

Oficina Bogotá

CONTENIDO

Reglamento de Propiedad Horizontal	3 - 36
Coeficientes Definitivos Primera y Segunda Etapas	37 - 66
Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes	67 - 83
Reglamento de Construcción	85 - 90
Reglamento de Arrendamiento de los Bienes Privados	91 - 101

Original Bogota

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDominio HACIENDA LA ESTANCIA

El presente Reglamento de Propiedad Horizontal fue reformado y adaptado a la ley 675 de Agosto 3 de 2001 mediante Escritura Pública 02444 de Abril 30 de 2002 y registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Melgar, departamento del Tolima en fecha 2 de Agosto de 2002

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA

CAPITULO 1 OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO PRIMERO. OBJETO: El presente reglamento regula de forma especial el dominio, en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes de la copropiedad. Consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los titulares de derechos reales y de los copropietarios y de igual manera de simples tenedores y ocupantes a cualquier título de la primera y segunda etapa, en las cuales se desarrolló y construyó LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, ubicado en el Municipio de Melgar, Departamento del Tolima, en el kilómetro 7 de la vía al Carmen de Apicalá. Determina a la totalidad del condominio, incluidos, los bienes privados, las casas, los apartamentos y los lotes, como también a los bienes comunes como son los esenciales, los de uso general y los de uso exclusivo. Contiene además las normas para su administración y conservación; regula las funciones que corresponden a la asamblea de copropietarios su organización y composición, dispone las facultades, los deberes y la forma de elección de los órganos administrativos de la copropiedad; prescribe la distribución de expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración; conservación, uso y goce de los bienes y servicios comunes, y reglamenta en general todas las relaciones materiales y jurídicas que se den al interior de la copropiedad con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica y el desarrollo de la función social de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, el tenor de la normatividad de la ley 675 de Agosto 3 de 2001.

ARTICULO SEGUNDO. EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento del cual hacen parte integral, los planos, el proyecto de división de la propiedad y la memoria descriptiva, de la primera y segunda etapa en las cuales se desarrolló y construyó el Condominio, tendrán fuerza obligatoria para los copropietarios, tenedores o simples ocupantes y en general para todas las personas jurídicas o naturales que a cualquier título usen o gocen cualquiera de los bienes de propiedad privativa en que se divide el condominio. Igualmente para toda la operación que implique traspaso o enajenación de bienes de uso privado o constitución de cualquier otro derecho real o simple cesión a título legítimo de uso, goce o disfrute sobre un bien privado, se entiende de derecho incorporadas las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO TERCERO. NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de la ley 675 de agosto 3 de 2001, los decretos que la reglamenten y todas las demás normas que lo adicionen, modifiquen o deroguen de igual manera las resoluciones emanadas de las asambleas de copropietarios, suprema autoridad administrativa del condominio, que con el lleno de los requisitos legales modifiquen o adicionen parcialmente este estatuto. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento se aplicaran en su orden: Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas.

Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al

régimen de propiedad horizontal. Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del capítulo III título XXXIII libro cuarto del código civil a cerca del régimen de comunidad.

Las disposiciones del código civil colombiano y leyes concordantes o reformativas del mismo de manera directa o por analogía.

Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

CAPITULO II PROPIEDAD Y TITULO

ARTICULO CUARTO. TÍTULOS DE PROPIEDAD: El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre estos inmuebles cuyo régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la ley 675 de Agosto 3 de 2001 aquí se reglamenta en lo pertinente, se radica en cada uno de los diferentes propietarios de los bienes privados que conforman LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, desarrollada y constituida en una primera y segunda etapas, fueron adquiridos a la SOCIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA LTDA. Hoy S.A., con domicilio en Bogotá, D.C., constituida mediante escritura pública número cuatro mil cuatrocientos setenta y cuatro (4.474) de septiembre primero (1°) de mil novecientos noventa y uno (1991), en la notaría (20) de Bogotá, D.C., quien a su vez los adquirió por compra hecha en mayor extensión a INVERSIONES DE ADMINISTRADORA HERGON Y CIA LTDA, S.C.A. INVERSIONES DE ADMINISTRADORA HERMIDA Y CIA LTDA S.C.A. y TATIANA BORJA TAWILL, mediante escritura pública número doscientos nueve (209) de enero veintidós (22) de mil novecientos noventa y dos (1992) de la Notaría veinte (20) del círculo de Bogotá, registrada el veintinueve (29) de Enero de mil novecientos noventa y dos (1992), en la oficina de instrumentos públicos de Melgar, con el número de matrícula inmobiliaria 366-0019986 y la escritura pública número cinco mil quinientos diecisiete (5517) de fecha diecisiete (17) de Noviembre de mil novecientos noventa y dos (1992) de la notaría Veinte (20) del círculo de Bogotá, D.C., registrada en la oficina de instrumentos públicos de Melgar Tolima, el once (11) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), con el número de matrícula inmobiliaria 366-0022730. Las obras urbanísticas se han adelantado en desarrollo de la licencia de construcción expedida por la oficina de planeación Municipal de Melgar Tolima, mediante resolución número 095 de Mayo 25 de 1992, y las ventas de los predios privados a través de la resolución No. 0959 de Junio 19 de 1992, por la cual la alcaldía popular de Melgar, Tolima, concedió el permiso de venta.

CAPITULO III DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTICULO QUINTO. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, está localizada en el kilómetro siete (7) de la carretera que de Melgar conduce al Carmen de Apicalá, ubicada en jurisdicción del municipio de Melgar Tolima, tiene un área superficial de un millón ciento diez mil quinientos treinta y nueve punto cero seis varas cuadradas (1.110.539.06 varas cuadradas) que corresponden a setecientos diez mil setecientos cuarenta y cinco metros cuadrados (710.745 metros cuadrados) comprendido dentro de los siguientes

linderos: Partiendo del mojón número uno (1) situado en la margen derecha de la vía entre Melgar y Carmen de Apicalá, en dirección occidente en distancia de ciento ochenta y un metros con ochenta y seis centímetros (181.86 metros), con predios de ERNESTO ESPINOZA hasta que llega al mojón número dos (2), de este mojón y en dirección nor-occidente en distancia de seiscientos noventa y siete metros con sesenta y ocho centímetros (697.68 mts.) con predios de H. CARO hasta encontrar el mojón número tres (3) y de este mojón en dirección nor-orientado y distancia de cuatrocientos treinta y seis metros con cincuenta centímetros (436.50 mts.), con los herederos MERCHAN hasta encontrar el mojón número cuatro (4) y de este mojón en dirección orientado en distancia de cien metros (100 mts.) con INVERSIONES GUIA LTDA, hasta encontrar el mojón número cinco (5) y de este mojón en dirección nor-orientado en distancia de ciento sesenta y ocho metros con setenta centímetros (168.70 mts.) con INVERSIONES GUIA LTDA., pasando por el mojón número seis (6), hasta encontrar al mojón número siete (7) y de este mojón en dirección Oriente en distancia de cuatrocientos siete metros con cincuenta centímetros (407.50 mts.) con INVERSIONES GUIA LTDA., pasando por los mojones números ocho (8), nueve (9), diez (10), once (11), hasta el mojón número doce (12) que se encuentra en la margen izquierda de la vía a Chimbí. De este mojón y en dirección sur-orientado en distancia de ciento ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros (184.50 mts.), con la vía que de Melgar conduce a a Chimbí pasando por el mojón número trece (13), hasta el mojón número catorce (14), de este mojón y en dirección sur y en distancia de ciento setenta y tres metros (173.00 mts.) con la misma vía Chimbí pasando por el mojón número quince (15) hasta encontrar el mojón número diez y seis (16), de este mojón y en dirección Oriente y en distancia de ciento trece metros (113.00 mts.) con la misma vía Chimbí, pasando por el mojón número diez y siete (17), hasta encontrar el mojón número diez y ocho (18) y de este mojón y en dirección sur-occidente y en distancia de trescientos setenta y dos metros con cincuenta centímetros (372.50 mts.) con predios de la que es o fue la LADRILLERA MELGAR, pasando por el mojón número diez y nueve (19) hasta encontrar el mojón número veinte (20), de este mojón y en dirección sur en distancia de cincuenta y cinco metros con cincuenta centímetros (55.50 mts.) con predios de la que es o fue la LADRILLERA MELGAR hasta el mojón número veintiuno (21), de este mojón y en dirección sur-orientado en distancia de noventa y cinco metros con ocho centímetros (95.08 mts.) con predios de la que es o fue la LADRILLERA MELGAR hasta el mojón número veintidós (22), que esta ubicado en la margen derecha de la vía que de Melgar conduce a Carmen de Apicalá, de este mojón y en dirección sur-orientado en distancia de setenta y seis metros con noventa y ocho centímetros (76.98 mts.) con la vía que de Melgar conduce a Carmen de Apicalá hasta encontrar el mojón número veintitrés (23) y de este mojón en dirección sur en distancia de ciento cuarenta y cinco metros (145.00 mts.) con la vía que de Melgar conduce a Carmen de Apicalá hasta encontrar el mojón número veinticuatro (24) de este mojón en dirección sur-occidente en distancia de ciento siete metros con sesenta y ocho centímetros (107.68 mts.) con la vía que de Melgar conduce a Carmen de Apicalá pasando por el mojón número veinticinco (25) hasta encontrar el mojón número uno (1) y encierra.

ARTICULO SEXTO. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, se desarrollo y construyó en dos etapas, primera y segunda, sometidas al régimen de propiedad horizontal según este reglamento. En su primera etapa consta de: Trescientos setenta y ocho (378) lotes, agrupados en veintitrés (23) manzanas distinguidas con letras del abecedario, La supermanzana T o de comercio y la supermanzana C que consta de treinta y dos (32) unidades o apartamentos. Igualmente consta de una sede social, con todos sus

servicios como son: salón de reuniones, cocina, batería de baños, vestieres de hombres y mujeres, kiosco de bebidas, piscinas, tobogán y espejos de agua, kioscos de juegos y de T.V., oficina de administración, depósitos y cuartos de máquinas, capilla, campo apache, campo de golf no profesional de nueve hoyos, una cancha múltiple, una cancha de tenis y dos canchas de paddle tenis, portería, un lago en el cual no es permitida la navegación con motor, antena parabólica, redes de acueducto, redes de alcantarillado de aguas negras y lluvias con su planta de tratamiento de aguas residuales, redes de energía eléctrica con sus transformadores y lámparas de alumbrado de calles, parqueaderos y canchas, sardineles, andenes, vías pavimentadas, jardines y demás que se encuentran catalogados como tales, ya que se relacionan de manera enunciativa más no taxativa, para un total de trescientos ochenta y siete mil quinientos sesenta y un metros cuadrados (387.561.00 mts. Cuadrados) de superficie total de esta etapa. La segunda etapa consta de trescientos seis (306) lotes agrupados en veinticinco (25) Manzanas distinguidas con letras del abecedario, un lote de acueducto, zonas comunales, área social, rondas, lago y cañadas, redes de acueducto, redes de alcantarillado de aguas negras y lluvias, redes eléctricas con sus transformadores y luminarias, sardineles, andenes y vías pavimentadas, y demás que se encuentran catalogadas como tales, ya que se relacionen de manera enunciativa más no taxativa, para un total de trescientos catorce mil ochocientos sesenta y nueve metros cuadrados (314.869 mts. Cuadrados) de superficie total de esta etapa. Las etapas uno y dos se encuentran comprendidas dentro de los linderos descritos en el Artículo 5° de este reglamento, que trata de la localización y linderos generales de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, concordantes con el Artículo 6° - Capítulo III de la Escritura Pública No. 639 de febrero 17 de 1993 de la Notaría 20 del Circulo de Bogotá, mediante la cual se protocoliza el reglamento de copropiedad y administración de condominio. Escritura Pública No. 640 de Febrero 17 de 1993, de la Notaría 20 del Circulo de Bogotá, por la cual se desengloba y se realiza el relevo de los predios que conforman la Copropiedad CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, igualmente en forma particular, para los efectos de desarrollo y construcción, los linderos de la primera y segunda etapas, se encuentran determinados en el Artículo 2° de la Escritura No. 6218 del 2 de Diciembre de 1997 de la Notaría 20 del Circulo de Bogotá, que aclara los coeficientes de copropiedad de la primera y segunda etapa urbanísticamente para los solos efectos de desarrollo y construcción, no surten efectos divisorios jurídicos ni materiales sobre el inmueble que conforman la totalidad de la COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, conservándose, así la unidad inmobiliaria para la cual se establece este reglamento de copropiedad. La extensión superficiaria y el área que conforman los bienes privados y comunes de la Copropiedad CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA son los siguientes:

ÁREA PRIVADA PRIMERA ETAPA	193.135.22 M2
ÁREA PRIVADA SEGUNDA ETAPA	171.176.39 M2
ÁREA COMÚN PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA	336.718.39 M2
ÁREA SUPERMANZANA A	7.565.00 M2
ÁREA LOTES ACUEDUCTO PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA	1.950.00 M2
TOTAL ÁREA	710.745.00 M2

ARTICULO SÉPTIMO. CLASE DE BIENES: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA objeto de este reglamento de propiedad horizontal, cuenta

con bienes de dominio privado o particular de uso exclusivo de sus propietarios y con bienes comunes que permiten o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular y que pertenecen en común y proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados. Los bienes comunes son indivisibles y mientras conserven su carácter de tales son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre los bienes comunes será ejercido según lo previsto en el presente reglamento.

CAPITULO IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO

ARTICULO OCTAVO. DESTINACIÓN: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, fue diseñada urbanísticamente y sus planos de desarrollo debidamente aprobados por los organismos legales competentes, tales como. Planeación Municipal de Melgar Tolima, CORTOLIMA en lo que se refiere a uso y explotación integral de recursos hídricos o impacto ambiental, y por ELECTROLIMA en lo referente a redes y suministros de energía eléctrica como un Condominio de uso habitacional para sus propietarios, exceptuándose de esta destinación la Manzana T de comercio, en la cual funcionarán pequeños establecimientos comerciales y de servicios complementarios para el desarrollo de la vida al interior de la comunidad, cuyo diseño y desarrollo estará sujeto a la aprobación y control de construcción ejercido por el Comité de Construcción contemplado en el presente estatuto de propiedad horizontal.

ARTICULO NOVENO. ESPECIFICACIONES Y SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y VÍAS DE TRANSITO. Los servicios públicos esenciales, tales como el suministro de agua potable y el alcantarillado y el tratamiento de aguas residuales, son suministrados así: El de agua potable, desde una instalación construida en el interior del condominio que extrae agua de pozo profundo, la trata física y químicamente para potabilizarla y la bombea a través de un sistema de redes de la copropiedad a cada una de las unidades privadas y comerciales que lo requieren y el alcantarillado recibe el caudal de las aguas residuales producida por los usuarios y las conduce hasta la planta de tratamiento de aguas negras, a través de una red de alcantarillado, ambas de la copropiedad. Estos dos sistemas, fueron diseñados para el uso de residencias habitacionales, con un número de personas habitantes por unidad privada que puede oscilar entre un rango de 6 a 10 personas como máximo con un consumo de agua de 200 litros por persona por día y fueron aprobadas bajo estas características de utilización por CORTOLIMA, entidad legal competente para el caso en el Departamento del Tolima. La energía eléctrica es tomada de la instalación de conducción de una empresa de transmisión eléctrica y llevada a los usuarios a través de redes de conducción y transformadores que soportan capacidades exclusivamente de tipo residencial. Por idénticas razones de diseño y utilización, las vías de acceso y transito vehicular y los parqueaderos comunales y privados, están restringidos a vehículos livianos y a un número correspondiente con el número de habitantes máximo por casa o apartamento.

PARÁGRAFO. Las unidades privadas deben construir de manera obligatoria un tanque de almacenamiento subterráneo de agua potable con capacidad de diez metros cúbicos (10.00 m3), el cual formará parte del sistema de acueducto de la Copropiedad,

pues el suministro de agua de la empresa prestadora de este servicio, se hace a nivel de este tanque para efectos de caudales y presiones.

ARTICULO DÉCIMO. INDIVISIBILIDAD DEL BIEN PRIVADO: Los bienes privados que conforman LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, son indivisibles física y aparentemente, es decir no puede surgir más de una unidad familiar por predio con un solo acceso y servicios de cocina, al interior de la vivienda, por las mismas razones de diseño que determinan el suministro de los servicios públicos domiciliarios y las vías de acceso, circulación y zonas de parque, con que está dotado el Condominio.

ARTICULO ONCE. REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, por razones iguales a las indicadas en los artículos anteriores, cuenta con un reglamento de arrendamientos para las unidades privadas, que forma parte integral de este estatuto de propiedad horizontal, siendo de obligatorio cumplimiento para los propietarios o tenedores a cualquier título del bien privado que cedan a cualquier título el uso y goce transitorio o permanente de su propiedad.

CAPITULO V DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO

ARTICULO DOCE. DELIMITACIÓN: Son bienes de propiedad privada los espacios delimitados como tales en los planos de copropiedad y susceptibles de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a sus propietarios; tales bienes son los siguientes: Zona de vivienda: Los predios de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, en concordancia con el Capítulo IV del presente reglamento de propiedad horizontal, tendrán destinación exclusiva para uso residencial; no podrán ser objeto de división o segregación con los cuales resultare una nueva unidad inmobiliaria o se acrecentare el área de cualquier predio colindante, en consecuencia, en cada uno de los lotes que conforman el condominio solamente será permitido construir una vivienda por cada predio, Se exceptúa de la anterior destinación los lotes o áreas sobre las cuales se hagan montajes requeridos para el acueducto, alcantarillado y demás servicios públicos domiciliarios y de igual manera para la manzana T, la cual se destina para la construcción de un Centro Comercial. La construcción de cada edificación se ejecutará mediante aprobación previa del comité de construcción del condominio.

ARTICULO TRECE. REGLAMENTO Y COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA cuenta con un Reglamento de Construcción, que regula la construcción de los bienes privados y comunales al interior de la copropiedad, el cual es de obligatorio cumplimiento y forma parte integral de este reglamento de propiedad horizontal y su aplicación está regulada en primera instancia por el Comité de Construcción teniendo una instancia de apelación en el Consejo de Administración de la Copropiedad y los recursos establecidos en la ley y los estatutos. El Comité de Construcción estará integrado por tres (3) personas: Dos (2) propietarios profesionalmente idóneos, designados por el consejo de administración

y el Administrador de la Copropiedad. A este comité de construcción le corresponde decidir sobre las solicitudes de licencia de construcción y ejercer el control sobre las construcciones de unidades privadas, de acuerdo con lo normado en el Reglamento de Construcción. El consejo de administración será el encargado de elaborar, complementar y modificar si es el caso el reglamento de construcciones.

CAPITULO VI DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN

ARTICULO CATORCE. DEFINICIÓN: Como se indica en los planos para la copropiedad y se expresa en el proyecto de división son bienes de propiedad común del dominio inalienable, indivisible e imprescriptible de todos los copropietarios lo necesario para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble y bienes privados que lo conforman y aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlo así este reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y este reglamento.

ARTICULO QUINCE. DETERMINACIÓN: Son bienes comunes de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

1. El lote de terreno sobre el cual se levantan y levantarán las edificaciones de las zonas sociales de acuerdo a los planos generales de la urbanización.
2. El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permitan las leyes y todas las instalaciones de servicio en él realizadas.
3. Los cimientos, instalaciones y vías que conforman la estructura del condominio.
4. Las calles peatonales y zonas sociales tanto internas como externas y demás elementos que conforman el condominio residencial.
5. Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada unidad privada.
6. Las instalaciones de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de acueducto que preste el servicio en el condominio, hasta la entrada de cada unidad privada.
7. Las instalaciones y lámparas para alumbrado de zonas comunes, lo mismo que la instalación de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.
8. Las tuberías de aguas lluvias y negras y planta de aguas residuales.
9. El cerramiento del conjunto.
10. Las canchas y zonas deportivas.
11. La antena parabólica

12. Las zonas de reservas forestales.

13. El lago.

14. En general todos aquellos bienes y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo por razón de su misma naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente como pertenencia de bien individual.

PARÁGRAFO 1. Tendrán la calidad de bienes comunes no solo los indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2. Se autoriza la explotación económica de bienes comunes siempre y cuando esta no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho del dominio de los mismos. Esta explotación se hará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte las estructuras de las edificaciones comunales, ni vaya en contra de disposiciones urbanísticas o ambientales. La contraprestación económica recibida se incorporará al presupuesto de ingresos de la copropiedad y su inversión la decidirá el Consejo de Administración.

ARTICULO DIECISÉIS. BIENES COMUNES: Las áreas de los bienes comunes ubicados en LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA son:

CONCEPTO	ÁREA M2
Zona de lago	66.957.60
Recreacionales Primera y Segunda Etapas	73.476.68
Sedes Sociales Primera y Segunda Etapas	12.177.22
Zonas Verdes, Forestales y Rondas del Lago	79.062.27
Vías y Parqueaderos Primera y Segunda Etapas	105.044.62
Gran Total Áreas Comunes	336.718.39

ARTICULO DIECISIETE. DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES: el derecho de cada propietario sobre bienes comunes estará determinado por el coeficiente de su respectivo bien privado, de acuerdo con los coeficientes de propiedad determinados en el capítulo sexto de este reglamento.

