



República de Colombia



01

—NOTARÍA CUARENTA Y SIETE (47) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.—
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO MIL CUATROCIENTOS
CINCUENTA Y CUATRO (4.454) DEL DIECIOCHO (18) DE NOVIEMBRE DE
DOS MIL QUINCE (2015) -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20349688. -----

REGISTRO CATASTRAL: 009110340600000000. -----

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (--)-----

BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. -----

NOMBRE O DIRECCION: Carrera cincuenta y cinco (55) número ciento cincuenta
y dos B sesenta y ocho (152 B – 68).-----

-----DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA-----

-----NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO-----

-----ACTO:-----

MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MAZUREN 1 FASE DE PROPIEDAD HORIZONTAL

----- \$ - 0 -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ----- IDENTIFICACIÓN

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.----- Nit. 830.055.897-7

FIDEICOMISO MAZUREN 1 FIDUBOGOTÁ S.A.----- Nit. 830.055.897-7

MAZUERA VILLEGAS Y COMPAÑÍA S.A.----- Nit. 860.028.302-1

FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. ----- Nit. 860.014.917-1

CONMIL S.A.S. ----- Nit. 800.200.598-2

PRODESA S.A.S. ----- NIT: 800.141.025-0

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ----- Nit. 800.142.383-7

FIDEICOMISO MAZUREN 1 FIDUBOGOTÁ S.A.----- Nit. 830.055.897-7

FIDEICOMISO MAZUREN ETAPA 1 ----- Nit. 830.055.897-7

MAZUERA VILLEGAS Y COMPAÑÍA S.A.----- Nit. 860.028.302-1

FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. ----- Nit. 860.014.917-1

CONMIL S.A.S. ----- Nit. 800.200.598-2

PRODESA S.A.S. ----- NIT: 800.141.025-0



18382550889840ST
28-08-2015
C Cadema S.A. No. 890905346

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ----- NIT: 860.034.594-1

-----**ACTO II.**-----

ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA
"AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MAZURÉN 1 ETAPA 2 FASE 1" PARA
DETERMINAR Y VINCULAR A ESTE REGLAMENTO LA **ETAPA I** DEL
PROYECTO----- \$ - 0 -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO-----**IDENTIFICACIÓN**

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ----- Nit. 830.055.897-7
FIDEICOMISO MAZUREN 1 FIDUBOGOTA S.A.----- Nit. 830.055.897-7
CONMIL S.A.S. ----- Nit. 800.200.598-2
PRODESA S.A.S. ----- NIT: 800.141.025-0

-----**ACTO III.**-----

CANCELACIÓN DE HIPOTECA ----- \$ 300.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO -----**IDENTIFICACIÓN**

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ----- NIT: 860.034.594-1
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ----- Nit. 830.055.897-7
FIDEICOMISO MAZUREN 1 FIDUBOGOTA S.A.----- Nit. 830.055.897-7
CONMIL S.A.S. ----- Nit. 800.200.598-2
PRODESA S.A.S. ----- NIT: 800.141.025-0

-----**ACTO IV**-----

TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO DE LA ETAPA I

----- \$ 258.737.500.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO-----**IDENTIFICACIÓN**

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ----- Nit. 830.055.897-7
FIDEICOMISO MAZUREN 1 FIDUBOGOTA S.A.----- Nit. 830.055.897-7
FIDEICOMISO MAZURÉN ETAPA 1 ----- Nit. 830.055.897-7
CONMIL S.A.S. ----- Nit. 800.200.598-2
PRODESA S.A.S. ----- NIT: 800.141.025-0

-----**ACTO V**-----

CONSTITUCIÓN DE NUEVA HIPOTECA SOBRE LAS UNIDADES DE DOMINIO
PRIVADO DE LA ETAPA I----- \$ 3.300.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO-----**IDENTIFICACIÓN**



