÓN No. ASP-024-07

ARTICULO 5: Contra el presente acto proceden los recursos de Reposición ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTICULO 6: HAROLD VACCA MENESES, representante legal del CONSORCIO VILLAS DEL LAGO, cancelo la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 2.600.000) Mcte, que le da derecho a la Licencia de Urbanismo para ejecutar la creación de espacios abiertos públicos y/o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de 129 soluciones de viviendas acordes con el PBOT municipal, la cual tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha, pasado este periodo puede ser objeto de renovación. Cada propietario cancelara su respectiva Licencia de Construcción

ARTICULO 7: Cuenta con la disponibilidad de conexión de servicios públicos (electrificación, acueducto y alcantarillado). El Proyecto de Plan Parcial se encuentra en trámite radicado ante las oficinas de C.V.C.

ARTICULO 8: Esta Licencia rige a partir de la fecha de su expedición para todos sus efectos legales.

Dada en la Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial de Calima El Darién Valle, a los Dos (2) días del mes Abril del año Dos Mil Siete (2.007).



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ING. SAUL E. PEREZ PEREZ
SECRETARIO DE PLANEACION Y
DESARROLLO TERRITORIAL

SILVIA MILENA GONZALEZ C.
SECRETARIA

CERTIFICA
 Que el presente acto es fiel copia
 del original que se ha tenido
 presente en el expediente.

RODRIGUES PADILLA
 SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL

"Un Gobierno de Todos, Un Calima Posible"

Calle 10 No. 6 - 25 Indicativo 092 - Teléfonos: 253 3117 - 253 3175 Fax: 253 3322
 Email: desarrollocalima@yahoo.es