ARTICULO DIECIOCHO. USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según el destino asignado en el presente reglamento y no perturbe el legítimo uso de estos por los demás copropietarios. En su uso los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado, y deberán responder hasta por la culpa leve por los perjuicios que puedan ocasionar por su negligencia y mal uso, al bien o a los demás copropietarios. A efectos de darle un uso racional a las áreas comunes del condominio, el administrador podrá restringir o reglamentar su utilización y por tal motivo podrá cuantificar el número de usuarios que de ellos pretendan hacer uso, o el número de acompañantes que cada propietario o tenedor de unidad privada pueda invitar en virtud de su participación en los bienes comunes, por tal motivo el propietario que se haga acompañar por mas de seis (6) invitados deberá solicitar la autorización y el permiso en

la administración del Condominio. No tendrán la condición de invitados los familiares o parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad, del propietario o tenedor de la unidad privada cuidando el propietario de no sobrepasar la utilización simultánea de las piscinas por un número superior al indicado.

ARTICULO DIECINUEVE. INDIVISIBILIDAD: La Copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa, y por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división, mientras exista el condominio como tal.

ARTICULO VEINTE. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes se clasifican en:

Bienes Comunes Esenciales: son aquellos que permiten el uso y goce de los bienes privados del condominio como los elementos estructurales del mismo, vías públicas, porterías de acceso, equipos de presión y evacuación de aguas, planta de bombeo, tanques de almacenamiento de aguas, planta eléctrica, depósitos de basuras, redes de acueducto y alcantarillado, planta de tratamiento de aguas residuales, telefonía, eléctricas y transformadores y todas aquellas señaladas en los planos aprobados con la licencia de construcción que sean necesarias para el uso y goce de los bienes privados por parte de sus propietarios.

Bienes Comunes de Uso General: son todos aquellos ubicados en el condominio destinados a la recreación, deporte y actividades lúdicas de los propietarios de bienes privados, como sedes sociales, canchas deportivas, jardines, capilla, lago, campo de golf, antena parabólica y todos los demás señalados en los planos aprobados con la licencia de construcción.

Bienes Comunes de Uso Exclusivo: son los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de dominio particular y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. Estos podrán ser asignados de manera exclusiva al propietario del bien privado que por su localización pueda disfrutarlo sin perturbar la propiedad del otro copropietario. La asignación de estas áreas comunales no podrá contrariar las normas urbanísticas, en materia de construcción y deberá hacerse de manera equitativa entre los copropietarios de bienes privados, los cuales son responsables del mantenimiento y conservación de las mismas. De igual manera la asamblea si lo estima conveniente podrá establecer canon de arrendamiento por la utilización de estos bienes comunales, ingresos que serán destinados al fondo de imprevistos.

ARTICULO VEINTIUNO. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del condominio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasaran a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables

PARÁGRAFO 1. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación

de bienes comunes no esenciales podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno y será objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del condominio actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones en el reglamento de la propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO VEINTIDÓS. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al condominio. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VII del título primero de la ley 675/01.

ARTICULO VEINTITRÉS. DESTINACIÓN Y RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: La asamblea de copropietarios podrá asignar a determinados propietarios el uso y goce de bienes comunes no necesarios para el disfrute de los bienes de dominio particular y cuyo uso comunal limitarán el libre goce y disfrute de un bien privado.

Los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un bien comunal quedarán obligados así:

No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sólidas o definitivas sobre o bajo el bien.

No cambiar su destinación.

Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o a las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo por acción del tiempo.

Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por la asamblea de propietarios.

PARÁGRAFO 1. En ningún caso el tenedor podrá ceder o vender el derecho de uso exclusivo sobre este bien común.

PARÁGRAFO 2. Las mejoras no contempladas en el literal C del presente artículo serán a cargo de las expensas comunes del condominio.

CAPITULO VII PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES

ARTICULO VEINTICUATRO. COEFICIENTES O INDICES DE COPROPIEDAD: De acuerdo al Título I, Capítulo VII artículo 25, 26, 27 y 28 de la LEY 675 de 2001; los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el condominio determinan:

La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del condominio.

El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del condominio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Los coeficientes o índices de copropiedad han sido calculados hasta el nivel de seis cifras decimales, y son el porcentaje resultante de la relación existente entre el área privada que tiene cada copropietario en relación con el área privada total del condominio, primera y segunda etapas. Este coeficiente o índice así calculado, determina el valor que por razón de copropiedad, corresponde a cada propietario de unidad privada dentro del valor de los bienes comunes. Los coeficientes o índices de copropiedad correspondientes a LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA se encuentran relacionados en la Escritura Pública Número seis mil doscientos dieciocho (6.218) de Diciembre dos (2) de mil novecientos noventa y siete (1.997) de la notaría veinte (20) del Circulo de Bogotá, que aclara los coeficientes de copropiedad estipulados y registrados, en las escrituras públicas números seiscientos treinta y nueve (639) del diecisiete (17) de Diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993) y seis mil cuatrocientos dos (6.402) del diez (10) de Noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) otorgadas por la Notaría Veinte (20) del Circulo de Bogotá, D.C.

PARÁGRAFO: Dentro del presente reglamento de propiedad horizontal de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, se extiende la facultad que tiene el constructor y propietario inicial de la copropiedad, o sea a CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA S.A., para que pueda modificar los coeficientes de participación de las unidades privadas, por efecto de reestructuración urbanística del condominio hasta el momento en que el constructor haya vendido el 90% o más de los lotes totales del condominio. Esta facultad no puede ser utilizada para realizar ninguna reforma o modificación al reglamento de propiedad de la taxativamente enunciada en este párrafo.

ARTICULO VEINTICINCO. MODIFICACION DE COEFICIENTES: La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del condominio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad, en los siguientes eventos:

Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

Cuando el condominio 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.

Cuando se extinga la propiedad en relación con una parte del condominio.

Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO VIII CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO VEINTISÉIS. PARTICIPACIÓN Y CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO PARA LAS EXPENSAS COMUNES: Los propietarios de los bienes privados de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor de cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a este reglamento de propiedad, el notario exigirá paz y salvo de la contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. 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 1. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del condominio se aplica aun cuando un propietario no ocupe un bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTICULO VEINTISIETE. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO: El presupuesto general de ingresos y gastos mensuales para el periodo de un año contado entre el 1° de enero del año en consideración y el treinta y uno (31) de Diciembre del mismo año deberá elaborarse así:

a. Antes del treinta y uno (31) de Enero de cada año el administrador deberá presentar un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, en el cual incluirá el valor de las expensas ordinarias mensuales a causar por el periodo presupuestal, ajustado al déficit o superávit del ejercicio anterior; si fuere el caso el administrador deberá incluir al momento de la elaboración del presupuesto la depreciación de bienes comunes, como una gasto para la reposición de activos. Las partidas de ingresos y gastos, se dividirán entre los copropietarios de acuerdo al coeficiente de copropiedad de las unidades particulares.

b. El administrador enviará el proyecto de presupuesto mensual al consejo de

administración, el cual podrá hacer las modificaciones que considere convenientes.

c. Copia del presupuesto aprobado por el consejo de administración será enviado a los copropietarios, con un mínimo de diez días de antelación a la fecha de la asamblea ordinaria.

d. La asamblea deliberará y aprobará o improbará como punto preferencial lo referente al presupuesto mensual de ingresos y gastos para el periodo de un año, tomando esta decisión mediante mayoría de votos de los coeficientes representados en la reunión.

e. El presupuesto debidamente aprobado por la asamblea para el periodo de un año, deberá ser cancelado por los copropietarios en cuotas trimestrales pagadas por anticipado, liquidadas de acuerdo con un coeficiente o índice de copropiedad.

f. El presupuesto tendrá vigencia a partir del primero (1°) de enero y el treinta y uno (31) de Diciembre del mismo año, y mientras se aprueba el presupuesto en la asamblea general ordinaria, este regirá o se extenderá hasta cubrir el primer trimestre del periodo siguiente, sin perjuicio del cobro del reajuste que resulte con relación al nuevo presupuesto que apruebe la asamblea.

PARÁGRAFO. FONDO DE IMPREVISTOS: El administrador deberá incluir en el presupuesto de ingresos y gastos un fondo de imprevistos, para atender obligaciones o expensas de estas características, el cual se formara e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al cinco por ciento (5%) del presupuesto anual de gastos comunes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador solo podrá disponer de dichos recursos previa aprobación del consejo de administración, en quien la Asamblea General de Copropietarios delega la utilización de los recursos de dicho fondo, debiendo informar de ello en la siguiente reunión ordinaria de la asamblea.

ARTICULO VEINTIOCHO. MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones pecuniarias a cargo de los copropietarios, en virtud de las decisiones válidas por la asamblea, serán exigibles por vía administrativa y ejecutiva, de acuerdo a las formalidades consagradas en la Ley 675/2001, artículo 48, a lo cual deberá proceder el representante legal en el ejercicio de sus funciones de ejecución, numeral 8, del artículo 51, ley 675/2001.

ARTICULO VEINTINUEVE. PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurre la fecha en la cual la asamblea debe reunirse por derecho propio, sin que exista presupuesto debidamente aprobado, el elaborado por el administrador y aprobado por el consejo de administración, obliga a los copropietarios al pago de las cuotas ordinarias que resulten para cada unidad particular, de acuerdo a su coeficiente o índice de copropiedad.

ARTICULO TREINTA. DÉFICIT PRESUPUESTAL: cuando las sumas presupuestadas fueron insuficientes para cumplir los gastos administrativos, o no ingresaren a las cuentas del condominio, el consejo de administración, el administrador o el revisor fiscal convocarán a una Asamblea Extraordinaria y solicitarán los ajustes necesarios en la liquidación de las cuotas ordinarias a cancelar por cada copropietario, la Asamblea determinará la forma y la oportunidad del pago de dichos reajustes.

ARTICULO TREINTA Y UNO. CUOTAS EXTRAORDINARIAS: El cobro de expensas extraordinarias diferentes a la cuota ordinaria de sostenimiento, solo podrá aprobarse, cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo, y para su establecimiento se procederá de acuerdo al artículo 46, numeral 2 de la ley 675/2001.

ARTICULO TREINTA Y DOS. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS O CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas o cuotas de sostenimiento causará intereses de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con el voto calificado de las mayorías, establezca un interés inferior, mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el condominio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO: La publicación referida en este artículo se hará en la cartelera de la oficina de administración.

ARTICULO TREINTA Y TRES. SEGUROS: El Condominio deberá constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto que garanticen la reconstrucción total de las áreas comunes del mismo.

PARÁGRAFO 1. Será obligatoria la constitución de las pólizas de seguro que cubran los riesgos a los cuales se encuentren sometidos los bienes comunes.

PARÁGRAFO 2. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los bienes comunes, en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de unidades privadas de conformidad con el coeficiente de copropiedad con aplicación de las normas legales.

ARTICULO TREINTA Y CUATRO. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: Los propietarios de bienes particulares deberán constituir pólizas de seguros de su bien, que lo cubra contra todo tipo de riesgo, en especial el de incendio, terremoto, actos mal intencionados de terceros, el hurto y demás, que le permitan reconstruir y proteger su propiedad de cualquier siniestro y cubrir la responsabilidad civil que se derive de estos hechos.

CAPITULO IX MEJORAS Y REPARACIONES

ARTICULO TREINTA Y CINCO. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o lo estime conveniente, el administrador realizar mejoras o modificaciones físicas en los bienes comunes, informará al consejo de administración y asignará la partida correspondiente en el presupuesto de gastos, para que sea aprobada por la asamblea.

PARÁGRAFO. Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones no previstas en el presupuesto deberá presentar directamente o por intermedio del consejo, a la asamblea el proyecto de inversión, para que sea aprobado por la asamblea por mayoría de votos de los coeficientes asistentes en la reunión en que se trate.

ARTICULO TREINTA Y SEIS. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: es

obligación del administrador proceder a la realización inmediata de las reparaciones necesarias y urgentes que requieran los bienes comunes, sin esperar ordenes ni autorización de ningún órgano administrativo. Sin embargo si las reparaciones tienen un costo superior a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, deberán ser aprobadas por el consejo de administración.

ARTICULO TREINTA Y SIETE. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En ningún caso podrán hacerse modificaciones que conlleven la creación de nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán realizarse previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Presentar al comité de construcción de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA el proyecto de reforma para su estudio y aprobación.
2. Autorización de la entidad municipal competente si la naturaleza de la obra así lo amerita y las normas municipales así lo exigen.
3. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad, salubridad de la edificación.
4. Que no afecte los servicios o zonas comunes, ni altere las fachadas interiores o exteriores.

ARTICULO TREINTA Y OCHO. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada copropietario se obliga a ejecutar de inmediato, en la unidad de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda causar daño o perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades particulares, y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

CAPITULO X DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO TREINTA Y NUEVE. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS: Los siguientes son los derechos de los propietarios de bienes privados:

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este reglamento, dentro de las estipulaciones aquí contenidas.
2. Enajenar, grabar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que lo hagan según el destino ordinario de los mismos, sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
4. Participar en la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto, elegir y ser elegido directamente o por medio de su delegado.
5. Solicitar a la administración la convocatoria a la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario, con el lleno de los requisitos estatutarios y legales.
6. Solicitar al consejo de administración y al administrador, el cumplimiento de las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal o del reglamento de convivencia cuando propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas violen las

disposiciones de estos estatutos.

7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del condominio cuando hayan sido aprobadas por la asamblea y oportunamente no lo ejecute el administrador y exigir el reintegro de los dineros a los otros propietarios o a la administración de acuerdo a la relación de gastos debidamente comprobados pudiendo acudir a otras instancias legales contempladas en las leyes pertinentes.

ARTICULO CUARENTA. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS CON RESPECTO A LOS BIENES PRIVADOS: Las siguientes son las obligaciones de los propietarios con respecto a los bienes privados:

Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad, absteniéndose de ejecutar actos que comprometen la solidez o seguridad del condominio.

No producir ruidos o molestias y actos que perturben la tranquilidad o afecten la salud o la moral de los demás propietarios u ocupantes.

Ejecutar de inmediato la reparación en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del inmueble.

Resarcir los daños que ocasione por su descuido a otros propietarios o a los bienes comunes del condominio.

El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones, en la manzana de apartamentos.

Al propietario del piso de abajo le esta prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción como excavaciones, sótanos y otras en la manzana de apartamentos.

Para modificaciones al interior de su propiedad, debe llenar los requisitos establecidos en el reglamento de construcción de la copropiedad.

No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para uso y fines distintos a las que autoriza el reglamento.

No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, escaleras, halles, puertas y demás elementos que sirvan para la utilización de los bienes comunes esenciales y generales.

Deberá comunicar oportunamente al administrador todo caso de enfermedad infecto contagiosa, desinfectar su unidad privada y cumplir las exigencias de las autoridades de higiene.

Mantener al día las contribuciones a expensas comunes o extraordinarias aprobadas por la asamblea.

En caso de venta o transferencia de dominio se obliga a comunicar a la administración

el nombre y domicilio del nuevo propietario así como exigir al nuevo adquirente que en la escritura respectiva de compraventa se exprese su conformidad con este reglamento y eventuales modificaciones.

No modificar las fachadas o culatas del inmueble.

Permitir el ingreso a su propiedad del administrador o funcionarios de administración, encargados de inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de bienes comunes o particulares.

Mantener al día las pólizas de seguros de los bienes privados.

Se compromete a cumplir las disposiciones que contenga el reglamento de convivencia del condominio.

Realizar el mantenimiento al césped, zonas verdes y jardines de su unidad privada.

Suscribir los contratos de arrendamiento a quienes conceda el uso de su bien privado respetando el reglamento de arrendamientos de unidades privadas del condominio, que como se indicó forma parte integral de este reglamento de propiedad horizontal.

Informar al administrador mediante comunicación escrita los trasteos o mudanzas indicando fecha y hora, y personal autorizado para realizarlo.

Respetar en el uso y goce de su propiedad lo establecido en el capítulo IV de este reglamento de propiedad horizontal y en especial cuando arriende o preste a cualquier título a terceros su copropiedad.

ARTICULO CUARENTA Y UNO. PROHIBICIONES: A. En relación con los bienes privados.

1. Los copropietarios y demás ocupantes a cualquier título de las unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la moral, tranquilidad y el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la solidez y seguridad de la edificación.

2. Conceder el uso de su unidad privada para fines distintos a los consagrados en el presente reglamento, o celebrar contratos de arrendamiento con personas de mala conducta, vida disoluta o desarreglada, o sin respetar el reglamento de arrendamientos vigente.

3. Destinar su bien de dominio particular a actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres y actividades sancionadas por la ley.

4. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos cargas o pesos excesivos, hacer huecos en los mismos y en general ejecutar cualquier obra que atente contra el derecho de los demás.

5. Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación a no ser que se encuentre autorizado por el asamblea.

6. Introducir o mantener aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades

personales del propietario sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representan peligro para la construcción y salud de sus habitantes.

7. Acometer obras de modificación internas sin el lleno de los requisitos de este reglamento.

8. Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc.

9. Arrojar telas o materiales duros e insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que obstruya las tuberías de desagüe, en caso de ocurrir este evento el infractor correrá con los gastos de arreglo e indemnizará todo perjuicio causado a terceros.

10. Instalar maquinaria o equipos que modifiquen la instalación de las unidades.

11. Perturbar la tranquilidad y el descanso de los demás ocupantes con ruidos y bullicios en especial en las horas de la noche y en las primeras horas del día.

12. Realizar tala de árboles, arbustos que afecten el ecosistema, quema de materiales que dañen el medio ambiente.

b. En relación con los bienes comunales y la vida en comunidad:

1. Obstaculizar las entradas a las áreas comunes y demás áreas de circulación.

2. Colocar avisos o letreros sin autorización de la administración.

3. Utilizar las zonas comunes como sitios de parqueo de vehículos

4. Utilizar las zonas de parqueo como sitio de juegos infantiles o actividades similares.

5. Realizar actividades distintas a las de recreación y esparcimiento sin autorización de la administración.

ARTICULO CUARENTA Y DOS. NORMAS PARA EL USO DE LAS ZONAS DE TRANSITO Y DE PARQUEO DE USO COMÚN: Las zonas de transito y de parqueo de uso común, para su utilización estarán sujetas a las siguientes normas:

1. Los vehículos deberán estacionarse al interior de las líneas que demarcan las zonas de parqueo.

2. En las zonas de circulación esta prohibido parquear y estorbar el transito de los demás vehículos.

3. No esta permitido lavar vehículos en las zonas de parqueo.

4. Solo esta permitida las reparaciones estrictamente necesarias para retirar los vehículo averiados.

5. No podrán circular en el condominio camiones, buses o busetas y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada, y solo para la construcción de bienes

privados y de uso común, podrán circular camiones y volquetas de otros tonelajes, que no excedan de diez (10) toneladas de peso bruto, previa autorización del administrador. En ningún caso podrán circular camiones de doble troque o de tres y más ejes.

6. Los vehículos en las zonas de parqueo deberán permanecer cerrados y con los sistemas de alarma activados.

7. Los vehículos que presenten escape de combustible o lubricante deberán ser reparados por su propietario y serán responsables de los perjuicios causados

8. La circulación en las vías y zonas de parqueo se harán con sujeción a las normas de tránsito, en caso de accidente se le informará al administrador quien tomará la decisión de reportarlo al tránsito si lo estima necesario.

ARTICULO CUARENTA Y TRES. SOLIDARIDAD: Todos los copropietarios serán solidariamente responsables con las personas a las cuales a cualquier título cedan el uso de su propiedad particular o inviten a ella, en especial con las sanciones o multas que por violación a las normas legales o al reglamento de propiedad horizontal o al reglamento de arrendamientos se le impongan por parte de los órganos encargados de estas funciones.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO. EXTENSIÓN DE LAS NORMAS: lo reglamentado de este capítulo, en lo relativo a las prohibiciones de los copropietarios en el uso de unidades privadas y de los bienes comunes, igualmente obligan a las demás personas a quienes los copropietarios concedan el uso o goce de su unidad particular, a cualquier título.

CAPITULO XI DE LA PERSONA JURÍDICA

ARTICULO CUARENTA Y CINCO. OBJETO Y NATURALEZA DE LA PERSONA JURÍDICA: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA es una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro con domicilio en la ciudad de Melgar (Tolima), conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1. Los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, serán a cargo de la persona jurídica COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos. Tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como el 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 1986.

PARÁGRAFO 2. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro, lo mismo que la prestación de los servicios públicos domiciliarios que explote y suministre

en forma directa la copropiedad o a través de la asociación de usuarios de servicios públicos domiciliarios constituida por los copropietarios.

ARTICULO CUARENTA Y SEIS. CERTIFICACIÓN, SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA: LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA inscribirá la escritura pública de constitución al régimen de propiedad horizontal al tenor de la ley 675/01 debidamente registrada, y los documentos que acreditan el nombramiento y aceptación de quien ejerza la administración y representación legal ante el alcalde mayor del Municipio de Melgar (Tolima), o ante el funcionario o entidad a quien este delegue dicha facultad, para acceder a la certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica sin ánimo de lucro denominada COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA. Igualmente deberá registrar los documentos que acrediten el nombramiento del revisor fiscal

ARTICULO CUARENTA Y SIETE. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

Destrucción total del condominio o en proporción que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) del Condominio, salvo cuando se decida la reconstrucción de conformidad con la reglamentación, que para tal efecto determine el gobierno nacional.

Por la decisión unánime de los titulares del derecho de la propiedad sobre bienes de derecho particular con la aceptación por escrito por parte de los acreedores, con garantía real sobre estos o sobre los bienes del condominio.