Aa028403381

02

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ----- NIT: 860.034.594-1
 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ----- Nit. 830.055.897-7
 FIDEICOMISO MAZUREN 1 FIDUBOGOTA S.A.----- Nit. 830.055.897-7
 CONMIL S.A.S. ----- Nit. 800.200.598-2
 PRODESA S.A.S. ----- NIT: 800.141.025-0

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a **dieciocho (18)** de **Noviembre** de dos mil quince (2.015), ante mí, **DIANA PATRICIA OSPINA ACEVEDO, NOTARIA CUARENTA Y SIETE (47) -ENCARGADA- DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos, se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, proceder a registrar la totalidad de los actos contenidos en la presente escritura pública en los Folios de Matrícula Inmobiliaria que corresponda y abstenerse del registro parcial de los mismos, en caso de ser necesaria alguna modificación a la presente escritura pública, la misma será realizada y se procederá a iniciar el trámite de registro de todos los actos en ella contenidos: -----

ACTO I

REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA

“AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MAZURÉN 1 - ETAPA 2 - FASE 1- PROPIEDAD --HORIZONTAL” – AHORA “CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1”--

Comparecieron: (i) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985 de Usaquén quien obra en este acto a nombre y en representación de la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante el Notario Once (11.) del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que entrega para su protocolización, sociedad vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO denominado MAZURÉN 1 – FIDUBOGOTA S.A.**, Nit 830.055.897-7 (en adelante el “FIDEICOMISO”), (ii) **CARLOS ALBERTO BELTRÁN ARDILA** mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número Ciudadanía No. 13.835.500 de Bucaramanga, quien obra en este acto en nombre y representación de:

18381DAP9K4ES0C5
28/08/2015
Cadena S.A. Nit. 890390340

(a) **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** sociedad comercial identificada con Nit. **860.014.917-1**, constituida por medio de la escritura pública número Mil ciento cuarenta y nueve (1.149) del veintidós (22) de marzo de Mil Novecientos Sesenta y Seis (1966) de la Notaría Quinta (5ª) de Bogotá, inscrita el veintinueve de marzo de Mil Novecientos Sesenta y Seis bajo el numero treinta y cinco mil quinientos sesenta y seis (35.566) del Libro IX, reformada por varias otras, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; y (b) de la sociedad comercial denominada **MAZUERA VILLEGAS Y COMPAÑÍA S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número mil cuatrocientos (1400) del siete (7) de abril de mil novecientos sesenta y siete (1967) de la Notaría Quinta (5ª) de Bogotá, reformada por varias otras, de la cual es primer Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Camara de Comercio de Bogotá; y **ANGELA RAMÍREZ RAMÍREZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 52.375.273 quien obra en este acto a nombre y en representación de las sociedades: a. **CONMIL S.A.S.** sociedad legalmente constituida como sociedad anónima mediante escritura pública número cinco mil novecientos ochenta y ocho del veintinueve (29) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., transformada a sociedad por acciones simplificada S.A.S., mediante documento privado del veintiocho (28) de julio de dos mil once (2011), debidamente inscrito en el registro mercantil, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit. **800.200.598-2** y b. **PRODESA S.A.S.** sociedad legalmente constituida como anónima mediante escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta y cinco (5345) del primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Sexta (6º) del Círculo de Bogotá D.C., transformada a sociedad por acciones simplificada S.A.S. mediante documento privado del veintiocho (28) de julio de dos mil once (2011), debidamente inscrito en el registro mercantil, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT: **800.141.025-0**; y manifestaron: -----

Que por medio de este instrumento proceden a Modificar el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MAZURÉN 1 ETAPA 2 FASE 1" (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, previas las siguientes: -----

----- **CONSIDERACIONES** -----

PRIMERA: Que mediante documento privado suscrito el día treinta (30) de



noviembre de dos mil nueve (2.009) entre **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** y **MAZUERA VILLEGAS Y CIA. S.A.**, se celebró un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración de recursos y pagos para el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario (en adelante el "Proyecto") en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20349688 ubicado en la carrera cincuenta y cinco (55) número ciento cincuenta y dos B sesenta y ocho (152 B – 68) (en adelante el "Predio en Mayor Extensión"), cuyo objeto es: -----