Por orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO: En caso de demolición o destrucción total del condominio el terreno sobre el cual se encuentra construido será gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTICULO CUARENTA Y OCHO. PARA LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Una vez se den las causales legales antes mencionadas, se procederá a elevar a escritura pública el acta que contenga la decisión de la asamblea general de propietarios o la sentencia judicial que así lo ordene y se efectuará la correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, deberá ser objeto de división en un plazo no superior a un año. Cualquier propietario o el administrador podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente o se vendan para distribuir su producto entre los propietarios de acuerdo a sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de división sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se aplicarán las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código civil y demás normas que lo modifiquen o subroguen.

ARTICULO CINCUENTA. 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 capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición de legal en contrario. El acto de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar su existencia y representación legal.

ARTICULO CINCUENTA Y UNO. RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO: Se procederá a la reconstrucción del condominio en los siguientes casos:

- Cuando la destrucción o deterioro del Condominio sea inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al 75% setenta y cinco por ciento la asamblea general decida reconstruirlo con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARÁGRAFO 1. La construcción estará a cargo de todos los propietarios de acuerdo a sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 2. Una vez reconstruido subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

CAPITULO XII ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ARTICULO CINCUENTA Y DOS. - ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN: La dirección y administración de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA estará a cargo de la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración y el Administrador del Condominio.

- **ARTICULO CINCUENTA Y TRES. - ORDEN JERÁRQUICO:** Los órganos de administración del Condominio tienen facultades especiales detalladas en los siguientes capítulos, sin embargo ha de entenderse que al Administrador y Representante Legal tienen atribuciones representativas y ejecutivas, suficientes para adelantar su labor de administración en tanto no se la hayan negado en este reglamento en disposiciones de la Asamblea de copropietarios o en el ejercicio de su cargo por parte del Consejo de Administración.

CAPITULO XIII DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO. ASAMBLEA GENERAL, INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: La asamblea general la constituirán los propietarios

de bienes privados, o sus representantes o delegados reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675/01 en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de Condominio.

PARÁGRAFO 1. En caso de que una unidad privada tuviere dos o mas propietarios, estos podrán designar uno para que represente sus derechos en la Asamblea.

PARÁGRAFO 2. Los miembros de los organismos de administración, el administrador, solamente podrán representar en las reuniones de Asamblea sus derechos mientras estén en el ejercicio de sus cargos.

ARTICULO CINCUENTA Y CINCO. REUNIONES ORDINARIAS DE LA ASAMBLEA: La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año o periodo. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

PARÁGRAFO 1. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Condominio a la ultima dirección registrada por los mismos.

PARÁGRAFO 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a la expensas comunes.

ARTICULO CUARENTA Y SEIS. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer sábado del cuarto mes, en el SALÓN COMUNAL DEL CONDOMINIO a las diez de la mañana (10:00 a.m.) Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Condominio, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675/01, para efectos de mayorías calificadas, Si no existiere el quórum requerido se procederá conforme a los dispuesto para las reuniones de segunda convocatoria.

ARTICULO CINCUENTA Y SIETE. REUNIONES SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general ordinaria de propietarios o la asamblea extraordinaria de propietarios, no puede sesionar el día y hora fijados en la convocatoria por falta de quórum, el presidente del consejo de administración o en su defecto el administrador o un miembro del consejo de administración o el revisor fiscal, dejará constancia de ello en un acta y en ese mismo documento convocará para una hora después en la cual podrá realizarse la reunión, pudiendo la asamblea así convocada sesionar y decidir válidamente con un número plural de copropietarios por mayoría de votos. El presente artículo debe citarse en cada convocatoria de la asamblea, bien sea ordinaria o extraordinaria.

ARTICULO CINCUENTA Y OCHO. REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

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

ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE. REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La asamblea se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Condominio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1. Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita, enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del condominio, a la última dirección registrada por los mismos con la misma antelación prevista para la reunión ordinaria. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2. La convocatoria contendrá una relación de los copropietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

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

ARTICULO SESENTA Y UNO. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos en que se refieren los artículos 42 y 43 de la ley 675/01 y artículos 58 y 60 del presente reglamento, las decisiones adoptadas al tenor de estos serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO SESENTAY DOS. QUÓRUM Y MAYORÍAS: Con excepción de los casos en que la ley 675/01 exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 57. La asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extensión de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el condominio. Las mayorías superiores previstas en el reglamento se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría de votos aquí indicada. Las decisiones que se adopten en convocatoria a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTICULO SESENTAY TRES. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requieran mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integral el condominio:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce.
2. Imposición de expensar extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma de los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del condominio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el condominio.
10. Liquidación y disolución del Condominio.

PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este ultimo caso se obtenga la mayoría exigida en este artículo.

ARTICULO SESENTAY CUATRO. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA:

1. Establecido el quórum, la Asamblea de Copropietarios quedará instalada. Actuará como presidente el Presidente del consejo de Administración si estuviere presente y como secretario el Administrador; si ninguno de los dos se encuentra presente se procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por votación.

2. La asamblea puede aprobar el orden del día propuesto en la convocatoria o introducir las modificaciones que crea convenientes, a excepción de las convocatorias a asambleas extraordinarias citadas por el administrador.

3. Toda constancia o proposición de los asistentes se consignara por escrito

4. El trámite de las discusiones será el acostumbrado en reuniones similares de la asamblea de socios.

ARTICULO SESENTA Y CINCO. ACTAS: Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para redactar y aprobar el acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del Condominio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien lo solicite.

PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de la copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

ARTICULO SESENTA Y SEIS. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la copropiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO: Exceptúanse 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 registrarán por lo dispuesto en el artículo 62 de la ley 675 de 2001.

ARTICULO SESENTA Y SIETE. OBLIGATORIEDAD: Las decisiones de la asamblea, tomadas en el quórum y las formalidades previstas en este reglamento concordantes

con la ley 675 de 2001, son obligatorias para todos los copropietarios asistentes o no a la reunión y de igual manera tendrán carácter obligatorio para todos los ocupantes del inmueble.

ARTICULO SESENTA Y OCHO. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Aprobar o improbar los estados financieros y la ejecución del presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
2. Aprobar el presupuesto anual del Condominio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
3. Elegir y remover los miembros del consejo de administración, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal,
4. Nombrar y remover libremente al revisor fiscal y a su suplente para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal. De igual manera señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración.
5. Aprobar las reformas y el reglamento de propiedad horizontal.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
7. Decidir sobre las modificaciones de uso y goce de los bienes comunes.
8. Decidir la reconstrucción del Condominio de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001 y lo normado en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Autorizar al administrador para ejecutar actos y celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de las facultades otorgadas al consejo de administración o sea trescientos (300) salarios mínimos legales, cuando estos no hayan sido aprobados por ésta, previamente en el presupuesto anual de la copropiedad.
10. Crear los demás cargos que considere necesarios y fijar su remuneración.
11. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica.
12. Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001 en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO XIV DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO SESENTA Y NUEVE. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: el Condominio tendrá un Consejo de Administración, integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales los cuales podrán ser propietarios o delegados de personas titulares del derecho de dominio de las unidades privadas. Serán elegidos mediante votación escrita por el sistema de cuociente electoral para periodos de un año, podrán ser reelegidos para periodos sucesivos.

PARÁGRAFO 1. Si la asamblea de copropietarios lo considera conveniente podrá por mayoría de votos aumentar o disminuir el número de miembros consejeros, asunto que en todo caso solo podrá ser decidido antes de su integración anual, sin que implique reformas a este reglamento.

PARÁGRAFO 2. Los miembros del consejo de administración ejercerán su cargo ad-honorem, en razón a que actúan con un mandato tendiente al bien común..

PARÁGRAFO 3. El consejo de administración podrá elegir de entre los propietarios, dos (2) asesores, quienes asistirán a las reuniones del consejo y prestarán sus servicios ad-honorem.

ARTICULO SETENTA. SESIONES Y QUÓRUM. El consejo de administración se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes, en la fecha que el señale y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador o a solicitud del presidente del consejo; las sesiones serán presididas por el presidente designado por el consejo, en su primera reunión, después de su elección por la asamblea, actuará como secretario el Administrador o la persona que el consejo designe, quien se encargará de las citaciones. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros con independencia de los coeficientes de copropiedad que representen.

ARTICULO SETENTA Y UNO. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines y entre otros los siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente para periodos de un año.
2. Asesorar al administrador en el desempeño de sus funciones para un mejor desarrollo de sus labores.
3. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del reglamento del uso y goce de bienes comunes.
4. Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial del condominio.
5. Vigilar la administración del condominio.

6. Rendir anualmente a la asamblea un informe de labores.
7. Autorizar al administrador para utilizar los recursos del fondo de imprevistos en inversiones y gastos de administración de la copropiedad, informando de ello a la asamblea en la reunión ordinaria siguiente.
8. Examinar y aprobar en primera instancia el presupuesto, las cuentas, el balance o el informe que han de pasar a consideración de la asamblea y proponer las determinaciones que estimen más acertadas con relación a su superávit o déficit e ingresos extraordinarios para mejoras de la propiedad común.
9. Autorizar al administrador para celebrar contratos en cuantías que sobrepasen sus atribuciones hasta por la cuantía de trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.
10. Velar por que el administrador inicie y de tramite a acciones judiciales pertinentes a la comunidad en razón al régimen de propiedad horizontal.
11. Convocar asambleas extraordinarias cuando lo estime conveniente.
12. Reunirse por lo menos una vez al mes con el administrador para estudiar los asuntos de la copropiedad.
13. Ejercer y cumplir las funciones que le delegue la asamblea y hacer cumplir las prescripciones de esta.
14. Dirimir en primera instancia los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre estos con el administrador y decidir si se someten a un tribunal de arbitramento.
15. Reglamentar el valor máximo de los gastos de cada operación que pueda efectuar el administrador, sin necesidad de la autorización previa del mismo consejo.
16. Determinar las medidas de orden interno que considere adecuadas para el registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos, recursos y bienes de la Copropiedad.
17. Elaborar el reglamento de construcciones y modificarlo cuando las circunstancias lo exijan y lo estimen conveniente.
18. Elaborar el reglamento de arrendamientos y modificarlo cuando las circunstancias lo exijan y lo estimen conveniente.
19. Elaborar el reglamento de convivencia y modificarlo cuando las circunstancias lo exijan y lo estimen conveniente.
20. Ejercer todas aquellas funciones que no estén adscritas específicamente a otros organismos u órganos administrativos de la copropiedad.

ARTICULO SETENTA Y DOS. ACTAS: De todas las reuniones del Consejo de

administración se dejará constancia escrita, indicando la fecha, lugar y hora de la reunión en un libro de actas que se llevará cronológicamente, en el cual se anotarán los asuntos tratados y las decisiones tomadas en las reuniones, las cuales, para constancia serán firmadas por el presidente y secretario de la misma.

CAPITULO XV DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTICULO SETENTA Y TRES. ADMINISTRACIÓN: El administrador debidamente elegido por el Consejo de Administración, es el representante legal de la persona jurídica denominada COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA. Tendrá un periodo de un año contado a partir de la fecha en la cual fue designado; sin embargo esto no impide que en el transcurso del periodo para el cual fue elegido pueda ser removido de su cargo. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica que representa, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias; 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 del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. Tiene facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo y reúne en si funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, las cuales puede ejercer personalmente o delegar parcialmente bajo su responsabilidad previo consentimiento del consejo de administración.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2. Quien ejerza la administración directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

ARTICULO SETENTA Y CUATRO. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata de LA COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, estará a cargo del administrador quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros, reservas para reposición de activos y el porcentaje del fondo de imprevistos.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al condominio.

3. Actuar de secretario en las reuniones de la asamblea y del consejo de administración cuando así lo decida el consejo.
4. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Condominio, las actas de la asamblea general y del consejo de administración.
5. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
6. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del condominio.
7. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
8. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. Para el cumplimiento de esta obligación deberá tomar las medidas necesarias y efectuar y contratar todas las obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicio a la edificación, a los bienes y servicios de uso común.
9. Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley con relación a las áreas comunes del Condominio y hacer cumplir las disposiciones sobre seguros de bienes privados.
10. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Condominio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
13. Celebrar directamente como representante legal de la copropiedad, los contratos que demande la administración del condominio hasta por la cuantía de cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes y los que le apruebe el consejo de administración y a asamblea de acuerdo con sus atribuciones.
14. Celebrar los contratos de trabajo con los empleados del Condominio y demás que considere necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del consejo de administración.

15. Notificar a los propietarios de los bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

16. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y demás normas que lo reglamenten o modifiquen, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

17. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del condominio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

18. Colaborar con la asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y deberes de los propietarios y hacer conocer a la asamblea las irregularidades y si es el caso ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.

19. Las demás que le imponga la ley 675/01, el reglamento de propiedad horizontal, la asamblea, el consejo de administración u otro organismo que para esa función fuere delegado por la asamblea.

ARTICULO SETENTA Y CINCO. REMUNERACION: La función del administrador será remunerada en dinero, la cual será fijada por el Consejo de Administración para periodos anuales de acuerdo al presupuesto de ingresos y gastos aprobado por la asamblea de copropietarios

ARTICULO SETENTA Y SEIS. TRANSMISION Y CUENTAS DE CARGO DEL ADMINISTRADOR: Al cesar el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y demás enseres pertenecientes a la copropiedad con una completa rendición de cuentas, para constancia se firmará un acta por el Administrador saliente y por quien recibe, documento que será entregado al consejo de administración a quien le corresponderá finiquitar la operación de entrega y recibo del puesto de administración.

CAPITULO XVI DEL REVISOR FISCAL

ARTICULO SETENTA Y SIETE. NOMBRAMIENTO: El Condominio contará con un REVISOR FISCAL y su respectivo suplente elegidos por la asamblea de propietarios o el consejo de administración si fuere delegado para esta función por parte de la asamblea general el cual no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el condominio. De profesión Contador Público titulado, su periodo será un año contado a partir de la fecha de elección. Puede ser reelegido por uno o varios periodos más

PARAGRAFO: Su remuneración será fijada por la asamblea de copropietarios, de

acuerdo al presupuesto aprobado.

ARTICULO SETENTA Y OCHO. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL: Como encargado de las distintas operaciones de la persona jurídica le corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43/90 y de las demás normas que la modifiquen, adicione o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2.001 y las siguientes:

Revisar y controlar los pagos, los ingresos y demás operaciones que realice la administración.

Efectuar con la regularidad que indica el consejo o por iniciativa propia el arqueo de fondos comunes.

Velar porque los libros y cuentas del Condominio estén al día e acuerdo al plan de contabilidad que apruebe el consejo.

Informar por escrito y en oportunidad al administrador y al consejo sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que el consejo deberá presentar a consideración de la asamblea.

Citar a asamblea extraordinaria cuando lo estime necesario.

PARAGRAFO: El revisor fiscal no podrá estar ligado dentro del cuarto grado civil de consanguinidad o al segundo de afinidad con el administrador, con los miembros del consejo de administración o con el contador, tampoco podrá ser empleado o dependiente del administrador, de los miembros del consejo de administración o el contador, su cargo es incompatible con cualquier otro cargo, empleo o encargo en la administración.

CAPITULO XVII DE LAS RESERVAS Y PROCEDIMIENTOS

ARTICULO SETENTA Y NUEVE. FONDO DE IMPREVISTOS: El condominio constituirá un fondo con el fin de mantener en todo momento disponibilidad económica para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 5% del valor total de gastos del presupuesto anual y los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes, multas, intereses, sanciones, excedentes de periodos. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos previa autorización del consejo de administración organismo en el cual la asamblea general delega esta función de autorización, debiendo informar de ello en la siguiente reunión ordinaria de la asamblea.

PARÁGRAFO: Solo podrán establecerse cobros de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes para cubrir los gastos a su cargo.

ARTICULO OCHENTA. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el representante legal de la persona jurídica deberá anexar a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica

demandante y demandada si el deudor ostenta esta calidad, el título ejecutivo de la obligación, será la certificación expedida por el administrador de las sumas adeudadas por el deudor, certificación de intereses de la superintendencia bancaria o por el organismo estatal que haga sus veces o de la parte pertinente del acta de la asamblea que autorice un interés inferior. En todo caso para estos procedimientos el administrador se atenderá a lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 del 3 de Agosto del 2001.

ARTICULO OCHENTA Y UNO. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. COMITÉ DE CONVIVENCIA: Estará integrado por un número impar de (3) tres personas las cuales serán nombradas por el consejo de administración, en quien delega esta función de asamblea para un periodo de un año a partir de su elección, la participación en el será ad-honorem. Son funciones del comité de convivencia las siguientes:

Presentar formulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Sus consideraciones se consignarán en un acta suscrita por las partes en controversia y los miembros del comité.

No podrá imponer sanciones, estas competen al consejo de administración y la asamblea de copropietarios. Las demás que le asignen la ley 675 de 2001, las normas que lo modifiquen reglamento o deroguen.

ARTICULO OCHENTA Y DOS. CONDUCTAS SANCIONABLES Y SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El consejo de administración dictará un reglamento de convivencia y uso de los bienes comunes para el condominio en el cual consignarán las conductas sancionables y las sanciones a imponer por las obligaciones no pecuniarias contempladas en el mismo.

ARTICULO OCHENTA Y TRES. CUENTAS BANCARIAS: El consejo de administración y el administrador del inmueble abrirán las cuentas bancarias que crean necesarias para el depósito y manejo proveniente de las expensas, contribuciones, fondo de imprevistos y demás ingresos que obtenga el condominio, su manejo será reglamentado por el consejo de administración

ARTICULO OCHENTA Y CUATRO. INVENTARIOS Y BALANCES: El administrador cortara a Diciembre 31 de cada año, las cuentas de dicho periodo y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará por conducto del consejo de administración a consideración de la asamblea de propietarios en su reunión ordinaria siguiente.

ARTICULO OCHENTA Y CINCO. VIGENCIA DE LAS OBLIGACIONES: Las obligaciones que nacen en virtud de la ley 675/201, de sus decretos reglamentarios y del presente reglamento obligan a sus propietarios en materia de uso, goce y destinación de los bienes privados, comunes de las obligaciones y deberes de todos los propietarios. Igualmente regirán para los nuevos adquirientes, arrendatarios, usuarios u ocupantes, a cualquier título de cada una de las unidades de dominio particular, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este reglamento. El propietario o tenedor a cualquier título del bien privado es responsable y solidario de los daños ocasionados a los vecinos o a los bienes comunes de los edificios, zonas comunes exteriores de circulación o jardines, por acción o negligencia de sus parientes,

familiares, visitantes, arrendatarios, dependientes, usuarios u ocupantes permanentes o transitorios de la unidad privada.

ARTICULO OCHENTA Y SEIS. MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN ESPECIALES: La asamblea determinará la forma de participación y contribución a las expensas comunes de aquellos bienes privados de dominio particular que por su ubicación y localización no usen ni gocen en igual proporción que las demás unidades privadas, los bienes comunes generales y esenciales.

COEFICIENTES DEFINITIVOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA

Los Coeficientes definitivos de la Primera y Segunda Etapas, fueron modificados y protocolizados mediante escritura pública No. 5681 de Noviembre 21 de 2003 de la Notaría 18 de Bogotá y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Melgar, departamento del Tolima del 10 de Marzo de 2004

COEFICIENTES DEFINITIVOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA

PRIMERA ETAPA
MANZANA B

LOTE	MATRICULA	AREA	COEFICIENTE
1 1	366-0023161	447.75	0.124023
2 2	366-0023162	447.75	0.124023
3 3	366-0023163	450.00	0.124646
4 4	366-0023164	450.00	0.124646
5 5	366-0023165	450.00	0.124646
6 6	366-0023166	450.00	0.124646
7 7	366-0023167	450.00	0.124646
8 8	366-0023168	450.00	0.124646
9 9	366-0023169	450.00	0.124646
10 10	366-0023170	450.00	0.124646
11 11	366-0023171	450.00	0.124646
12 12	366-0023172	450.00	0.124646
13 13	366-0023173	375.00	0.103872
14 14	366-0023174	375.00	0.103872
15 15	366-0023175	375.00	0.103872
16 16	366-0023176	375.00	0.103872
17 17	366-0023177	450.00	0.124646
18 18	366-0023178	450.00	0.124646
19 19	366-0023179	450.00	0.124646
20 20	366-0023180	450.00	0.124646
21 21	366-0023181	450.00	0.124646
22 22	366-0023182	450.00	0.124646
23 23	366-0023183	450.00	0.124646
24 24	366-0023184	450.00	0.124646
25 25	366-0023185	450.00	0.124646
26 26	366-0023186	450.00	0.124646
27 27	366-0023187	689.00	0.190847
	SUB TOTAL	12.084.50	3.347295

PRIMERA ETAPA
MANZANA C

28 1 366-0023188 447.75 9.490.19

APARTAMENTO	COEFICIENTE
A1 - 101	0.082147
A1 - 102	0.082147
A1 - 201	0.082147
A1 - 202	0.082147
A2 - 101	0.082147
A2 - 102	0.082147
A2 - 201	0.082147
A2 - 202	0.082147
A3 - 101	0.082147
A3 - 102	0.082147
A3 - 201	0.082147
A3 - 202	0.082147
A4 - 101	0.082147
A4 - 102	0.082147
A4 - 201	0.082147
A4 - 202	0.082147
B1 - 101	0.082147
B1 - 102	0.082147
B1 - 201	0.082147
B1 - 202	0.082147
B2 - 101	0.082147
B2 - 102	0.082147
B2 - 201	0.082147
B2 - 202	0.082147
B3 - 101	0.082147
B3 - 102	0.082147
B3 - 201	0.082147
B3 - 202	0.082147
B4 - 101	0.082147
B4 - 102	0.082147
B4 - 201	0.082147
B4 - 202	0.082147
	9.490.19
	2.628695

**PRIMERA ETAPA
MANZANA D**

LOTE	MATRICULA	AREA	COEFICIENTE
29 1	366-00223189	302.40	0.083762
30 2	366-00223190	383.24	0.106154
31 3	366-00223191	450.00	0.124646
32 4	366-00223192	450.00	0.124646
33 5	366-00223193	450.00	0.124646
34 6	366-00223194	450.00	0.124646
35 7	366-00223195	450.00	0.124646
36 8	366-00223196	431.93	0.119641
37 9	366-00223197	350.78	0.097163
38 10	366-00223198	494.78	0.137050
39 11	366-00223199	413.93	0.114655
40 12	366-00223200	450.00	0.124646
41 13	366-00223201	450.00	0.124646
42 14	366-00223202	450.00	0.124646
43 15	366-00223203	365.25	0.101171
44 16	366-00223204	446.63	0.123712
	SUB TOTAL	6.788.94	1.880474

**PRIMERA ETAPA
MANZANA E**

45 1	366-0023205	349.13	0.096706
46 2	366-0023206	429.83	0.119059
47 3	366-0023207	511.35	0.141639
48 4	366-0023208	593.55	0.164408
49 5	366-0023209	591.75	0.163909
50 6	366-0023210	510.75	0.141473
51 7	366-0023211	429.28	0.118907
52 8	366-0023212	348.23	0.096457
53 9	366-0023213	660.75	0.183022
	SUB TOTAL	4.424.62	1.225579

PRIMERA ETAPA
MANZANA F

54	1A	366-0023214	457.58	0.126745
55	1B	366-0023215	460.43	0.127535
56	1C	366-0023216	463.50	0.128385
57	1	366-0023217	468.00	0.129632
58	2	366-0023218	469.50	0.130047
59	3	366-0023219	518.50	0.143620
60	4	366-0023220	447.00	0.123815
61	5	366-0023221	447.00	0.123815
62	6	366-0023222	447.00	0.123815
63	7	366-0023223	447.00	0.123815
64	8	366-0023224	447.00	0.123815
65	9	366-0023225	447.00	0.123815
66	10	366-0023226	443.63	0.122881
67	11	366-0023227	442.50	0.122568
68	12	366-0023228	452.25	0.125269
69	13	366-0023229	445.87	0.123502
70	14	366-0023230	453.37	0.125579
71	15	366-0023231	466.50	0.129216
72	16	366-0023232	474.73	0.131496
73	17	366-0023233	481.27	0.133307
74	18	366-0023234	488.25	0.135241
75	19	366-0023235	498.53	0.138088
76	20	366-0023236	512.93	0.142077
77	21	366-0023237	518.25	0.143550
78	22	366-0023238	484.73	0.134266
79	23	366-0023239	419.10	0.116087
80	24	366-0023240	355.68	0.098520
81	25	366-0023241	353.63	0.097952
		SUB TOTAL	12.810.73	3.548454

**PRIMERA ETAPA
MANZANA G**

82	1	366-0023243	509.95	0.141251
83	2	366-0023244	493.65	0.136737
84	3	366-0023245	436.50	0.120906
85	4	366-0023246	493.65	0.136737
86	5	366-0023247	549.45	0.152193
87	6	366-0023248	304.10	0.084233
88	7	366-0023249	452.44	0.125322
89	8	366-0023250	544.50	0.150821
90	9	366-0023251	569.25	0.157677
		SUB TOTAL	4.353.49	1.205877

**PRIMERA ETAPA
MANZANA H**

91	1	366-0023252	450.45	0.124771
92	2	366-0023253	452.63	0.125374
93	3	366-0023254	453.60	0.125643
94	4	366-0023255	454.50	0.125892
95	5	366-0023256	455.55	0.126183
96	6	366-0023257	455.25	0.126100
97	7	366-0023258	455.25	0.126100
98	8	366-0023259	455.25	0.126100
99	9	366-0023260	455.25	0.126100
100	10	366-0023261	456.00	0.126308
101	11	366-0023262	458.63	0.127036
102	12	366-0023263	464.25	0.128593
103	13	366-0023264	466.13	0.129114
104	14	366-0023265	461.63	0.127867
105	15	366-0023266	462.00	0.127970
106	16	366-0023267	596.72	0.165286
		SUB TOTAL	7.453.09	2.064437

PRIMERA ETAPA
MANZANA I

107	1	366-0023268	537.29	0.148824
108	2	366-0023269	537.29	0.148824
109	3	366-0023270	466.95	0.129341
110	4	366-0023271	466.95	0.129341
111	5	366-0023272	466.95	0.129341
112	6	366-0023273	466.95	0.129341
113	7	366-0023274	466.95	0.129341
114	8	366-0023275	466.95	0.129341
115	9	366-0023276	466.95	0.129341
116	10	366-0023277	466.95	0.129341
117	11	366-0023278	466.95	0.129341
118	12	366-0023279	472.80	0.130961
119	13	366-0023280	435.60	0.120657
120	14	366-0023281	373.97	0.103586
121	15	366-0023282	374.00	0.103595
122	16	366-0023283	374.00	0.103595
123	17	366-0023284	373.97	0.103586
124	18	366-0023285	373.97	0.103586
125	19	366-0023286	374.00	0.103595
126	20	366-0023287	374.00	0.103595
127	21	366-0023288	374.00	0.103595
128	22	366-0023289	374.00	0.103595
129	23	366-0023290	561.00	0.155392
130	24	366-0023291	561.00	0.155392
		SUB TOTAL	10.673.44	2.956445

PRIMERA ETAPA
MANZANA J

131	1	366-0023292	420.00	0.116336
132	2	366-0023293	450.00	0.124646
133	3	366-0023294	405.00	0.112181

134	4	366-0023295	405.00	0.112181
135	5	366-0023296	450.00	0.124646
136	6	366-0023297	450.00	0.124646
137	7	366-0023298	450.00	0.124646
138	8	366-0023299	372.53	0.103187
139	9	366-0023300	311.25	0.086213
140	10	366-0023301	474.45	0.131418
141	11	366-0023302	412.65	0.114300
142	12	366-0023303	450.00	0.124646
143	13	366-0023304	450.00	0.124646
144	14	366-0023305	450.00	0.124646
145	15	366-0023306	450.00	0.124646
146	16	366-0023307	450.00	0.124646
147	17	366-0023308	450.00	0.124646
		SUB TOTAL	7.300.88	2.022277

**PRIMERA ETAPA
MANZANA K**

148	1	366-0023309	479.38	0.132784
149	2	366-0023310	361.37	0.100096
150	3	366-0023311	361.37	0.100096
151	4	366-0023312	361.37	0.100096
152	5	366-0023313	478.12	0.132435
153	6	366-0023314	478.12	0.132435
154	7	366-0023315	600.28	0.166272
155	8	366-0023316	600.28	0.166272
156	9	366-0023317	600.28	0.166272
157	10	366-0023318	900.41	0.249405
158	11	366-0023319	900.41	0.249405
159	12	366-0023320	751.30	0.208103
160	13	366-0023321	963.79	0.266961
161	14	366-0023322	580.80	0.160876
162	15	366-0023323	477.75	0.132332
163	16	366-0023324	647.40	0.179324
164	17	366-0023325	647.40	0.179324

165	18	366-0023326	879.95	0.243738
166	19	366-0023327	597.37	0.165466
167	20	366-0023328	597.37	0.165466
168	21	366-0023329	597.37	0.165466
169	22	366-0023330	479.38	0.132784
		SUB TOTAL	13.341.27	3.695409

PRIMERA ETAPA
MANZANA L

170	1A	366-0023331	496.13	0.137423
171	1	366-0023332	444.94	0.123244
172	2	366-0023333	400.00	0.110796
173	3	366-0023334	464.63	0.128698
174	4	366-0023335	521.25	0.144381
175	5	366-0023336	577.50	0.159962
176	6	366-0023337	603.75	0.167233
177	7	366-0023338	603.75	0.167233
178	8	366-0023339	577.50	0.159962
179	9	366-0023340	527.50	0.146113
180	10	366-0023341	455.35	0.126128
181	11	366-0023342	551.17	0.152669
182	12	366-0023343	585.00	0.162040
183	13	366-0023344	576.75	0.159754
184	14	366-0023345	553.87	0.153417
185	15	366-0023346	533.25	0.147705
186	16	366-0023347	523.88	0.145110
187	17	366-0023348	517.13	0.143240
188	18	366-0023349	507.00	0.140434
189	19	366-0023350	317.52	0.087950
190	20	366-0023351	486.00	0.134618
191	21	366-0023352	305.35	0.084579
192	22	366-0023353	469.73	0.130111
193	23	366-0023354	462.60	0.128136
194	24	366-0023355	457.50	0.126723
195	25	366-0023356	450.60	0.124812

196	26	366-0023357	610.73	0.169167
197	27	366-0023358	608.25	0.168480
198	28	366-0023359	604.50	0.167441
199	29	366-0023360	595.58	0.164970
200	30	366-0023361	588.90	0.163120
201	31	366-0023362	530.00	0.146805
202	32	366-0023363	508.27	0.140786
		SUB TOTAL	17.015.88	4.713242

PRIMERA ETAPA
MANZANA M

203	1	366-0023364	405.63	0.112356
204	2	366-0023365	405.63	0.112356
205	3	366-0023366	405.63	0.112356
206	4	366-0023367	405.63	0.112356
207	5	366-0023368	466.95	0.129341
208	6	366-0023369	466.95	0.129341
209	7	366-0023370	466.95	0.129341
210	8	366-0023371	466.95	0.129341
211	9	366-0023372	466.95	0.129341
212	10	366-0023373	466.95	0.129341
213	11	366-0023374	466.95	0.129341
214	12	366-0023375	466.95	0.129341
215	13	366-0023376	466.95	0.129341
216	14	366-0023377	381.00	0.105533
217	15	366-0023378	587.11	0.162624
218	16	366-0023379	370.00	0.102487
219	17	366-0023380	370.00	0.102487
220	18	366-0023381	370.00	0.102487
221	19	366-0023382	370.00	0.102487
222	20	366-0023383	370.00	0.102487
223	21	366-0023384	370.00	0.102487
224	22	366-0023385	370.00	0.102487
225	23	366-0023386	370.00	0.102487
226	24	366-0023387	405.63	0.112356

227	25	366-0023388	405.63	0.112356
228	26	366-0023389	405.63	0.112356
229	27	366-0023390	405.63	0.112356
		SUB TOTAL	11.375.70	3.150964

**PRIMERA ETAPA
MANZANA N**

230	1	366-00223391	731.10	0.202508
231	2	366-00223392	497.10	0.137692
232	3	366-00223393	497.10	0.137692
233	4	366-00223394	497.10	0.137692
234	5	366-00223395	497.10	0.137692
235	6	366-00223396	497.10	0.137692
236	7	366-00223397	425.10	0.117749
237	8	366-00223398	425.10	0.117749
238	9	366-00223399	425.10	0.117749
239	10	366-00223400	425.10	0.117749
240	11	366-00223401	490.05	0.135739
		SUB TOTAL	5.407.05	1.497703

**PRIMERA ETAPA
MANZANA Ñ**

241	1	366-0023402	489.45	0.135573
242	2	366-0023403	477.25	0.132332
243	3	366-0023404	425.10	0.117749
244	4	366-0023405	425.10	0.117749
245	5	366-0023406	425.10	0.117749
246	6	366-0023407	497.55	0.137817
247	7	366-0023408	715.05	0.198062
248	8	366-0023409	497.10	0.137692
249	9	366-0023410	497.10	0.137692
		SUB TOTAL	4.449.30	1.232415

**PRIMERA ETAPA
MANZANA O**

LOTE	MATRICULA	AREA	COEFICIENTE
250 1	366-0023411	577.50	0.159962
251 2	366-0023412	318.13	0.088119
252 3	366-0023413	541.13	0.149888
253 4	366-0023414	573.08	0.158738
254 5	366-0023415	491.67	0.136188
255 6	366-0023416	570.00	0.157885
256 7	366-0023417	570.00	0.157885
	SUB TOTAL	3.641.51	1.008665

**PRIMERA ETAPA
MANZANA P**

LOTE	MATRICULA	AREA	COEFICIENTE
257 1	366-0023418	540.00	0.149575
258 2	366-0023419	540.00	0.149575
259 3	366-0023420	561.09	0.155417
260 4	366-0023421	536.16	0.148511
261 5	366-0023422	542.50	0.150268
262 6	366-0023423	427.50	0.118414
263 7	366-0023424	560.00	0.155115
	SUB TOTAL	3.707.25	1.026874

**PRIMERA ETAPA
MANZANA Q**

LOTE	MATRICULA	AREA	COEFICIENTE
264 1	366-0023425	384.75	0.106572
265 2	366-0023426	461.70	0.127887
266 3	366-0023427	480.90	0.133205
267 4	366-0023428	442.50	0.122568
268 5	366-0023429	420.37	0.116439
269 6	366-0023430	420.37	0.116439

270	7	366-0023431	420.37	0.116439
271	8	366-0023432	346.62	0.096011
272	9	366-0023433	368.75	0.102140
273	10	366-0023434	390.87	0.108267
		SUB TOTAL	4.137.20	1.145966

PRIMERA ETAPA
MANZANA R

274	1	366-0023435	561.51	0.155533
275	2	366-0023436	529.38	0.146633
276	3	366-0023437	510.00	0.141265
277	4	366-0023438	570.00	0.157885
278	5	366-0023439	734.00	0.203311
279	6	366-0023440	425.00	0.117721
280	7	366-0023441	346.13	0.095875
281	8	366-0023442	357.00	0.098886
282	9	366-0023443	395.11	0.109442
283	10	366-0023444	465.00	0.128801
284	11	366-0023445	513.50	0.142235
285	12	366-0023446	448.35	0.124189
286	13	366-0023447	379.88	0.105223
287	14	366-0023448	363.83	0.100778
288	15	366-0023449	521.23	0.144376
289	16	366-0023450	495.00	0.137110
290	17	366-0023451	577.50	0.159962
291	18	366-0023452	542.02	0.150135
292	19	366-0023453	382.50	0.105949
293	20	366-0023454	375.00	0.103872
294	21	366-0023455	382.50	0.105949
295	22	366-0023456	582.75	0.161416
		SUB TOTAL	10.457.19	2.896545

PRIMERA ETAPA
MANZANA S

296	1A	366-0023457	600.00	0.166194
297	1B	366-0023458	567.68	0.157242
298	1	366-0023459	462.63	0.128144
299	2	366-0023460	384.00	0.106364
300	3	366-0023461	384.00	0.106364
301	4	366-0023462	492.00	0.136279
302	5	366-0023463	542.00	0.150129
303	6	366-0023464	492.00	0.136279
304	7	366-0023465	464.60	0.128690
305	8	366-0023466	440.65	0.122056
306	9	366-0023467	507.15	0.140476
307	10	366-0023468	476.25	0.131917
308	11	366-0023469	473.00	0.131017
309	12	366-0023470	486.00	0.134618
310	13	366-0023471	459.00	0.127139
311	14	366-0023472	459.00	0.127139
312	15	366-0023473	459.00	0.127139
313	16	366-0023474	459.00	0.127139
314	17	366-0023475	459.00	0.127139
315	17A	366-0023476	513.00	0.142096
316	18	366-0023477	661.50	0.183229
317	19	366-0023478	540.00	0.149575
318	20	366-0023479	540.00	0.149575
319	21	366-0023480	447.72	0.124014
320	22	366-0023481	419.07	0.116079
321	23	366-0023482	390.88	0.108270
322	24	366-0023483	390.88	0.108270
323	25	366-0023484	450.00	0.124646
324	26	366-0023485	450.00	0.124646
325	27	366-0023486	450.00	0.124646
326	28	366-0023487	450.00	0.124646
327	29	366-0023488	450.00	0.124646
328	30	366-0023489	450.00	0.124646
329	31	366-0023490	555.75	0.153938

330 32	366-0023491	470.00	0.130186
331 33	366-0023492	566.00	0.156777
	SUB TOTAL	17.261.76	4.781349

PRIMERA ETAPA
MANZANA T

332 1	366-0023493	3.651.32	1.011382
-------	-------------	----------	----------

PRIMERA ETAPA
MANZANA U

333 1	366-0023494	649.92	0.180022
334 2	366-0023495	450.00	0.124646
335 3	366-0023496	450.00	0.124646
336 4	366-0023497	450.00	0.124646
337 5	366-0023498	450.00	0.124646
338 6	366-0023499	450.00	0.124646
339 7	366-0023500	450.00	0.124646
340 8	366-0023501	420.00	0.116336
341 9	366-0023502	524.62	0.145315
	SUB TOTAL	4.294.54	1.189548

PRIMERA ETAPA
MANZANA V

342 1	366-0023503	523.95	0.145129
343 2	366-0023504	450.00	0.124646
344 3	366-0023505	450.00	0.124646
345 4	366-0023506	510.00	0.141265
346 5	366-0023507	467.05	0.129369
347 6	366-0023508	472.50	0.130878
348 7	366-0023509	461.93	0.127950
349 8	366-0023510	472.50	0.130878
350 9	366-0023511	472.50	0.130878
351 10	366-0023512	437.60	0.121211
352 11	366-0023513	472.50	0.130878

353	12	366-0023514	472.50	0.130878
354	13	366-0023515	701.25	0.194240
355	14	366-0023516	600.00	0.166194
356	15	366-0023517	502.50	0.139188
357	16	366-0023518	472.50	0.130878
358	17	366-0023519	502.50	0.139188
359	18	366-0023520	570.00	0.157885
360	19	366-0023521	517.50	0.143343
361	20	366-0023522	573.84	0.158948
		SUB TOTAL	10.103.12	2.798471

PRIMERA ETAPA
MANZANA W

362	1A	366-0028730	342.07	0.094750
363	1	366-0023523	460.61	0.127585
364	2	366-0023524	570.53	0.158032
365	3	366-0023525	450.00	0.124646
366	4	366-0023526	450.00	0.124646
367	5	366-0023527	630.00	0.174504
		SUB TOTAL	2.903.21	0.804162

PRIMERA ETAPA
MANZANA X

368	1	366-0023528	671.24	0.185927
369	2	366-0023529	637.50	0.176582
370	3	366-0023530	622.50	0.172427
371	4	366-0023531	622.50	0.172427
		SUB TOTAL	2.553.74	0.707362

PRIMERA ETAPA
MANZANA Y

372	1	366-0023532	450.00	0.124646
373	2	366-0023533	450.00	0.124646
374	3	366-0023534	450.00	0.124646

375	4	366-0023535	372.00	0.103041
376	5	366-0023536	498.00	0.137941
377	6	366-0023537	558.00	0.154561
378	7	366-0023538	375.00	0.103872
379	8	366-0023539	408.23	0.113076
380	9	366-0023540	591.00	0.163702
		SUB TOTAL	4.152.23	1.150130
380		PRIM. ETAPA SUB	193.832.15	53.689722

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA A**

LOTE	MATRICULA	AREA	COEFICIENTE	
1	1	366-0031987	1.060.20	0.293666
2	2	366-0031988	495.00	0.137110
3	3	366-0031989	510.00	0.141265
4	4	366-0031990	545.25	0.151029
5	5	366-0031991	596.25	0.165156
6	6	366-0031992	621.00	0.172011
7	7	366-0031993	612.40	0.169629
8	8	366-0031994	691.70	0.191595
9	9	366-0031995	746.00	0.206635
10	10	366-0031996	857.40	0.237492
11	11	366-0031997	690.38	0.191229
12	12	366-0031998	551.80	0.152844
13	13	366-0031999	516.00	0.142927
14	14	366-0032000	511.20	0.141598
15	15	366-0032001	504.20	0.139659
16	16	366-0032002	620.00	0.171734
		SUB TOTAL	10.128.78	2.805579

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA B**

17	1	366-0032003	998.20	0.276492
18	2	366-0032004	450.00	0.124646

19	3	366-0032005	450.00	0.124646
20	4	366-0032006	453.50	0.125615
21	5	366-0032007	494.50	0.136972
22	6	366-0032008	540.00	0.149575
23	7	366-0032009	292.50	0.081020
24	8	366-0032010	397.50	0.110104
25	9	366-0032011	435.00	0.120491
26	10	366-0032012	465.00	0.128801
27	11	366-0032013	641.20	0.177607
		SUB TOTAL	5.617.40	1.555968

SEGUNDA ETAPA
MANZANA C

28	1	366-0032014	734.40	0.203422
29	2	366-0032015	450.00	0.124646
30	3	366-0032016	450.00	0.124646
31	4	366-0032017	450.00	0.124646
32	5	366-0032018	450.00	0.124646
33	6	366-0032019	450.00	0.124646
34	7	366-0032020	450.00	0.124646
35	8	366-0032021	450.00	0.124646
36	9	366-0032022	450.00	0.124646
37	10	366-0032023	453.15	0.125518
38	11	366-0032024	787.60	0.218158
39	12	366-0032025	490.87	0.135966
40	13	366-0032026	421.50	0.116752
41	14	366-0032027	450.00	0.124646
42	15	366-0032028	450.00	0.124646
43	16	366-0032029	450.00	0.124646
44	17	366-0032030	450.00	0.124646
45	18	366-0032031	450.00	0.124646
46	19	366-0032032	450.00	0.124646
47	20	366-0032033	450.00	0.124646
48	21	366-0032034	400.00	0.110796