*“5.1. OBJETO. El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto que el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** regule las condiciones bajo las cuales funcionará el **FIDEICOMISO** en relación con el desarrollo de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**, de la **ETAPA 2 – FASE 2** y de la **ETAPA 3 – OFICINAS** de manera independiente. El **FIDEICOMISO** esta afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión: -----*

*5.1.1. En los términos del presente contrato, administrar el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20349688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte que fue transferido por la sociedad **MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A.** mediante la escritura pública No. 6987 del veintidós (22) de diciembre de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaria Cuarenta y Cinco (45) del círculo de Bogotá, junto con los demás activos que sean aportados por los **FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo de la **ETAPA 2 – FASE 2** y de la **ETAPA 3 – OFICINAS**. La **FIDUCIARIA** contabilizará independientemente la construcción de la **ETAPA 2 – FASE 2**, de la **ETAPA 3** y de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**. El desarrollo de la **ETAPA 1 – VIVIENDA** será realizado en un fideicomiso independiente. -----*

5.1.2. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: -----

*5.1.2.1. De los **COMPRADORES ETAPA 2** y **3** por los aportes realizados en los encargos fiduciarios de preventas que se trasladarán al presente fideicomiso una vez cumplidas las condiciones establecidas en dichos encargos. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. La fase de construcción y ventas correspondiente al desarrollo inmobiliario de la **ETAPA 1 – VIVIENDA** será llevado a cabo en un Fideicomiso independiente, por lo que no se administrarán recursos provenientes de los compradores de la*

V. B. O
JURÍDICO
Cadenia S.A.

ETAPA 1 – VIVIENDA a través de este fideicomiso. -----

5.1.2.2. De los **COMPRADORES ETAPA 2 y 3** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. -----

5.1.2.3. De los créditos que contraten los **FIDEICOMITENTES** con el **FINANCIADOR** o el **FINANCIADOR A LARGO PLAZO**, según el caso (tal y como se encuentran definidos dichos financiadores en el **OTROSÍ No. 3** al presente contrato), en cuanto a la etapa respectiva. Estos recursos se contabilizarán como aportes del **FIDEICOMITENTE** según la etapa que corresponda. -----

5.1.2.4. De los desembolsos de los créditos individuales que los **COMPRADORES ETAPA 2 y 3** les otorguen las entidades financieras. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. -----

5.1.2.5. De los que a título de aportes hagan los **FIDEICOMITENTES**. -----

5.1.3. Transferir las unidades privadas de la **ETAPA 3** y de la **ETAPA 2 – FASE 2**, de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes. -----

5.1.4. Transferir los inmuebles correspondientes a la **ETAPA 1 – VIVIENDA** a un nuevo fideicomiso en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario correspondiente a dicha Etapa, en virtud de lo cual el presente **FIDEICOMISO** se obliga a transferir los inmuebles que resulten de la constitución y perfeccionamiento del reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**, transferencia que se realizará dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de registro del RPH de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**. Los costos de dicha transferencia así como respectivo **FIDEICOMISO** serán asumidos en su integridad por **CONMIL S.A.S.** -----

5.1.5. Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** y el **FINANCIADOR A LARGO PLAZO**, mediante comunicación escrita, realizar periódicamente los desembolsos a los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo de la **ETAPA 3**, la **ETAPA 2 – FASE 2** y de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**, según corresponda, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo de manera independiente para la **ETAPA 3**, para la **ETAPA 2 – FASE 2**, y para la **ETAPA 1 – VIVIENDA**. -----



5.1.6. Atender el servicio de la deuda adquirida por los **FIDEICOMITENTES** con el **FINANCIADOR** o el **FINANCIADOR A LARGO PLAZO**, según el caso, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo acreedor.-----