49	22	366-0032035	594.50	0.164671
		SUB TOTAL	10.632.02	2.944972

SEGUNDA ETAPA
MANZANA D

50	1	366-0032036	370.00	0.102487
51	2	366-0032037	420.00	0.116336
52	3	366-0032038	450.00	0.124646
53	4	366-0032039	450.00	0.124646
54	5	366-0032040	450.00	0.124646
55	6	366-0032041	450.00	0.124646
56	7	366-0032042	450.00	0.124646
57	8	366-0032043	450.00	0.124646
58	9	366-0032044	450.00	0.124646
59	10	366-0032045	456.00	0.126308
60	11	366-0032046	497.50	0.137803
61	12	366-0032047	640.93	0.177532
62	13	366-0032048	599.80	0.166139
63	14	366-0032049	450.00	0.124646
64	15	366-0032050	450.00	0.124646
65	16	366-0032051	450.00	0.124646
66	17	366-0032052	450.00	0.124646
67	18	366-0032053	450.00	0.124646
68	19	366-0032054	450.00	0.124646
69	20	366-0032055	450.00	0.124646
70	21	366-0032056	450.00	0.124646
71	22	366-0032057	450.00	0.124646
72	23	366-0032058	765.00	0.211898
		SUB TOTAL	10.949.23	3.032836

SEGUNDA ETAPA
MANZANA E

73	1	366-0032059	779.13	0.215812
74	2	366-0032060	472.50	0.130878
75	3	366-0032061	745.40	0.206469
76	4	366-0032062	602.20	0.166804
77	5	366-0032063	580.80	0.160876
78	6	366-0032064	606.13	0.167892
79	7	366-0032065	427.50	0.118414
80	8	366-0032066	386.25	0.106988
81	9	366-0032067	466.90	0.129327
82	10	366-0032068	505.85	0.140116
83	11	366-0032069	490.80	0.135947
84	12	366-0032070	432.45	0.119785
85	13	366-0032071	409.50	0.113428
86	14	366-0032072	396.35	0.109785
87	15	366-0032073	432.00	0.119660
88	16	366-0032074	423.00	0.117167
89	17	366-0032075	448.50	0.124230
90	18	366-0032076	480.20	0.133011
91	19	366-0032077	475.85	0.131806
92	20	366-0032078	600.00	0.166194
93	21	366-0032079	423.60	0.117333
94	22	366-0032080	426.00	0.117998
95	23	366-0032081	440.00	0.121876
96	24	366-0032082	427.50	0.118414
97	25	366-0032083	427.50	0.118414
98	26	366-0032084	427.50	0.118414
99	27	366-0032085	427.50	0.118414
100	28	366-0032086	427.50	0.118414
101	29	366-0032087	427.50	0.118414
102	30	366-0032088	427.50	0.118414
103	31	366-0032089	427.50	0.118414
104	32	366-0032090	427.50	0.118414
105	33	366-0032091	427.50	0.118414
		SUB TOTAL	15.725.91	4.355932

SEGUNDA ETAPA
MANZANA F

106	1	366-0032092	470.70	0.130380
107	2	366-0032093	529.40	0.146639
108	3	366-0032094	569.30	0.157691
109	4	366-0032095	609.50	0.168826
110	5	366-0032096	728.50	0.201788
111	6	366-0032097	685.00	0.189739
112	7	366-0032098	734.28	0.203389
113	8	366-0032099	562.50	0.155807
114	9	366-0032100	562.50	0.155807
115	10	366-0032101	600.00	0.166194
		SUB TOTAL	6.051.68	1.676.260

SEGUNDA ETAPA
MANZANA G

116	1	366-0032102	600.00	0.166194
117	2	366-0032103	600.00	0.166194
118	3	366-0032104	600.00	0.166194
119	4	366-0032105	600.00	0.166194
120	5	366-0032106	630.00	0.174504
121	6	366-0032107	600.31	0.166280
122	7	366-0032108	600.47	0.166325
123	8	366-0032109	600.75	0.166402
124	9	366-0032110	593.94	0.164516
125	10	366-0032111	525.00	0.145420
126	11	366-0032112	604.27	0.167377
		SUB TOTAL	6.554.74	1.815603

SEGUNDA ETAPA
MANZANA H

127	1	366-0032113	616.25	0.170696
128	2	366-0032114	555.80	0.153951
129	3	366-0032115	757.00	0.209682
130	4	366-0032116	778.75	0.215707
131	5	366-0032117	611.00	0.169241
132	6	366-0032118	613.00	0.169795
133	7	366-0032119	460.00	0.127416
134	8	366-0032120	419.12	0.116092
135	9	366-0032121	405.00	0.112181
		SUB TOTAL	5.215.92	1.444762

SEGUNDA ETAPA
MANZANA I

136	1	366-0032122	576.66	0.159730
137	2	366-0032123	458.06	0.126878
138	3	366-0032124	650.00	0.180044
139	4	366-0032125	625.00	0.173119
140	5	366-0032126	641.70	0.177745
141	6	366-0032127	518.82	0.143708
142	7	366-0032128	508.00	0.140711
143	8	366-0032129	468.00	0.129632
144	9	366-0032130	447.00	0.123815
145	9A	366-0032131	324.55	0.089897
146	10	366-0032132	797.60	0.220928
147	11	366-0032133	642.00	0.177828
148	12	366-0032134	415.00	0.114951
149	13	366-0032135	590.50	0.163563
150	14	366-0032136	545.25	0.151029
151	15	366-0032137	526.10	0.145725
152	16	366-0032138	467.00	0.129355
		SUB TOTAL	9.201.24	2.548659

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA J**

153	1	366-0032139	586.50	0.162455
154	2	366-0032140	450.00	0.124646
155	3	366-0032141	450.00	0.124646
156	4	366-0032142	465.00	0.128801
157	5	366-0032143	543.75	0.150614
158	6	366-0032144	632.25	0.175127
159	7	366-0032145	658.50	0.182398
160	8	366-0032146	663.75	0.183853
161	9	366-0032147	612.75	0.169726
162	10	366-0032148	504.00	0.139603
163	11	366-0032149	393.75	0.109065
164	12	366-0032150	514.75	0.142581
165	13	366-0032151	705.25	0.195348
		SUB TOTAL	7.160.25	1.988863

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA K**

166	1	366-0032152	992.00	0.274775
167	2	366-0032153	402.40	0.111461
168	3	366-0032154	404.90	0.112154
169	4	366-0032155	486.75	0.134825
170	5	366-0032156	489.00	0.135449
171	6	366-0032157	493.88	0.136800
172	7	366-0032158	501.38	0.138878
173	8	366-0032159	518.94	0.143742
174	9	366-0032160	711.90	0.197190
175	10	366-0032161	775.58	0.214829
176	11	366-0032162	1.120.24	0.310296
177	12	366-0032738	1.240.72	0.343668
178	13	366-0032163	1.331.36	0.368774
179	14	366-0032164	1.013.10	0.280619
		SUB TOTAL	10.482.15	2.903459

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA L**

180	1	366-0032165	532.50	0.147498
181	2	366-0032166	945.00	0.261756
182	3	366-0032167	634.35	0.175709
183	4	366-0032168	662.50	0.183506
184	5	366-0032169	543.45	0.150531
185	6	366-0032170	631.95	0.175044
		SUB TOTAL	3.949.75	1.094044

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA M**

186	1	366-0032171	502.10	0.139077
187	2	366-0032172	462.85	0.128205
188	3	366-0032173	476.57	0.132006
189	4	366-0032174	476.57	0.132006
190	5	366-0032175	465.13	0.128837
191	6	366-0032176	486.75	0.134825
192	7	366-0032177	520.00	0.144035
193	8	366-0032178	442.50	0.122568
194	9	366-0032179	442.50	0.122568
195	10	366-0032180	442.50	0.122568
196	11	366-0032181	381.75	0.105741
197	12	366-0032182	381.75	0.105741
198	13	366-0032183	435.00	0.120491
		SUB TOTAL	5.915.97	1.638.669

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA N**

199	1	366-0032184	630.00	0.174504
200	2	366-0032185	536.00	0.148467
201	3	366-0032186	996.85	0.276118
202	5	366-0032187	896.00	0.248184

203	6	366-0032188	450.00	0.124646
204	7	366-0032189	465.00	0.128801
205	8	366-0032190	435.00	0.120491
206	9	366-0032191	435.00	0.120491
207	10	366-0032192	435.00	0.120491
208	11	366-0032193	486.92	0.134872
		SUB TOTAL	5.765.77	1.597065

SEGUNDA ETAPA
MANZANA O

209	1	366-0032194	398.55	0.110395
210	2	366-0032195	356.25	0.098678
211	3	366-0032196	403.98	0.111899
212	4	366-0032197	438.38	0.121427
213	5	366-0032198	397.00	0.109965
214	6	366-0032199	388.83	0.107702
215	7	366-0032200	380.90	0.105506
216	8	366-0032201	342.00	0.094731
217	9	366-0032202	350.35	0.097044
218	10	366-0032203	433.90	0.120186
219	11	366-0032204	517.05	0.143218
220	12	366-0032205	567.70	0.157248
221	13	366-0032206	609.00	0.168687
222	14	366-0032207	631.50	0.174920
223	15	366-0032208	675.80	0.187190
224	16	366-0032209	460.20	0.127471
225	17	366-0032210	552.20	0.152954
		SUB TOTAL	7.903.59	2.189222

SEGUNDA ETAPA
MANZANA P

226	1	366-0032211	679.75	0.188284
227	2	366-0032212	752.80	0.208519
228	3	366-0032213	759.85	0.210471

229	4	366-0032214	770.35	0.213380
230	5	366-0032215	1.417.50	0.392634
231	6	366-0032216	1.151.20	0.318872
232	7	366-0032217	592.40	0.164089
233	8	366-0032218	576.95	0.159810
234	9	366-0032219	861.70	0.238683
		SUB TOTAL	7.652.50	2.094743

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA Q**

235	1	366-0032220	573.90	0.158965
236	2	366-0032221	573.90	0.158965
237	3	366-0032222	577.90	0.160073
238	4	366-0032223	597.42	0.165480
239	5	366-0032224	612.94	0.169779
240	6	366-0032225	627.60	0.173839
241	7	366-0032226	890.40	0.246633
242	8	366-0032227	926.30	0.256577
243	9	366-0032228	583.58	0.161646
244	10	366-0032229	583.08	0.161508
245	11	366-0032230	576.11	0.159577
246	12	366-0032231	571.59	0.158325
247	13	366-0032232	563.48	0.156079
248	14	366-0032233	573.90	0.158965
249	15	366-0032234	573.90	0.158965
		SUB TOTAL	9.406.00	2.605375

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA R**

250	1	366-0032235	677.70	0.187717
251	2	366-0032236	439.80	0.121821
252	3	366-0032237	610.60	0.169131
253	5	366-0032239	663.22	0.183706
254	6	366-0032240	445.18	0.123311

255	7	366-0032241	450.80	0.124867
256	8	366-0032242	787.50	0.218130
257	9	366-0032243	528.15	0.146293
258	10	366-0032244	394.13	0.109170
259	11	366-0032245	423.75	0.117375
260	12	366-0032246	439.50	0.121737
261	13	366-0032247	452.25	0.125269
262	14	366-0032248	463.50	0.128385
263	15	366-0032249	462.75	0.128177
264	16	366-0032250	439.00	0.121599
		SUB TOTAL	7.677.83	2.126688

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA S**

265	1	366-0032251	489.30	0.135532
266	2	366-0032252	400.00	0.110796
267	3	366-0032253	361.71	0.100190
268	4	366-0032254	347.50	0.096254
269	5	366-0032255	423.50	0.117306
270	6	366-0032256	503.60	0.139493
271	7	366-0032257	379.10	0.105007
272	8	366-0032258	437.00	0.121045
273	9	366-0032259	574.12	0.159026
		SUB TOTAL	3.915.83	1.084.649

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA T**

274	1	366-0032260	708.00	0.196109
-----	---	-------------	--------	----------

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA U**

275	1	366-0032261	710.00	0.196663
276	2	366-0032262	664.40	0.184033

277	3	366-0032263	678.50	0.187938
278	4	366-0032264	556.00	0.154007
279	5	366-0032265	532.50	0.147498
280	6	366-0032266	537.70	0.148938
281	7	366-0032267	529.00	0.146528
282	7A	366-0032274	636.50	0.176305
283	8	366-0032268	552.30	0.152982
284	9	366-0032269	541.50	0.149991
285	10	366-0032270	491.20	0.136058
286	11	366-0032271	461.20	0.127748
287	12	366-0032272	375.00	0.103872
288	13	366-0032273	330.20	0.091462
		SUB TOTAL	7.596.00	2.104022

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA V**

289	1	366-0032275	558.65	0.154741
290	2	366-0032276	423.50	0.117306
291	3	366-0032277	481.70	0.133426
292	4	366-0032278	562.35	0.155766
293	5	366-0032279	606.85	0.168092
		SUB TOTAL	2.633.05	0.729331

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA W**

294	2A	366-0032280	528.00	0.146251
-----	----	-------------	--------	----------

**SEGUNDA ETAPA
MANZANA X**

268	5	366-0032281	540.40	0.149686
296	6	366-0032282	536.90	0.148716
297	7	366-0032283	534.38	0.148018

298	8	366-0032284	789.70	0.218740
		SUB TOTAL MZNA.	2.401.38	0.665160
		SUB TOTAL 2A ETAPA	163.702.99	45.344222
		SUB TOTAL 1A Y 2A ETAPA	357.535.14	99.033945

SEGUNDA ETAPA
MANZANA Y

299	1	366-0032285	292.50	0.081020
300	2	366-0032286	330.00	0.091407
301	3	366-0032287	438.75	0.121530
302	4	366-0032288	700.50	0.194032
303	5	366-0032289	500.00	0.138495
304	6	366-0032290	727.13	0.201408
305	7	366-0032291	498.80	0.138163
		SUB TOTAL MZNA.	3.487.68	0.965655
		TOTAL SEG. ETAPA	167.190.67	46.309878
		GRAN TOTAL 1A Y 2A ETAPA	361.022.82	100.00

**REGLAMENTO DE CONVIVENCIA
Y USO DE LOS BIENES COMUNES
EN LA COPROPIEDAD**

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES EN LA COPROPIEDAD

TITULO I OBJETO Y FINALIDAD DEL REGLAMENTO

El objeto y finalidad de este reglamento es el de establecer las reglas de comportamiento que rigen la vida en comunidad dentro de la COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA para asegurar una convivencia armónica y en paz, basadas estas reglas en el respeto de la ley y de los reglamentos internos vigentes que consagran los derechos y deberes de los copropietarios y de aquellas personas a quienes éstos cedan a cualquier título el goce y disfrute de sus bienes privados y el de las zonas comunes que integran la copropiedad.

TITULO II LEYES Y REGLAMENTOS QUE LO FUNDAMENTAN

El presente REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES lo dicta y aprueba el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la copropiedad, en virtud de la atribución consignada para ello en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN de la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia protocolizado mediante Escritura Pública No. 2444 del 30 de abril de 2002 de la Notaría 20 del Circulo de Bogotá, D.C., Capítulo XVI De las Reservas y Procedimientos Artículo Ochenta y dos Conductas Sancionables y Sanciones por Obligaciones no Pecuniarias y Artículo Sesenta y Uno Funciones del Consejo de Administración Ordinal No. 20.

Las leyes y reglamentos en que se fundamenta el presente reglamento de convivencia, las cuales el copropietario se obligó a respetar y dar estricto cumplimiento, en el momento en que adquirió el bien de dominio privado dentro de la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia, ubicada en el municipio de Melgar departamento del Tolima y suscribió la escritura que le otorga el título respectivo, son las siguientes en especial en lo que se refiere a los derechos que le otorga y los deberes que le corresponden para la vida en comunidad.

a. La constitución Nacional, las Leyes pertinentes y en especial el Código Civil, el Código Penal, el Código de Comercio, el Código de Policía respectivo y en particular la Ley 675 de agosto 3 de 2001 que recoge el régimen de propiedad horizontal.

b. El Reglamento de Propiedad horizontal original con sus modificaciones posteriores y en especial el reglamento de Copropiedad y Administración de la copropiedad adaptado a la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, protocolizado mediante escritura pública No. 2.444 de abril 30 de 2002, de la notaría 20 del circulo de Bogotá, D.C., y las escrituras que lo complementan y adicionen.

c. El Reglamento de Construcción, El Reglamento de Arrendamientos y Uso de Bienes Comunes y todas aquellas otras disposiciones dictadas por los órganos de dirección y administración competentes de la copropiedad, que se encuentren vigentes.

TITULO III DERECHOS, DEBERES, SANCIONES Y RECURSOS

SUBTITULO 1 DERECHOS

Además del derecho que el copropietario tiene sobre su bien de dominio privado, conforme al título que se le otorga, conjuntamente con las leyes y reglamentos vigentes, el copropietario tiene los derechos sobre el uso y goce de los bienes comunes y el manejo de la copropiedad, consagrados en las leyes y en especial en el Reglamento de Copropiedad y Administración vigente, consignado en la escritura No. 2.444 antes referida

No obstante algunos de estos derechos deben ejercerse dentro de ciertas condiciones específicas consignadas en las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas, los cuales se destacan a continuación:

CAPITULO I DE LA PROPIEDAD PRIVADA

1- La propiedad de dominio privado en la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia se circunscribe originalmente al lote, de acuerdo con el loteo realizado por el constructor, y contenido en los planos aprobados por las autoridades municipales que autorizaron la urbanización, por tanto su posesión debe hacerse respetando los linderos contenidos en ellos y en la escritura por medio de la cual lo adquirió el copropietario. Para el aislamiento entre lotes y zonas comunes, el copropietario debe levantar y mantener una cerca viva sembrada en "Limon Swinglea o Limoncillo", arbusto este que por sus características ofrece un cerramiento natural acorde con el ambiente, proporcionando a la vez seguridad por su textura y cubrimiento de espigas de gran dureza.

2- Aunque el lote esta destinado a la construcción de una vivienda, es la unidad lote y su área en relación con el área privada total del condominio la que determina el coeficiente de participación de la propiedad privada, para todos los efectos legales dentro de la copropiedad.

3- Las zonas comunes aledañas a los lotes, en el caso particular de la ronda del lago, las vertientes y cañadas naturales y el bosque natural, en ningún caso pueden considerarse ni asegurarse como zonas comunes de uso exclusivo

CAPÍTULO II DEL DERECHO DE INGRESO A LA COPROPIEDAD

Sin perjuicio del derecho que tienen los copropietarios del libre ingreso al condominio, ninguna persona ingresará a la copropiedad sin identificarse en debida forma y el cumplimiento de los siguientes requisitos que se mencionan a continuación.

4- Existen dos puertas de acceso al condominio, la Puerta No. 1 en pleno uso y localizada en el km 7 de la carretera pavimentada que comunica a Melgar con el Carmen de Apicalá y la Puerta No. 2, actualmente en construcción, ubicada a un poco mas de un kilómetro del carretable sin pavimentar que pasa por la vereda de Chimbi y comunica la carretera al Carmen de Apicalá con la carretera que del Carmen de Apicalá conduce al paso y de allí a la carretera central de occidente y a Girardot. Estas facilidades de acceso al condominio, fundamentalmente por seguridad y control, son reguladas por la administración como responsable de la seguridad y operación del condominio, y su utilización puede variar de acuerdo con las circunstancias.

5- El ingreso a la copropiedad se hará respetando el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, al igual que las normas que por efectos de seguridad y control hayan sido establecidas por el Consejo de Administración y el Administrador, entre las cuales se destacan las siguientes:

5.1- Ingreso de personas se hará por la puerta o puertas determinadas por la administración con identificación expresa del copropietario o copropietarios y sus acompañantes, bien sean familiares o no, para lo cual presentarán su respectivo documento de identidad al vigilante que se encuentre de turno en la portería del condominio, para su confrontación con la base de datos que al respecto se tiene en la portería. En caso de que se trate de terceras personas, arrendatarios, cesionarios o visitantes, con el lleno de los requisitos exigidos en el REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS de bienes privados y en el último caso con la autorización expresa del copropietario, de lo cual se dejará constancia en el libro de ingreso. Un documento que identifique al propietario, cesionario o visitante y que no sea la cédula de ciudadanía o tarjeta de identidad, se dejará en el casillero de la portería hasta el día u hora de salida, fecha y momento en el cual le será devuelto.

Al ingresar el copropietario o su cesionario a cualquier título, solo podrá hacerlo libremente en tres (3) vehículos tipo automóvil o similares y hasta y hasta dos (2) más, para un total de cinco (5), pagando por estos últimos dos (2) la tarifa de rodamiento que se encuentre vigente. No se permite el ingreso al condominio de buses o camionetas de pasajeros de más de diez (10) personas de capacidad.

Un control de elementos eléctricos y electrónicos que ingrese el copropietario o cesionario en los vehículos al condominio, lo mismo que el visitante, se hará en la portería de acceso y de ello se dejará constancia en el libro de la portería.

5.2 Portar en sitio visible del vehículo la tarjeta de permanencia que al entrar le es entregada en la portería como copropietario. Igualmente, en caso de tratarse de una tercera persona debidamente autorizada, portar igualmente la tarjeta de visitante en lugar visible del vehículo y presentar al Administrador o su delegado, cuando así lo requieran, la boleta que indica el día y hora de entrada y la fecha de salida que debe corresponder con el término de cesión o visita autorizado por el copropietario.

5.3 Solo se permite el ingreso de otras personas, tal es el caso de piscineros, jardineros, trabajadores de mantenimiento y servicios varios y trabajadoras de servicio doméstico, con la autorización escrita por el Administrador. Para que proceda esta autorización debe mediar una solicitud del copropietario, el estudio de seguridad respectivo por parte del administrador y la entidad de seguridad y el carné expedido por la administración, el cual tiene el carácter de personal e intransferible. Este último documento tendrá fecha de expiración no superior a seis (6) meses, vencido el cual deberá prorrogarse, con las mismas formalidades. El administrador tiene la potestad legal para impedir el ingreso de alguna de estas personas cuando lo estime conveniente, aún en el caso que su documento se encuentre vigente, lo cual deberá ser atendido por el copropietario. En este caso, lo mismo que en el vencimiento y no renovación, el carné deberá ser devuelto o retenido en la portería del condominio.

6 Solo ingresarán trabajadores de la construcción, con el lleno de los mismos requisitos exigidos para otras personas establecidas en el punto número 5.3 de este capítulo. En

este caso el copropietario o la persona contratada por éste para adelantar la construcción o reparación quien en este caso será el responsable de la construcción, deberá presentar la solicitud respectiva a la administración quien les expedirá o no el respectivo permiso o carné por un plazo igual al de la reparación o de un(1) mes renovable, en caso de construcción, previo al estudio de seguridad y antecedentes respectivo. Este permiso de o carné será igualmente personal e intransferible.

7 La expedición de los carnés de que trata el presente capítulo se hará con las formalidades y diseño establecidos por la administración y su costo, al igual que el de su renovación será el que se encuentre vigente y haya sido publicado en la cartelera de la administración.

CAPITULO 3 DEL DERECHO DE INGRESO Y SALIDA DE BIENES FÍSICOS Y MATERIALES EN LA COPROPIEDAD.

Sin perjuicio del derecho que tienen los copropietarios de ingresar bienes físicos y materiales al interior del condominio o de sacarlos fuera de su perímetro, ningún bien físico o material ingresará o saldrá del condominio sin el lleno de los siguientes requisitos y demás reglamentaciones establecidas por la administración.

8 Los bienes físicos y los materiales de construcción transportados en vehículos de carga solamente podrán ingresar al condominio por la puerta que designe la Administración para lo cual se debe solicitar a este la autorización de ingreso respectivo. La administración dará la autorización en forma escrita previa solicitud del copropietario o la persona que este haya encargado o contratado para la construcción o reparación de su bien privado previa presentación del recibo de pago de rodamiento establecido en el Reglamento de Construcción. En estos casos serán exigidos requisitos equivalentes a los establecidos en el punto número cinco (5) del capítulo 2, en cuanto al ingreso de las personas que los transportan.

9 El trasteo o retiro de materiales lo mismo que de bienes físicos calificados dentro de ellos los bienes muebles, los electrodomésticos, los equipos eléctricos y electrónicos, los enseres y otros bienes y elementos de uso personal o doméstico, solamente saldrán del perímetro del condominio, por las puertas designadas por la administración mediante la autorización escrita del administrador o su delegado, previa la solicitud del copropietario del bien de uso privado o casa de donde se retiran. La salida deberá quedar registrada en el libro de movimientos de la portería con copia de la respectiva autorización la cual será entregada a la administración, indicando la hora de salida de los bienes o materiales y el nombre del portero que permitió su salida. En estos casos serán exigidos requisitos equivalentes a los establecidos en el punto numero cinco (5) del capítulo 2, en cuanto al ingreso de las personas que los transporten.

CAPITULO 4 DEL DERECHO DE USO DEL BIEN PRIVADO

10. El uso y goce del bien privado en forma directa por el copropietario, debe hacerse respetando las leyes pertinentes y el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y

ADMINISTRACIÓN, vigentes, especialmente en lo que hace referencia a las especificaciones y parámetros de diseño urbanístico del condominio, consignadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO. Artículos octavo, noveno y décimo y las demás disposiciones administrativas de la copropiedad que se encuentren vigentes.

11 Arrendar o conceder el uso de su propiedad privada a cualquier título respetando el Reglamento de copropiedad y Administración, en especial en lo que se refiere al Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO. Artículos octavo, noveno y décimo del mismo, lo mismo que respetando estrictamente el REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS y las demás disposiciones administrativas de la copropiedad que se encuentren vigentes.

CAPITULO 5 DEL DERECHO DE USO DE LOS BIENES COMUNES

12 Utilizar los bienes comunes de la copropiedad, dentro de las leyes, reglamentos y normas establecidas para la vida armónica en comunidad, con énfasis en el respeto de lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículos octavo, noveno y décimo y los derechos de uso que para los siguientes casos ha establecido el Consejo de Administración de la copropiedad.

12.1 Para la cancha de golf, la tarifa horaria que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la oficina de la administración, la cual debe ser cancelada previamente en la administración, donde debe solicitarse el servicio. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.2 Para las canchas de tenis y Paddle-tennis, la tarifa horaria que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la oficina de la administración, la cual debe ser cancelada previamente en la administración, donde debe solicitarse el servicio. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.3 Para las canchas de Football, la tarifa horaria que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la oficina de la administración, la cual debe ser cancelada previamente en la administración, donde debe solicitarse el servicio. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.4 Para el uso de las canchas múltiples, Basketball y microfootball, cuando estas se encuentren encerradas, la tarifa de uso será la que esté vigente y haya sido publicada en la cartelera de la administración, la cual debe ser cancelada previamente en la oficina de la administración donde debe solicitarse el servicio. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.5 Para el uso de lanchas, bicicletas acuáticas, la tarifa horaria que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la oficina de la administración, la cual debe ser cancelada previamente en la administración, donde debe solicitarse el servicio. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.6 Para la pesca en el lago, la tarifa por persona / día que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la administración, la cual debe ser cancelada

previamente en la oficina de la administración donde debe solicitarse el servicio. Esto esperando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para ejercer este derecho, lo mismo que las vedas y temporada de pesca establecidas por la administración para la preservación de los peces.

13 Para el tránsito de los vehículos automóviles y similares que pueden rodar por las calles del condominio, cuando este supere tres (3) vehículos por vivienda, la tarifa de rodamiento por vehículo / día y fracción del día que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la administración la cual debe ser cancelada previamente en la portería. La portería será la encargada de expedir la boleta de ingreso de los vehículos que pagan, recaudar el valor respectivo y anotar en ella la hora de entrada y la de salida, momento en el cual se recaudará el valor excedente en caso de que haya superado el tiempo originalmente pagado. El ingreso de vehículos y su respectivo pago deberá ser anotado en el libro de movimientos de la portería indicando el número de la boleta de autorización y las copias recogidas al momento de la salida.

14 Para el tránsito de vehículos que transporten bienes o materiales sobrantes y desechos de construcción, la tarifa de rodamiento según el tonelaje, será la que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la administración. El ingreso y cobro se hará en la misma forma establecida en el punto anterior.

15 Para el ingreso a las sedes sociales, el copropietario solo podrá hacerlo acompañado por cinco personas más en forma simultánea o sus invitados solo podrán ser un máximo de seis personas en total, si él no ingresare simultáneamente, ni el copropietario ni sus acompañantes podrán hacerlo portando ollas, piquetes o similares, para ser ingeridos en las zonas de recreación. Tampoco podrá ingresar bebidas alcohólicas, las cuales solo podrán consumirse y adquirirse en el bar y el restaurante de la sede social.

16 Para que sea autorizado el ingreso del copropietario, sus invitados o cesionarios a cualquier título de su vivienda privada a las sedes sociales, esto deberá encontrarse al día en el pago de las cuotas de administración que le corresponden. Esto en razón a que las sedes son bienes de uso común no esenciales. Lo anterior sin perjuicio de los intereses de mora que cause el retardo en el pago de las cuotas y la aplicación de las acciones administrativas y legales autorizadas por la ley, el Reglamento de Copropiedad y Administración, y demás normas vigentes en la copropiedad.

CAPITULO 6 DEL DERECHO A CONSTRUIR SU BIEN PRIVADO

17 Sin perjuicio del derecho que el copropietario tiene de construir libremente su unidad privada de acuerdo con la ley vigente, este derecho se ejercerá respetando estrictamente lo establecido en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN protocolizado mediante escritura No. 2.444 del 30 de abril de 2002, de la notaría 20 del Circulo de Bogotá D.C. y el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN vigente, como también respetando las disposiciones y normas existentes en la copropiedad. Por ser el cumplimiento de estas disposiciones de responsabilidad exclusiva del copropietario, éste debe darlas a conocer del profesional que diseñe y adelante la construcción, dejando de ello constancia en el convenio que al respecto suscriban entre las partes. La contravención y sanciones que se susciten por su incumplimiento serán imputables al copropietario.

18 El nombre del profesional con el cual el copropietario desee adelantar el diseño y construcción o reparación de su unidad privada, debe ser reportado por este al administrador para que se de cumplimiento con ello a las normas y requisitos de ingreso de terceras personas a los predios de la copropiedad, establecidos en el capítulo No. 2. Título III Subtítulo 1, de este reglamento.

CAPITULO 7 DEL DERECHO DE USO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

- 19 Utilizar los Servicios Públicos domiciliarios que la copropiedad preste directamente o facilite su prestación utilizando para ello medios propios de la copropiedad respetando las leyes pertinentes y el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN vigentes especialmente en lo que hace referencia a las especificaciones y parámetros de diseño urbanístico del condominio, consignadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículos octavo, noveno y décimo. Igualmente respetando las tarifas, normas y disposiciones fijadas y dictadas por la organización interna que autorizada por la ley se encarga de la prestación de estos servicios.

CAPITULO 8 DEL DERECHO DE PARTICIPACIÓN Y RECURSOS

20 Participar en las asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto, elegir y ser elegidos directamente o por intermedio de su delegado, inscribiendo previamente su nombre o listas en la que figure, en el lugar, día y hora, que para el efecto establezca la administración en la convocatoria donde se efectúen las elecciones.

21 Impugnar las sanciones que por trasgresión de obligaciones no pecuniarias les sean impuestas por los organismos de administración de la copropiedad, en la forma y dentro de los términos establecidos por la ley y el Reglamento de Convivencia y uso de Bienes Comunes vigentes.

SUBTITULO 2 DEBERES Y SU INFRACCIÓN

Sin perjuicio de los deberes de los copropietarios para el uso y goce de los bienes comunes y en general para una sana y pacífica convivencia, que se encuentran consagrados en el Reglamento de Copropiedad y Administración consignado en la escritura No. 2.444 antes referida, el presente reglamento de convivencia y uso de los bienes comunes resalta las siguientes infracciones a ciertos deberes, los cuales constituyen conducta sancionable, conforme a la ley y los reglamentos vigentes.

CAPITULO 1 DE LOS REGLAMENTOS

1-Infracción calificada como grave por cualquiera de los organismos de dirección y administración que tipifique un incumplimiento del reglamento de Copropiedad y Administración consignado en la escritura No. 2.444 antes referida, el Reglamento de

Construcción, el Reglamento de Arrendamientos, el Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes comunes y las demás disposiciones vigentes.

2 Infringir la reglamentación correspondiente al uso del bien privado en lo referente al destino para el cual fue aprobado el proyecto y construido el condominio, lo mismo que para la utilización rebasando las especificaciones y parámetros de diseño urbanístico, consignados en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV -* DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículos octavo, noveno, y décimo y las disposiciones de la administración del condominio que sobre este particular se encuentren vigentes, salvo cuando por razones de ocupación coyuntural del condominio el Administrador lo autorice en una fecha específica.

CAPÍTULO 2 DE LA PROPIEDAD PRIVADA E INVASIÓN A OTRAS PROPIEDADES Y ZONAS COMUNES

3 Invasión de los lotes o predios vecinos y las zonas comunes de la copropiedad, sin la autorización expresa y escrita del copropietario afectado dirigida al administrador o del organismo de administración de la copropiedad competente para el caso. La invasión acarrea una sanción administrativa de acuerdo a lo establecido en el Título IV de este reglamento sin perjuicio de las sanciones legales que el copropietario afectado y el Administrador pueden ejercer por este hecho tipificado como una ocupación ilegal.

4 La no siembra y mantenimiento apropiado del arbusto limón single, en los linderos de la propiedad privada, en este caso el lote, con agravante cuando esta no se hace en los linderos que marcan la línea divisoria con las zonas comunes y la ronda del lago. En el caso de la ronda del lago se permite una puerta de acceso a esta zona, con su debida puerta de acceso para protección pues se trata de una zona común que es transitada libremente por pescadores y caminantes.

5 La realización de obras de carácter transitorio o permanente en las zonas comunes así sean de utilidad común, sin la autorización de la autoridad administrativa competente de la copropiedad. Están totalmente prohibidas, aquellas que entorpecen el cauce normal de las aguas en las cañadas y vertientes, el libre tránsito de las personas en el caso de la ronda del lago, el avance sobre el área del lago y la construcción de embarcaderos en el mismo.

6 El mantenimiento inadecuado de la pintura y el estado general de las fachadas de la propiedad privada, portones y andenes.

7 La extracción de agua del lago por medio de bombas, para cualquier uso, sin la debida autorización escrita del Administrador.

CAPITULO 3 DEL INGRESO A LA COPROPIEDAD

8 Infracción calificada como grave por cualquiera de los organismos de dirección y administración, que tipifique el incumplimiento de los reglamentos, normas y requisitos establecidos para el ingreso de personas a la copropiedad, en particular en lo establecido en el Título III Derechos, Deberes, Sanciones y Recursos, Subtítulo I

Derechos, Capítulo 2 Del Derecho de Ingreso a la Copropiedad, del presente Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia.

CAPITULO 4 DEL INGRESO Y RETIRO DE BIENES FÍSICOS Y MATERIALES, EN LA COPROPIEDAD

9 Infringir lo establecido para el ingreso y retiro de bienes físicos y materiales en el Título III Derechos, Deberes, Sanciones y Recursos, Subtítulo 1 Derechos, Capítulo 3 Del Derecho de Ingreso y Salida de Bienes Físicos y Materiales en la Copropiedad, del presente Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia.

CAPITULO 5 DEL AMBIENTE

10 El no acatamiento de las normas de conservación y preservación del medio ambiente consignadas en las leyes vigentes y en las disposiciones dictadas por los organismos competentes de dirección y administración de la copropiedad, con miras a la conservación y preservación del medio ambiente, de la fauna y de la flora al interior del condominio, en sus jardines, zonas comunes y en especial en el lago, el bosque natural y la flora de las cañadas y sus rondas y en la ronda del lago.

11 Arrojar basuras en el lago o en las calles y alcantarillas contaminando con ello una de las fuentes de agua como lo es el lago, lo mismo que el ambiente de la copropiedad.

12 La siembra de árboles y matas en la zona común empradizada, colindante con el andén que igualmente como zona común, remata el frente del lote o unidad privada, sin la debida autorización de la administración.

13 No disponer de canastas de acopio para las basuras debidamente provistas de tapa y revestidas con angeo o malla para evitar la acción vandálica de los animales que esparcen la basura contaminando el ambiente.

14 Contaminación visual, emisión de gases contaminantes desde sus casas o vehículos y olores molestos, que en general perturben el ambiente y la salud de los demás.

15 Apropiación, mal uso de la ronda del lago e impedimento en su transito ya que esta constituye una zona de uso común que puede ser utilizada por los caminantes y los pescadores.

16 Irrespeto de las normas de pesca que sean establecidas por la administración para el control de la fauna piscícola del lago y agresión a cualquiera de los animales que constituyen la fauna silvestre y natural del lago.

17 Colocación de avisos y vallas no autorizadas por la administración, que contaminen el ambiente visual del condominio.

18 El uso de los botes con motor de combustible por la contaminación que producen a las aguas del lago, cuyo destino es el de reserva para consumo humano en caso de necesidad manifiesta.

CAPITULO 6 DE LA TRANQUILIDAD

19 Perturbar la tranquilidad y el descanso de los demás habitantes del condominio, con emisión de ruidos, bullicios, música a niveles inadmisibles de ruido y gritos, a cualquier hora y en especial en las horas de la noche y primeras horas del día, sin consideración alguna del malestar que pueda causar con ello y total indiferencia y falta de respeto hacia los demás.

20 Propiciar escándalos y actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres y actividades sancionadas por la ley como el caso de las fiestas bochornosas, nudismo en las zonas abiertas de las piscinas y patios, que escandalicen y perturben la dignidad de los vecinos y de la comunidad, sin el debido respeto a la vida en común dentro del condominio.

21 Desatar escándalos y altercados en las zonas comunales y en especial en las sedes sociales de la copropiedad y causar daños a los bienes de uso común del condominio.

22 Realizar reuniones en los espacios y zonas comunes, como en las calles, que impidan la movilidad de las personas y los vehículos, salvo autorización expresa de la administración debidamente consultada con los vecinos de la zona.

23 Agresión verbal y física a cualquier copropietario o visitante. al Administrador, a cualquiera de los funcionarios del condominio y los miembros de la vigilancia que tiene a su cargo la seguridad y vigilancia de la copropiedad.

24 El tránsito de vehículos automotores, incluidas las motos, con daños en su sistema de escape de gases, que ocasionen ruidos exagerados y molestos que contaminen el ambiente de la copropiedad.

CAPITULO 7 DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS DESECHOS

25 El irrespeto a las normas de construcción y desarrollo de las obras aprobadas por el Comité de Construcción, en especial con la realización de adiciones u obras que no fueron aprobados originalmente o que no fueron autorizadas con posterioridad, porque contravienen las normas vigentes que son estatutariamente de obligatorio cumplimiento.

26 El no retiro en forma ordenada y oportuna de los desechos de la construcción y escombros resultantes de mejoras y adiciones, lo mismo que el entorpecimiento del tránsito normal en las calles con materiales de construcción o descargue de los mismos en horas no autorizadas.

27 No utilizar las lonas de protección en las construcciones para evitar riesgos y la contaminación visual y ambiental. Igualmente el almacenamiento de materiales

susceptibles de generación de polvo, sin la debida protección para evitar la contaminación ambiental generada por éste.

28 Invasión de los lotes vecinos a la construcción con la entrada de vehículos y colocación de materiales y desechos, sin el respectivo permiso del copropietario correspondiente y de la administración, con la cual debe suscribir acuerdos de garantía como responsable de los daños causados, el retiro de desechos, el establecimiento del estado del lote en la forma que lo encontró y la reconstrucción de andenes y acometidas de los servicios que lleguen a afectar.

- 29 Conectarse a las redes eléctricas aéreas en las zonas comunes contiguas a su propiedad privada, al igual que de los servicios de acueducto y alcantarillado, infringiendo la norma de construcción que establece la obligatoriedad de construir antes de iniciar la construcción de la casa, el tanque de agua subterráneo para el aprovisionamiento de la vivienda y la acometida eléctrica, ambas autorizadas por las autoridades competentes.

30 Colocar avisos y vallas publicitarias de los constructores sin la autorización de la Administración y el lleno de los requisitos exigidos por ésta.

31 No reparar las averías o daños que se presenten en las viviendas privadas que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.

32 La falta de construcción del tanque de aprovisionamiento de agua potable de diez metros cúbicos (10 m3) de capacidad, obligatorio para el suministro del agua potable por parte del acueducto.

33 Sin importar el motivo, el abandono de obras de construcción dañando el ambiente visual del condominio, lo cual puede dar motivo a malas interpretaciones del estado general de la copropiedad en perjuicio de los demás copropietarios.

CAPITULO 8 DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

- 34 Transgredir las normas establecidas por la administración para la prestación del servicio público de acueducto y el alcantarillado, el cual es directamente prestado por la persona jurídica de la copropiedad como PRODUCTOR MARGINAL, autorizado por la ley, especialmente en lo atinente al uso y empleo de las aguas potabilizadas.

35 Verter las aguas del lavado de las piscinas al alcantarillado de aguas negras, causando por el efecto del cloro, daño al tratamiento que mediante bacterias se hace en las plantas de tratamiento de aguas residuales.

36 Contaminar el alcantarillado y el lago mediante el uso de jabones que no son biodegradables o el de jabones antibacteriales que inhiben el tratamiento mediante bacterias en las plantas de tratamiento de aguas residuales.

37. Alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas, energía eléctrica, fuerza motriz o elemento destinado a la iluminación, o cualquier otro elemento instalado para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

38 Lavar vehículos automotores al interior del condominio y de su propiedad, mediante chorro de agua con manguera, lo cual representa desperdicio de un recurso escaso como es el agua potable destinada al consumo humano. Mayor será la falta cuando el lavado se ejecuta en temporadas altas de vacaciones, tiempo en el cual el condominio esta ocupado con una gran población. Esto no implica que no se pueden limpiar los vehículos con estopas y bayetillas, utilizando moderadas cantidades de agua en pequeños recipientes, como por ejemplo baldes o platonos hasta de cinco litros de capacidad máxima.