5.1.7. Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MAZUREN ETAPA 1** y transferir Lote de terreno correspondiente a la **ETAPA 1 – VIVIENDA** el cual tiene un área aproximada de cinco mil trescientos dieciocho punto sesenta y siete metros cuadrados (5.318,67 M2), de conformidad con la Licencia de Urbanismo No. CU2-2000-181, que hacen parte del inmueble de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20349688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente documento instruye a **LA FIDUCIARIA** para que registre la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostente en el presente **FIDEICOMISO** a favor de la sociedad **CONMIL S.A.S.**, una vez se realice el registro de la transferencia del inmueble al mencionado **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.-----

SEGUNDA: Que el Contrato de Fiducia Mercantil al que se refiere la consideración primera anterior ha sido modificado mediante otrosíes No. 1, 2, 3, 4 y 5 en virtud de los cuales y en razón a las consideraciones siguientes, a la fecha de la firma de la presente escritura pública son responsables del desarrollo de cada una de las etapas del proyecto las siguientes sociedades así: (i) **ETAPA I: CONMIL S.A.S**, (ii) **ETAPA II: MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A.** y (iii) **ETAPA III: FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** -----

TERCERA: Que la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. aprobó los planos arquitectónicos del Proyecto, mediante licencia de construcción No. L.C. 09-3-0821 del veintinueve (29) de Diciembre de dos mil nueve (2009) y los planos de propiedad horizontal mediante la Resolución No. RES 10-3-0126 del 7 de abril de 2010 de la misma Curaduría. -----

CUARTA: Que de conformidad con el contrato al que hace referencia el considerando PRIMERO anterior, el Patrimonio Autónomo **FIDUBOGOTA S.A. – MAZUREN 1** (en adelante el “**FIDEICOMISO**”), administrado por **FIDUCIARIA**

V. B. O
JURÍDICO

Calvo

BOGOTÁ S.A. detenta la calidad de propietario inicial por la adquisición del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20349688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte mediante la transferencia a título de Beneficio en Fiducia Mercantil Irrevocable realizada a través de la Escritura Pública número seis mil novecientos ochenta y siete (6.987) del veintidós (22) de diciembre de dos mil nueve (2.009). -----

QUINTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **MAZUERA VILLEGAS Y CIA. S.A.** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, ni de la obligación en la entrega de las áreas privadas y comunes. -----

SEXTA: Que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción del Proyecto y, en consecuencia, la **FIDUCIARIA**, no es la responsable por la terminación de la construcción, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco de la obligación de salir al saneamiento en los casos previstos en la ley, ni de la obligación en la entrega de las áreas privadas y comunes. -----

SÉPTIMA: Que el Proyecto fue concebido para ser desarrollado en tres etapas constructivas: (i) ETAPA I: Vivienda, (ii) ETAPA II: Vivienda y (iii) ETAPA III: Oficinas y Comercio. -----

OCTAVA: Que a la fecha de la firma de esta escritura pública, la ETAPA II se encuentra totalmente construida, escriturada y entregada a sus respectivos



copropietarios.-----

NOVENA: Que la sociedad **MAZUERA VILLEGAS Y CIA. S.A.** suscribió un contrato de cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mazurén 1, a favor de la sociedad **FERNANDO MAZUERA Y CIA. S.A.** quien adquirió a través de dicha cesión todas las responsabilidades referentes a la construcción y desarrollo de la **ETAPA III** del Proyecto. -----

DÉCIMA: Que la sociedad **FERNANDO MAZUERA Y CIA. S.A.** suscribió un contrato de cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios correspondientes a la **ETAPA II** a favor de **MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A.** -----

DÉCIMA PRIMERA: Que las sociedades **FERNANDO MAZUERA Y CIA. S.A.** y **MAZUERA VILLEGAS Y CIA. S.A.** suscribieron un contrato de cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios correspondientes a la **ETAPA I** a favor de **CONMIL S.A.S.**, con el fin de que dicha etapa fuera desarrollada constructivamente de manera independiente por dicha sociedad.-----

DÉCIMA SEGUNDA: Que en virtud de los contratos a los que se refieren las consideraciones **DÉCIMA, DÉCIMA PRIMERA y DÉCIMA SEGUNDA** anteriores, cada una de las sociedades es responsable del desarrollo de las Etapas del Proyecto así: (i) **ETAPA I: CONMIL S.A.S,** (ii) **ETAPA II: MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A.** y (iii) **ETAPA III: FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** -----

DÉCIMA TERCERA: Que **CONMIL S.A.S., MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A.** y **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.,** aceptan asumir frente a los prometientes compradores y futuros compradores de las unidades de dominio privado que sean construidas en las etapas que corresponden a cada sociedad, todas las responsabilidades estipuladas dentro del **FIDEICOMISO** y, habida cuenta de su calidad de **FIDEICOMITENTES** respecto de sus respectivas etapas, asumirán de manera plena toda la responsabilidad derivada de la construcción tanto frente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** como ante los compradores, contratistas y terceros, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe cumplir. -----

DÉCIMA CUARTA: Que inicialmente la "Agrupación de Vivienda Mazurén 1" - Etapa II (Fase 1 y 2) fue sometida al régimen de propiedad horizontal tal como consta en las siguientes escrituras públicas: (i) escritura pública número mil



quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 1**) y (ii) escritura pública número ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 2**) reformada mediante la Escritura Pública número mil setecientos veintiuno (1.721) del veinticuatro (24) de abril de dos mil trece (2.013), aclarada mediante la Escritura Pública número tres mil doscientos veintiséis (3.226) del tres (3) de julio de dos mil trece (2.013) y (iii) escritura pública número trescientos sesenta y tres (363) del once (11) de febrero de dos mil trece (2013) otorgada por la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá (**Etapa III**) todas debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria matriz No. 50N-20349688 y en los folios de matrícula inmobiliaria que surgieron para los inmuebles que conforman cada una de las etapas.-----

DÉCIMA QUINTA: Que la escritura pública número trescientos sesenta y tres (363) del once (11) de febrero de dos mil trece (2013) otorgada por la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá mediante la cual se adicionó la Etapa III al Reglamento de Propiedad Horizontal, fue cancelada mediante la escritura pública número tres mil novecientos cuarenta y nueve (3.949) del veinte (20) de octubre de dos mil quince (2015) otorgada por la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, por lo que en la actualidad la Etapa III no se ha sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal y el área correspondiente a dicha etapa será destinada a un futuro desarrollo por parte de la sociedad **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** -

DÉCIMA SEXTA: Que la descripción específica de la Etapa II se encuentra en las escrituras mencionadas en la consideración Décimo Tercera anterior. -----

DÉCIMA SÉPTIMA: Que teniendo en cuenta la naturaleza de la Etapa III que será desarrollada a futuro y en la cual serán construidas tanto oficinas como locales comerciales, y dada la autonomía funcional, operativa y administrativa que deben tener cada una de las etapas, se hace necesario hacer un ajuste en la estructura administrativa y orgánica de la propiedad horizontal, modificando la naturaleza jurídica de la Agrupación para que sea concebida como un conjunto de uso mixto tal y como define la Ley 675 de 2001 a este tipo de conjuntos, así como el cambio del nombre con el que se identificará para que en adelante se entienda que se



trata de un conjunto que comprende el uso de vivienda y el comercial. -----

DÉCIMA OCTAVA: Que de conformidad con la consideración **DÉCIMA SÉPTIMA** anterior, la Agrupación en adelante se denominará **“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1”**. -----