CAPITULO 9 DEL TRANSITO PEATONAL, VEHICULAR Y DEL PARQUEO DE VEHÍCULOS

39 Irrespetar las normas de tránsito establecidas por las autoridades nacionales y las normas de carácter especial establecidas por la administración para el tránsito al interior del condominio, en particular de la velocidad que pueda causar accidentes fatales.

40 Parquear vehículos en las calles y tomarlas como estacionamiento particular de las viviendas privadas, en las horas del día y de la noche, estorbando el libre tránsito y el acceso de los vecinos a sus propiedades.

41 Irrespetar y dañar las señales de tránsito, lo mismo que causar daño a la señalización de las calles del condominio.

42 El tránsito de peatones por fuera de los andenes, sin la precaución debida, al igual que el tránsito de motos y bicicletas en forma irregular que pueden sufrir o causar accidentes fatales.

CAPITULO 10 DE LA SEGURIDAD EN GENERAL

La seguridad en general, es decir la de las personas, la de los bienes, la de contra incendio, la de prevención de los daños causados por siniestros naturales y aquellos ocasionados por las personas, la de salubridad y daños causados por la contaminación, entre otras, no es una responsabilidad exclusiva de la administración y la vigilancia, sino que incluye al copropietario como actor respecto al uso y goce de su bien privado, respetando las leyes, regulaciones y normas vigentes en la copropiedad, al igual que de ciertas obligaciones para disfrute de un buen servicio, dentro de las cuales se destacan las siguientes, que puedan ser producto de una infracción sancionable.

43 - No mantener la iluminación apropiada en su vivienda, que permita al personal de vigilancia observar en las horas de la noche las anormalidades y movimientos extraños que pueden acontecer en las zonas externas de la vivienda, pero dentro del lote de la unidad privada.

44 No poseer los seguros exigidos en forma obligatoria dentro del Reglamento de Copropiedad y Administración del condominio, que cubran todos los riesgos inherentes a una unidad habitacional ubicada en una copropiedad, entre los que se destacan,

incendio, inundación, terremoto y anexos, robo de enseres y elementos al interior de la unidad privada, daños a las instalaciones, lo mismo que la responsabilidad civil para amparar los daños que en estos casos se puedan causar a otros copropietarios y al condominio en general. Para definir el alcance y la responsabilidad de la administración de la copropiedad al respecto, se transcribe textualmente a continuación lo establecido en el Capítulo IX De la Propiedad Horizontal como Persona Jurídica Artículo 32 Objeto de la Persona Jurídica, de la ley 675 del 3 de agosto de 2001, que regula la propiedad horizontal. “La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”

45 No cooperar con la administración y la entidad de vigilancia y seguridad, con el respeto de los requisitos y normas de seguridad establecidas para la prevención y protección de personas y bienes, la seguridad contra incendio y la seguridad en general en caso de siniestros naturales o de siniestros causados por personas.

46 No tener equipos primarios de extinción contra incendio, como son los extintores, para la protección al interior de la vivienda en las etapas incipientes de una conflagración.

47 La falta de solidaridad con las demás personas en caso de conflagraciones o siniestros que causen daños a personas y bienes en la copropiedad.

48 Utilizar su propiedad para el almacenamiento de sustancias y elementos peligrosos, que puedan causar accidentes y daños en la salud de los demás.

49 Almacenar fuegos artificiales, pólvora, artículos pirotécnicos o globos al interior de las viviendas y manejarlos en forma no autorizada por la ley o que pueda causar daños a si mismos y a otras personas y edificaciones aledañas.

50 Ingresar al condominio mascotas que representen peligro para los demás copropietarios sin trailla, correa, bozal y permiso de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su artículo 108 b y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por las zonas comunes y públicas de la copropiedad.

CAPITULO 11 DEL ARRENDAMIENTO Y PRÉSTAMO DE LAS VIVIENDAS A TERCEROS

51 Infringir el REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS, en la cesión a cualquier título de la propiedad, en especial cuando se rebasen con ello los derechos personales y se invaden los derechos de los demás, básicamente en lo correspondiente a los servicios públicos domiciliarios, el uso de las zonas y bienes comunes y la tranquilidad de los demás copropietarios y habitantes del condominio.

52 No responder como copropietarios y corresponsable, por las trasgresiones a los reglamentos y daños que hayan ocasionado las personas a las cuales se ha cedido a cualquier título el uso de la vivienda privada.

CAPITULO IV SANCIONES Y PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN

Las sanciones a la contravención de las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, vigente en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia y en el TITULO III del presente ESTATUTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES, tienen el propósito de correctivas y obedecen a la finalidad de hacer que todos los copropietarios del condominio observen las reglas de convivencia que permitan una vida armoniosa y en paz al interior del condominio, prevenir hacia el futuro la realización de comportamientos contrarios a la sana convivencia y aleccionar al infractor, mediante la aplicación de una sanción por un comportamiento contrario a la convivencia y la vida en paz y armonía dentro de la copropiedad.

CAPITULO 1 CLASE DE SANCIONES

1-El incumplimiento de las normas consagradas en la ley de propiedad Horizontal, el Reglamento de copropiedad y Administración vigente y el presente Estatuto de Convivencia y Uso de los Bienes comunes, por parte de los copropietarios, tenedores o terceros por los que estos deben responder en términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, o el llamado de atención comprobado por parte del administrador o su representante, los vigilantes o los vecinos cuando se trate de una falta incluida en el Subtítulo 2 Deberes y su infracción, Capítulo 6 De la tranquilidad dará lugar si lo hubiere, a este tipo de procedimiento a juicio del administrador.

a-Publicación en la portería y la cartelera de la oficina del condominio del nombre de la persona o personas que cometieron la infracción con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

b Imposición de multas que, cada una puede oscilar entre medio (1/2) o dos (2) veces la cuota de administración mensual a cargo del infractor o a multas sucesivas dentro de los límites anteriores, mientras dura el incumplimiento, que en todo caso no superará en su totalidad diez (10) veces el valor de la cuota de administración mensual a cargo del infractor.

c Restricción al uso y goce del ingreso a las sedes sociales, los campos deportivos, uso de los botes y la pesca en el lago.

2 Las sanciones previstas en el punto anterior serán impuestas por el Consejo de Administración o el Administrador, según el caso y para su imposición serán respetados los procedimientos contemplados en la ley y el Reglamento de Copropiedad y Administración vigentes, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia así como las circunstancias atenuantes. De otra parte, se atenderán criterios y proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

3 Los hechos motivo de la infracción y la sanción respectiva, serán comunicados por escrito al infractor, por parte del administrador en un tiempo no mayor a quince (15) días

hábiles posteriores a la fecha de la infracción. Esta comunicación será dirigida a la dirección registrada del copropietario.

4 La publicación de que trata el ordinal a) del Punto 1 de éste capítulo, se hará por un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de la comunicación escrita de la infracción.

5 El término para la imposición de las multas sucesivas de que trata el ordinal b) del Punto 1 de éste capítulo, será de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha de la primera comunicación de la infracción.

6 El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso, igualmente acudiendo al procedimiento de la colocación de una querrela de policía en contra del infractor.

TITULO V RECURSOS

1- El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar la sanción impuesta dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación respectiva de la sanción.

2 La primera instancia para la impugnación será ante el Consejo de administración y la segunda instancia ante el la asamblea general de copropietarios. Esto sin perjuicio de que el infractor pueda acudir a la justicia competente cuando sea el caso y se hayan agotado las instancias anteriores.

3 Será aplicable para efectos de lo contenido en el presente lo establecido en la ley y el reglamento de propiedad horizontal de la COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LAESTANCIA, o en las normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

4 El propietario sancionado podrá acudir a los buenos oficios del Comité de Convivencia como un mecanismo alternativo para zanjar las controversias que puedan presentarse en el procedimiento de sanción, por los medios alternos de solución de conflictos.

TITULO VI APROBACION

El presente REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE BIENES COMUNES fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión el día 20 del mes de Octubre de 2004, según consta en el Acta No. 103 de la misma fecha y rige a partir de la fecha de su aprobación, teniendo un plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la misma fecha para la plena aplicación de aquellas medidas cuya implantación implique el establecimiento de procedimientos y el montaje de ciertos elementos de control especiales. A partir de la expiración de este plazo queda revocada cualquier medida o autorización en contrario.

Firmado
José Arturo García Betancourt
Presidente Consejo de Administración

Nelson Orlando Rojas Ariza
Administrador

**REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS
DE LOS BIENES PRIVADOS**

COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES PRIVADOS

TITULO I SUSTENTACIÓN Y OBJETIVO DEL REGLAMENTO

El presente REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES PRIVADOS existentes en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia se sustenta en lo establecido en su REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículo Once REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS, el cual establece la necesidad de que la copropiedad cuente con un REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES PRIVADOS, que forme parte integral de él y se dicta por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, en virtud de una de sus funciones contenida en el Capítulo XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Artículo Setenta y Uno FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Ordinal 19.

La razón de la existencia de este reglamento, es la necesidad de controlar el factor de ocupación de la copropiedad desde los siguientes puntos de vista: 1- El destino para el cual fue diseñado y aprobado por los organismos competentes: y 2- Los parámetros de población que sirvieron de base para determinar la capacidad de los servicios públicos domiciliarios y las zonas comunes de tránsito y parqueo, que proveen las necesidades básicas de la copropiedad, al igual que la capacidad de sus instalaciones de recreación y deporte.

TITULO II FUNDAMENTOS PARA SU EXISTENCIA

Todo copropietario del Condominio Hacienda la Estancia, tiene libertad de ocupar, arrendar o ceder su casa o unidad habitacional, pero, respetando para ello lo establecido en la Constitución Nacional, las leyes y Códigos pertinentes, la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 que regula la propiedad horizontal, el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, protocolizado mediante Escritura Pública No. 2.444 del 30 de abril de 2002, de la Notaría veinte (20) del Circulo de Bogotá, D.C., el REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES, y demás reglamentos y normas dictadas por la Asamblea, el Consejo de Administración y la Administración para regular la vida en sociedad dentro del condominio, en un ambiente de comodidad, libertad, paz y armonía.

De otra parte, además del respeto a los factores anotados en el párrafo anterior, es necesario que el copropietario no rebase la capacidad lógica de su propia casa y sus servicios, como también el hecho de que si en un momento determinado abusa para su propio beneficio de la capacidad del condominio, está abiertamente irrespetando los derechos de los demás. Específicamente porque, como se ha anotado:

1-El condominio fue diseñado y construido, fundamentalmente para el descanso y esparcimiento de las familias de los copropietarios y no como un centro de turismo o de explotación comercial con capacidad ilimitada.

2 Existen derechos, pero igualmente deberes, de cada uno de los copropietarios,

siendo dos de ellos, por demás esenciales, el primero no perturbar la tranquilidad de los habitantes del condominio y el segundo, respetar los derechos de los demás. El marco legal para la regulación de estos derechos que además se soporten en la legislación vigente sobre copropietarios, es el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN con todas sus reformas, el cual forma parte de la Escritura Pública del predio y todos los copropietarios, sin distinción de ninguna naturaleza, aceptaron y declararon respetarlo al firmar la escritura de compraventa de su lote. Igualmente lo es la Constitución Nacional, que en su Artículo 95 declara como deber de la persona: "respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios".

TITULO III DISPOSICIONES ESPECIFICAS

1-Tomando en consideración el lote como unidad básica de las propiedades privadas que conforman el condominio, el diseño urbanístico del condominio y el Reglamento de Construcción que recoge las especificaciones de construcción de las casas dentro de la copropiedad, se establece mediante este reglamento, la capacidad máxima permisible de cada casa por lote construido o unidad habitacional, en doce (12) personas, para efectos de ocupación y arrendamiento o cesión a cualquier título a terceros con autorización para pernoctar, y por consiguiente para el ingreso al condominio, el uso de la vivienda y la utilización de las zonas y servicios comunes de la copropiedad. Si la propiedad estuviere construida en mas de un lote, el número de personas por lote adicional permitido será el del nivel mas bajo tomado para el de diseño urbanístico de la copropiedad, o sea seis (6) por cada lote, siempre que la capacidad de la casa y sus propios servicios lo permitan.

2 Aunque los servicios y las zona comunes fueron diseñadas en la copropiedad para un numero de personas por lote-casa que oscila entre 6 a 10 personas, aplicando un factor de holgura de acuerdo con los niveles coyunturales de ocupación experimentados en puentes y altas temporadas, se considera que el número de doce (12) personas como máximo posible, será aquel que puede habitar con alguna comodidad dentro del condominio, respetando lo estipulado en las consideraciones citadas en los Títulos I y II de este reglamento y la capacidad propia de la vivienda. Esto desde luego, sin sufrir problemas o producir demérito en la calidad de vida de los demás copropietarios por el uso simultaneo de sus servicios e instalaciones.

3 Todo copropietario que arriende o ceda a cualquier título su casa privada o unidad habitacional, sin importar la condición del beneficiario, debe observar los siguientes requisitos, los cuales serán de obligatorio cumplimiento y por lo tanto exigidos por la Administración y el cuerpo de vigilancia, empezando por aquel que opere en la portería del condominio.

3.1 El copropietario cuyo nombre esté inscrito como tal en la administración del Condominio, que arriende su casa o unidad habitacional, hará firmar una Carta de Compromiso al arrendatario o beneficiario de la cesión de la misma, en donde éste declare haber conocido la existencia del Reglamento de Copropiedad y Administración, el presente Reglamento de Arrendamientos, el Reglamento de Convivencia y Uso de las Zonas Comunes y los demás reglamentos, normas y disposiciones que rigen la vida en comunidad dentro del condominio, haber sido instruido sobre los mismos y exprese que al tomar transitoriamente la vivienda se compromete a respetarlos y cumplirlos. Igualmente a acatar las instrucciones que sobre este aspecto le imparta el

administrador o su delegado al ingreso a las instalaciones, para que dentro de estas normas disfrute de una estadía pacífica y placentera durante el tiempo que pase en el condominio.

3.2 El copropietario inscrito en el condominio, que arriende o ceda su casa a cualquier título, enviará una carta al administrador del condominio, en la cual se incluya el nombre de la persona a quien se ha arrendado o cedido su casa o unidad habitacional, la lista y número de personas que lo acompañan, sin pasar del número máximo autorizado, doce (12) para una casa en un solo lote, todos con su respectiva identificación legal, e indicando el número de días y noches para los cuales rige dicha autorización. A esta comunicación anexará copia de la carta de compromiso de que trata el punto anterior, si su texto no se encuentra contenido en esta carta. El personal de la portería y el Administrador, exigirán la identificación del arrendatario o beneficiario al igual que la identificación de las personas autorizadas que lo acompañan y solamente podrá permitir el ingreso de estas personas, en el número indicado y a nadie más. En el archivo de la portería se guardará esta comunicación que luego pasará al archivo de la administración.

3.3 Solo se permite al arrendatario o cesionario de la casa o unidad ocupacional, el ingreso al condominio de tres (3) vehículos tipo automóvil o similares sin costo alguno y tres (3) más pagando la tarifa establecida de rodamiento, para un número máximo de seis (6) unidades. Tal como lo establece el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes comunes, en ningún caso se permite el ingreso y permanencia de buses de pasajeros o camionetas de más de diez (10) pasajeros de capacidad.

3.4 No se permite el ingreso al condominio, de visitantes que deseen entrevistarse con el arrendatario o cesionario y sus acompañantes, sin importar de quien proceda la pretendida autorización.

3.5 Arrendatarios o cesonarios de la casa o unidad habitacional, que no respeten los reglamentos y normas de la copropiedad y perturben la tranquilidad del condominio, serán requeridos por el administrador y la vigilancia para que modifiquen su conducta; en caso de persistir en ella, serán conminados a retirarse de los predios del condominio. Esto sin perjuicio de las acciones que la administración pueda seguir contra el propietario del bien.

4 El copropietario cuyo nombre está inscrito como tal en la administración del condominio, que arriende su casa o unidad habitacional, deberá estar al día con el pago de sus cuotas de administración y de servicios de su copropiedad. Sin el cumplimiento de este requisito no se permitirá el ingreso al condominio de sus arrendatarios o cesonarios, tal como lo establece el Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes comunes de la copropiedad.

5 Al ingreso de los Arrendatarios o Cesonarios de una casa o unidad habitacional a los predios del condominio, éstos y sus vehículos serán identificados con escarapelas y tarjetas, en donde se indique su calidad de tal y se anote el día de entrada y el día en que expira la autorización. Estas identificaciones tendrán una presentación y un color diferente a la que ordinariamente se usa para la identificación de los copropietarios.

6. Arrendatarios o cesonarios de una casa o unidad habitacional que no llenen los requisitos establecidos en este reglamento, no podrán ingresar al condominio, ni el

copropietario podrá alegar telefónicamente desconocimiento de las reglamentaciones vigentes en él, para solicitar que permitan su ingreso.

7. De acuerdo con la ley y los reglamentos del condominio, serán de plena responsabilidad legal y pecuniaria por parte del copropietario, los daños que cause el arrendatario o cesionario en las instalaciones del condominio o en las casas de otros copropietarios, al igual que las infracciones que sean motivo de sanción, la cual será aplicada al copropietario cedente.

8. Ningún copropietario podrá alegar el desconocimiento de este reglamento, pues el mismo les será enviado a todos los copropietarios a la dirección registrada en las oficinas de la administración de la copropiedad.

TITULO IV APROBACIÓN

El presente Reglamento de Arrendamientos de bienes privados existentes en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia, fue aprobado por el Consejo de Administración de la copropiedad en su reunión del 26 de septiembre de 2003, según consta en el acta No. 85 de la misma fecha y rige a partir de la fecha de su aprobación.

Firmado

José Arturo García Betancourt
Presidente Consejo de Administración

Nelson Orlando Rojas Ariza
Administrador

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

TITULO 1 SUSTENTACIÓN Y OBJETIVO DEL REGLAMENTO

El presente REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, para la construcción de bienes de dominio privado en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia, se sustenta en lo establecido en su REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, Capítulo V DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO Artículo Trece REGLAMENTO Y COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, el cual establece la existencia de un reglamento con este nombre y se dicta por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, para reformar el que hoy existe con igual carácter, en virtud de lo establecido en el mismo artículo y en una de sus funciones contenida en el Capítulo XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Artículo Setenta y Uno. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Ordinal 18.

La razón de la existencia de este reglamento se basa en la necesidad de regular la construcción de los bienes privados al interior de la copropiedad, mediante un estatuto de obligatorio cumplimiento que forme parte integral del Reglamento de Copropiedad y Administración, que permita a través de un COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN creado en el Capítulo V, Artículo 13 del mismo, expedir los permisos previos a la licencia de construcción expedida por las autoridades municipales, controlando así el cumplimiento de las normas y procedimientos contenidos en él para que la copropiedad guarde un ambiente de armonía que asegure la finalidad del condominio, como lugar de descanso. Igualmente para que se ajuste a los factores de urbanismo de la copropiedad desde los siguientes puntos de vista: 1. El destino para el cual fue diseñado y aprobado por los organismos competentes; y 2. Los parámetros de población que sirvieron de base para determinar la capacidad de los servicios públicos domiciliarios y las zonas comunes de tránsito y parqueo, que proveen las necesidades básicas de la copropiedad, al igual que la capacidad de sus instalaciones de recreación y deporte.

TITULO II FUNDAMENTOS PARA SU EXISTENCIA

Todo copropietario del Condominio Hacienda La Estancia, tiene la libertad de construir su vivienda en el lote de su propiedad, pero, respetando para ello lo establecido en las leyes sobre urbanismo, la ley 675 del 3 de agosto de 2001, que regula la propiedad horizontal, el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, protocolizado mediante Escritura Pública No. 2.444 del 30 de abril de 2002, de la Notaría Veinte (20) del círculo de Bogotá, D.C., el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes y demás reglamentos y normas dictadas por la Asamblea, el Consejo de Administración y la Administración para regular la vida en sociedad dentro del condominio, en un ambiente de comodidad, libertad, paz y armonía.

TITULO III NORMAS ESPECIALES Y GENERALES

ARTICULO PRIMERO NORMA GENERAL

La construcción o edificación de los bienes privados al interior del condominio, se

ejecutará previa licencia de Construcción otorgada por las autoridades competentes del municipio de Melgar, departamento del Tolima, y el cumplimiento, de las normas establecidas en este reglamento y en especial de las leyes, reglamentos y normas expresadas en el fundamento para su existencia.

ARTICULO SEGUNDO USOS

Los predios de la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia tendrán destinación exclusiva para la construcción de viviendas de uso residencial, la cual se desarrollará en unifamiliares, o en bifamiliares cuando se produzca englobe de dos o más lotes, respetando las correspondientes normas de aislamientos.

Se permitirá el uso comercial únicamente en la Manzana T y solo podrán desarrollarse actividades recreativas en los predios unifamiliares únicamente para el uso de los propietarios o derechohabientes de cada predio o lote. Las demás actividades recreativas se concentrarán en las sedes sociales y campos deportivos construidos en las zonas comunes del condominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: Está expresamente prohibido el desarrollo de cualquier actividad comercial tales como venta de productos o servicios, así como el desarrollo de actividades artesanales o industriales a cualquier nivel en las unidades privadas constitutivas de la copropiedad.

ARTICULO TERCERO. NORMAS ARQUITECTÓNICAS

Con las excepciones indicadas en el artículo anterior, en cada predio solo podrá construirse una vivienda familiar de construcción de tipo convencional con bases, columnas, vigas, lozas reforzadas de concreto para el segundo piso y paredes en bloque. En algunos terrenos el estudio de suelos puede determinar la construcción de placas flotantes o pilotajes, debiendo cumplir en todos los casos con las normas de sismo resistencia nacional. No se permite la construcción de vivienda cien por ciento (100%) prefabricada. Se permitirá la construcción de bifamiliares únicamente cuando se engloben dos predios vecinos lateralmente, en cuyo caso se respetarán las normas para aislamiento anteriores y posteriores, y los aislamientos laterales se aplicarán a los costados correspondientes del predio resultante.

PARÁGRAFO. Esto en razón de que esté expresamente prohibido en el Reglamento de Copropiedad y Administración, la división física o aparente de los bienes en la copropiedad, es decir no puede surgir más de una unidad familiar por predio con un solo acceso y servicios de cocina al interior de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV Destinación y Diseño Urbanístico del Condominio, Artículo Décimo Indivisibilidad del Bien Privado.

ARTICULO CUARTO. NORMAS VARIAS

1-AVISOS: Únicamente se permitirán placas de identificación del predio, según diseño determinado por la administración. Se prohíbe la colocación de cualquier otro aviso en las unidades privadas.

2. CERRAMIENTO: Los cerramientos de los predios se harán en cercas vivas con el arbusto "Limón Swinglea o Limoncillo" y su altura máxima podrá ser hasta de dos (2) metros. En el frente del lote no es obligatorio utilizar este cerramiento el cual podrá ser sustituido por la siembra de matas ornamentales, dependiendo del estilo de la

construcción.

PARÁGRAFO: En los lotes colindantes con zonas comunes tales como sedes sociales, ronda de lago, ronda de vertientes y cañadas, bosques y zonas deportivas es obligatorio levantar el cerramiento en cerca viva de limón swinglae. En caso de que el propietario no haga cerramiento, lo hará la administración, caso en el cual se aplicará lo establecido al respecto, en el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes.

3. PUERTAS EN EL CERRAMIENTO: En el cerramiento frontal se podrán construir portones de hierro ornamental sin techo, tanto para el caso de la cerca viva en limón swinglae, como en el caso del cerramiento con matas ornamentales. También podrá complementarse la puerta de entrada con cerramiento en hierro ornamental, siempre que exista un mínimo del 20% del frente en cerca viva. La puerta al igual, que el complemento en caso de que exista, deberá ser pintada de blanco y su altura máxima será de 1,50 metros.

PARÁGRAFO: Los lotes que colindan con las zonas comunes de las rondas del lago, vertientes, cañadas, pueden igualmente construir una puerta de aislamiento posterior que les permita acceso peatonal a dichas rondas.

4. MUROS DE CONTENCIÓN: Cuando sea necesario construir muros de contención a causa de la condición topográfica del terreno o de la calidad portante del suelo, estos deberán ser reforzados y sus bases debidamente cimentadas, de ser el caso mediante pilotes, para evitar daños en las construcciones de los lotes vecinos. En estos casos sus bases deberán quedar retiradas por lo menos cincuenta centímetros (0,50 metros) de la línea del o del lado del lote en que se construyan, para permitir la siembra de la cerca viva en limón swinglae.

5. ALTURAS: En caso de construcciones unifamiliares y bifamiliares se permitirán alturas solamente hasta de dos (2) pisos a nivel de la puerta de entrada localizada en el frente del lote, que no superen los siete metros con cincuenta centímetros (7,50 mts.) de altura, igualmente al nivel de la puerta de entrada mencionada. La construcción en la Manzana T de comercio, tendrá una altura máxima de tres (3) pisos.

PARÁGRAFO: cuando la topografía del terreno lo exija por tratarse de zonas de alta pendiente, en su parte posterior podrá tener hasta tres (3) pisos máximo, para conservar el nivel del techo de la edificación al nivel de la calle de acceso. En cuanto a la altura en la parte anterior o frontal, ésta será de un máximo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 mts.), al nivel de la puerta de entrada localizada al frente del lote.

6. AISLAMIENTO

6.1 ANTEJARDINES: En todos los casos se dejarán antejardines de cinco metros (5,00 mts) como mínimo, en parte de los cuales se podrá construir la piscina y su cuarto de máquinas, lo mismo que el tanque subterráneo de aprovisionamiento de agua, si su construcción se diseña en este lado. Los lotes esquineros dejarán adicionalmente un antejardín de tres metros (3,00 mts) por su lado mayor, que igualmente pueden ser aprovechados como parte del área para la piscina, el cuarto de máquinas y el tanque de almacenamiento de agua, si estos fueren construidos en este lado.

6.2 AISLAMIENTO POSTERIOR: Un mínimo de cinco metros en los lotes rectangulares

en parte de los cuales se podrá construir la piscina y su cuarto de máquinas, lo mismo que el tanque subterráneo de aprovisionamiento de agua, si su construcción se diseña en este lado. En el caso de lotes trapezoidales, en uno de sus extremos podrá tener hasta un mínimo del 80% de la medida mínima anterior, para obtener la regularidad de la construcción.

PARÁGRAFO: En el aislamiento posterior o en el antejardín se podrá construir un asadero (barbecue) y un kiosco, con techo cubierto en teja de barro, o de acuerdo al tipo de vivienda apropiado, soportado sobre columnas de madera, metálicas y de concreto, pintadas en blanco, que cubra únicamente la parte del asadero y del kiosco. Las cubiertas del asadero y del kiosco deberán estar aisladas un mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.) del lado o lados del lote vecino y el área cubierta de cada uno de ellos no podrá ser superior a seis metros cuadrados (6,00 m²). No se permite la construcción de techos en paja para estas construcciones, por efectos de seguridad contra incendio.

6.3 AISLAMIENTO LATERAL: Será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts) en todos los lotes rectangulares y en los trapezoidales, en uno de sus extremos podrá tener hasta un mínimo del 80% de la medida anterior, para obtener la regularidad de la construcción. Lo anterior en todos los casos de construcciones unifamiliares y bifamiliares.

7 VOLADIZOS: Hasta un metro (1,00 mts) en el caso de construcciones unifamiliares y bifamiliares, pero únicamente en la fachada que queda sobre el aislamiento de cinco metros (5,00 mts)

8 PATIOS: El área mínima del patio será de nueve metros cuadrados (9,00 m²), con lado mínimo de tres metros (3,00 mts)

9 GARAJES: Cada vivienda deberá proveer garaje y parqueadero para un mínimo de dos (2) vehículos tipo automóvil el cual podrá ser cubierto en dos estilos: 1-Con malla negra y enredaderas ornamentales; 2- Con techo rígido cubierto en teja de barro soportado sobre columnas de madera, metálicas o de concreto pintadas en blanco. Cualquiera de estos estilos de techo deberá estar aislado setenta centímetros (0,70 mts) de lateral y un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts) del frente, debiendo estar la puerta anclada a columnas ornamentales diferentes a las del techo.

10 INDICES: Las construcciones unifamiliares y bifamiliares tendrán un índice de ocupación de 0,5 y de construcción de 1.0 del área del lote.

11. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y CULATAS: Las fachadas y las culatas de las edificaciones deberán ser construidas con materiales que ofrezcan un acabado agradable y recibir un tratamiento adecuado, con aditivos y pinturas de tipo fachada que garanticen una protección adecuada contra la acción de la humedad y en general de las condiciones climatológicas de la zona donde se halla ubicado el condominio. El color de las fachadas y culatas será, sin excepciones el blanco, para guardar una armonía visual característica de las edificaciones construidas en el condominio.

PARÁGRAFO: Está expresamente prohibido el pintar avisos comerciales sobre las culatas o dibujos de cualquier tipo sobre las fachadas, en colores que rompen la uniformidad del blanco especificado.

12 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Toda área interior, bien sea sala, el comedor, las alcobas y otros, tendrá iluminación natural directa por una ventana cuya área sea mayor al diez por ciento (10%) del área del piso, exceptuando los baños, cocinas, escaleras y halles que podrán ser ventilados por ductos, pozos de luz, claraboyas e incluso por medio electromagnético.

ARTICULO QUINTO MATERIALES

1-CUBIERTAS: Como materiales de cubierta solo se podrá utilizar tejas de barro colocadas sobre las tejas de asbesto cemento tipo Eternit o equivalente. El uso de la teja de asbesto cemento es optativo y su recomendación se hace en virtud de la experiencia obtenida en la zona con otros tipos de aislamiento de la humedad invernal, cuyos resultados no han sido plenamente satisfactorios. No se podrán utilizar cubiertas metálicas, de zinc, galvanizadas o de aluminio en ninguna parte de la vivienda.

PARÁGRAFO: En azoteas, terrazas y balcones, sin cubrimiento en teja, los acabados deben hacerse con materiales especiales para ese tipo de construcciones, teniendo cuidado de construir los aislamientos y desagües adecuados a las condiciones climatológicas de la zona.

2 ANDENES: Los andenes y sardineles de la urbanización deberán ser respetados y no se podrá cambiar ni su material de acabado ni su ancho, en caso de que se deterioren durante la realización de las obras de construcción de la respectiva vivienda, estos deberán ser restituidos a su estado original con la mayor brevedad posible. En caso de ser necesaria la construcción de rampas para el acceso de la respectiva vivienda, se autoriza la rotura del sardinel y del andén en el punto requerido para adecuarlo al nivel necesario para la entrada de los vehículos, pero en su reconstrucción deberá tenerse especial cuidado de mantener las especificaciones de material y acabados originales, así como el proveer una continuidad con el andén existente mediante la construcción de rampas de poca pendiente para permitir la libre circulación de minusválidos. Queda expresamente prohibida la construcción de gradas o peldaños en estos puntos.

ARTICULO SEXTO SERVICIOS

1-ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Previamente a la iniciación de la construcción de la vivienda deberá construirse un tanque de aprovisionamiento de agua potable de capacidad mínima de diez metros cúbicos (10 m³), punto en el cual, por efecto de caudales y presiones, el acueducto hace entrega del servicio de agua potable para la vivienda, de acuerdo con el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN vigente en el condominio, según lo establecido en el Capítulo IV Destinación y diseño urbanístico del Condominio, Artículo Noveno Especificaciones y Suministro de los Servicios Públicos y Vías de Tránsito. Igualmente deberá solicitarse al acueducto, la conexión del servicio de agua, cancelando para ellos, los derechos de conexión respectivos. En caso de que el tanque se construya para dar cumplimiento a la obligatoriedad de tener un tanque de aprovisionamiento de agua potable, éste deberá ser subterráneo y el equipo hidroneumático se localizará en un compartimiento que no sobresalga de la altura máxima de un metro (1,00 mts) sobre el nivel del terreno.

En igual forma deberá construirse un servicio provisional, con sanitario y lavamanos,

para el servicio del personal de construcción, conectado en debida forma a la caja de aguas negras del lote.

La construcción de los servicios de baños y sanitarios de la vivienda no debe rebasar las especificaciones y parámetros que sirvieron de base para el diseño y construcción de la urbanización y sus servicios públicos domiciliarios, cuyo fin de uso fue el de vivienda, para una población que oscila entre seis y diez (6 y 10) personas máximo por lote o vivienda unifamiliar o bifamiliar.

Las aguas lluvias deben encausarse hacia la calle para que se recojan a través de los sumideros del servicio de alcantarillado de aguas lluvias. En igual forma el agua proveniente del lavado de las piscinas debe encausarse al servicio de alcantarillado de aguas lluvias, en la misma forma descrita para el caso anterior. Queda expresamente prohibido conectar las aguas del lavado de las piscinas al alcantarillado de aguas negras, por el grave perjuicio que causa el cloro al tratamiento con bacterias que la copropiedad hace a las aguas negras en sus plantas de tratamiento.

Como complemento de la red de alcantarillado de aguas negras deberá construirse una trampa de grasas, la cual es de obligatorio cumplimiento. Esta trampa deberá permitir un mantenimiento periódico futuro para asegurar su adecuado funcionamiento.

2 ASEO: Para el servicio de aseo debe construirse en la zona comunal en grama del andén del frente de la vivienda una canasta de recolección de basura, de dimensiones mínimas de setenta centímetros de lado por sesenta centímetros de fondo (0,70 x 0,70 x 0,60 mts) provista de tapa y debidamente recubierta con malla protectora para evitar la acción de los animales sobre los desechos. De estas canastas recoge la basura el servicio público domiciliario de recolección de basuras.

3. ENERGIA: La carga de energía, representada en tomas por vivienda no debe ser superior a tres (3) KW, ya que la red de conducción eléctrica con sus transformadores propiedad del condominio, fue diseñada para una carga equivalente por zona y por vivienda. Está expresamente prohibido la colocación de aires acondicionados en fachadas principales lo mismo que superar la carga para la cual fue diseñada la urbanización y por consiguiente la de cada casa, pues al hacerlo se están superando sus derechos e invadiendo los de los demás copropietarios. Los parámetros de diseño eléctrico se encuentran consignados en el Reglamento de Copropiedad y Administración vigente.

En igual forma, antes de iniciar la construcción debe instalarse la toma y el contador de energía eléctrica, solicitando su aprobación y cancelando su conexión a la empresa de energía eléctrica que preste el servicio en el condominio. Está expresamente prohibida la conexión a las redes eléctricas externas del condominio sin la autorización debida, so pena de hacerse acreedor a las sanciones respectivas por parte de la empresa de energía y la administración de la copropiedad.

4. SERVICIOS TELEFÓNICOS Y DE GAS: Aunque en la actualidad no existen estos servicios al interior de la copropiedad, es aconsejable dejar prevista la posibilidad de su instalación, pues con el tiempo es posible disponer de estos servicios incluido el del gas domiciliario.

ARTICULO SÉPTIMO APROBACIÓN DEL PROYECTO

1-TRAMITE: Además de la correspondiente aprobación del proyecto por parte de Planeación Municipal del municipio de Melgar, departamento del Tolima y demás autoridades competentes, todo proyecto de construcción total o parcial, antes de ser presentado a planeación municipal, deberá ser sometido al estudio previo del Comité de Obras, de que trata el Reglamento de Copropiedad y Administración, según lo consignado en el Capítulo V De los Bienes de Dominio Particular o Privado, Artículo Trece Reglamento y Comité de Construcción. Este comité hará el estudio del proyecto y en caso de encontrarlo ajustado a lo establecido en este reglamento le impartirá su aprobación para que sea presentado a planeación Municipal.

PARÁGRAFO: El copropietario deberá cancelar en las oficinas de administración, previamente a la entrega de los planos del proyecto debidamente aprobados, los derechos de rodamiento en las calles del Condominio de los vehículos que transporten los materiales de construcción del proyecto aprobado. Estos derechos se tasan en la suma \$100.000, que se cobrarán así en cada uno de los siguientes casos: 1-El 100% para el proyecto total de casa y piscina presentado; 2- El 70% cuando se trate solamente de casa sin piscina; 3- El 30% cuando se trate de la construcción de la piscina solamente; 4- El 10% cuando se trate del tanque de aprovisionamiento, kiosco, barbecue y ampliaciones de la vivienda y el 5% para reparaciones menores, calificadas así por el Comité de Construcción.

2. PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DOCUMENTOS DEL PROYECTO: Para el estudio del proyecto deberán presentarse los siguientes documentos y planos arquitectónicos suscritos por un profesional autorizado para el diseño y realización de construcciones de vivienda:

2.1 Plano del lote con su respectivo levantamiento topográfico, dejando constancia de haber colocado los respectivos mojones si los originales no existieren.

2.2 Plano de localización y cuadro de áreas.

2.3 Plano de planta general de piso(s).

2.4 Plano de ejes, cimientos, desagües y trampa de grasas.

2.5 Planos de cortes, tres (3) unidades, que muestren claramente la casa, piscina y sus terrazas.

2.6 Planos de fachadas, cuatro (4) unidades.

2.7 Piscina detallada con su cuarto de máquinas, si el proyecto la incluye y un corte longitudinal que incluya todo el lote.

2.8 Plano del tanque de aprovisionamiento de agua con su localización y la del equipo hidroneumático. Igualmente la localización y diseño de la construcción para ubicar el contador de la energía eléctrica.

ARTICULO OCTAVO. - CONSTRUCCIÓN Y RESPONSABILIDADES:

1- INICIACION DE LA OBRA: Aprobado el proyecto por parte de la oficina de

Planeación del Municipio de Melgar y presentando el respectivo recibo de pago de los derechos municipales, el comité expedirá la correspondiente autorización para que se ejecute el proyecto, la cual deberá ser presentada en la Administración de la Copropiedad en Melgar. Con este documento, la Administración registrará el nombre del profesional, que autorizado por el copropietario será el responsable del proyecto de construcción, y autorizará el pago de los derechos de conexión del agua, las gestiones para la conexión de la energía y el montaje del contador, lo mismo que la construcción del cerramiento de seguridad en lona verde. Concluidas estas obras, el Administrador autorizará la entrada de materiales para la realización del proyecto.

2. REGISTRO DEL PERSONAL: A su debido tiempo el Profesional responsable del proyecto o en su defecto el copropietario, registrarán en la administración la lista del personal que adelantará la obra, con el objeto de que se les expidan los correspondientes carnés de ingreso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Convivencia y Uso de bienes comunes, en lo que corresponde al ingreso de personal de obras a la copropiedad.

3. INSTRUCCIÓN AL RESPONSABLE DE LA OBRA: El Administrador instruirá al responsable de la obra sobre el Reglamento de copropiedad y Administración, el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes y el presente Reglamento de Construcción, especialmente en cuanto a las obligaciones que adquiere el responsable de la obra en el cumplimiento de las normas que regulan la vida en el condominio y las disposiciones específicas sobre construcción de obras. La responsabilidad final, tanto pecuniaria como de comportamiento, aunque en principio recaiga sobre el responsable de la obra, será de cargo del propietario y dueño de la obra. Por tanto deberá ser instruido igualmente sobre las sanciones que acarrea el incumplimiento de las normas establecidas en estos reglamentos, que serán aplicadas en su orden, al copropietario, el responsable de la obra y los trabajadores.

ARTICULO NOVENO. CARTA DE COMPROMISO

1- Antes de la iniciación de la obra el propietario deberá suscribir la Carta de Compromiso, de acuerdo con el formato suministrado por el comité de construcción en la cual se compromete a ejecutar el proyecto en las condiciones y de acuerdo con los planos aprobados por el comité de construcción y a demoler a su costa aquello que no cumpla con los mismos. Igualmente a aceptar las recomendaciones que le haga el comité sobre la construcción en el condominio y en especial a respetar las disposiciones del Administrador en relación con lo establecido en los reglamentos de Copropiedad y Administración, el Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes que rigen en la copropiedad para la vida en comunidad.

ARTICULO DÉCIMO. CONTROL DE EJECUCIÓN

1- **AUTORIZACIÓN:** El comité de construcción estará autorizado para revisar periódicamente la ejecución de la obra de acuerdo con la aprobación dada para lo cual impartirá su aprobación a la terminación de la obra si la encuentra acorde con lo aprobado, por lo tanto el copropietario o el responsable de la obra debe facilitar el cumplimiento de su labor. Cualquier construcción o cambio substancial que no haya sido autorizado previamente o no se ajuste a las prescripciones del Reglamento de construcción y demás reglamentaciones, deberá ser corregido o demolido, para lo cual el administrador, de acuerdo con las instrucciones del comité, acometerá las acciones

administrativas y legales del caso.

2. NORMA ESPECIAL: El control de las obras y su aprobación final no implica que el Comité de Construcción esté calificando y certificando la calidad de la obra, lo cual es responsabilidad del constructor y del copropietario, por tanto esta no se puede esgrimir ante ninguna autoridad como responsabilidad en caso de deficiencias posteriores. El control ejercido se refiere exclusivamente al cumplimiento de las normas y reglamentos de la copropiedad.

3. TERMINACIÓN DE LA OBRA: Toda obra autorizada y ejecutada respetando los procedimientos y normas establecidos en este reglamento y los demás reglamentos de la copropiedad, deberá ser terminada en su totalidad. En caso de que, por razones de fuerza mayor, deba suspenderse la obra antes de su terminación total, el copropietario deberá realizar plenamente la obra correspondiente a fachadas.

4. NORMAS A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA: A la terminación de la obra el copropietario o el responsable de la obra bajo la absoluta responsabilidad del copropietario, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes, en el Sub-título 2-Deberes y su infracción, Capítulo 7 De la Construcción y sus Derechos.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO. RECURSOS

1-Contra las decisiones del Comité de Construcción procede el recurso de apelación ante el Consejo de Administración, en caso de que el copropietario considere que no se está procediendo justamente con él o que no se están aplicando correctamente los reglamentos. Igualmente procede el recurso de arreglo amigable ante el Comité de Convivencia.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. APROBACIÓN

El presente Reglamento de Construcción fue debidamente aprobado por el Consejo de Administración en su reunión el 26 de septiembre de 2003, según consta en el Acta No. 85 de la misma fecha, y ratificada su aprobación en la reunión del 28 de octubre de 2003 Acta No. 86, en virtud de sus atribuciones legales y estatutarias, rige a partir de la fecha de su aprobación y ratificación y substituye en todas sus partes al anterior Reglamento que existía sobre la Construcción de las unidades privadas.

Firmado
José Arturo García Betancourt
 Presidente Consejo de Administración

Nelson Orlando Rojas Ariza
 Administrador