DÉCIMA NOVENA: Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo séptimo (7°) de la Ley 675 de dos mil uno (2001), a la cual se encuentra sometido el **“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1”**, en la escritura pública número mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá se dejó expresamente establecido que este Inmueble iba a ser desarrollado por etapas, motivo por el cual, y al amparo de lo permitido no sólo en la disposición legal antes citada, sino en los artículos 92, 98 Y 101 del Reglamento de Propiedad Horizontal antes mencionado, el propietario inicial del **“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1”**, esto es el FIDEICOMISO, quedó ampliamente facultado para otorgar esta escritura pública, a través de la cual se realizan los siguientes actos: (i) Se modifica parcialmente el reglamento contenido en las escrituras públicas previamente identificadas y (ii) Se vincula al referido reglamento de propiedad horizontal la **ETAPA 1** del **“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1”** en el acto tercero de la presente escritura pública. -

VIGÉSIMA: Que como consecuencia de lo anterior, los siguientes artículos del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN I** desarrollada por etapas se modifican de la siguiente manera, con el fin de adecuarlos en un todo a su naturaleza como conjunto mixto, sectorizado y desarrollado por etapas. Desde ya se establece que los artículos del reglamento contenido en las escrituras públicas números mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) y ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012), previamente identificadas (en adelante, **“REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL”**), que no sufran modificación alguna como consecuencia del otorgamiento de este instrumento público continuarán vigentes en los términos establecidos en dichas escrituras. -----

Que de acuerdo con lo anteriormente expuesto, los comparecientes manifiestan: -

**-REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN-
DE VIVIENDA MAZURÉN 1 - ETAPA 2 - FASE 1- PROPIEDAD HORIZONTAL” – AHORA
-----“CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1”-----**

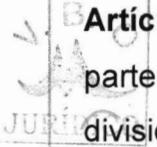
PRIMERO: El artículo primero (1) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

**----- CAPÍTULO I-----
-----OBJETO- EFECTOS- NORMATIVIDAD- DE LA PERSONA JURIDICA-----**

Artículo 1. OBJETO. El presente reglamento consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1** - Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera cincuenta y cinco (55) número ciento cincuenta y dos B sesenta y ocho (152 B - 68), según actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.; determina la totalidad del inmueble sobre el cual se levanta el conjunto de uso mixto por su nomenclatura, área y linderos; indica el título de adquisición y el número del respectivo folio de matrícula inmobiliaria; identifica cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados; determina los bienes comunes, con indicación de los que tienen el carácter de esenciales; determina la sectorización de algunos bienes comunes así como el establecimiento de módulos de contribución, fija los coeficientes de copropiedad; señala la destinación de los bienes de dominio particular que conforman el Conjunto inicialmente por cada una de las etapas que lo componen; establece las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad del Conjunto; indica las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de 2001, y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL** -----

SEGUNDO: El artículo segundo (2) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

Artículo 2. ALCANCE. Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante la licencia de construcción, los planos aprobados, el proyecto de división de la propiedad y la memoria descriptiva, tienen fuerza obligatoria tanto



Handwritten signature or initials.



para los propietarios, como en lo pertinente para los tenedores o simples ocupantes y en general, para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes de propiedad privada en que se divide el **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1**. En toda operación que implique traspaso o constitución de cualquier otro derecho real, o mera cesión a título legítimo de la tenencia, uso, goce o disfrute sobre una unidad privada, se entienden de derecho incorporadas las disposiciones de este Reglamento. -----

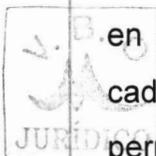
TERCERO: El artículo tercero (3) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

Artículo 3. NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones de la ley 675 de 2001 y las que en un futuro la reglamenten, todas las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen, y las emanadas de la Asamblea General de Propietarios, suprema autoridad administradora del Conjunto Mixto, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se estatuyen. Cuando en el presente Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: 1. La Constitución Política de Colombia. 2. Ley 675 de 2001 y las demás normas que con posterioridad regulen el régimen de Propiedad Horizontal. 3. Las normas contenidas en el presente reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 4. Las disposiciones legales sobre sociedades comerciales y sobre Asociaciones y Corporaciones sin ánimo de lucro.-----

PARÁGRAFO PRIMERO- DEFINICIONES: Para efectos del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones, de tal modo que cuando se haga uso de las siguientes expresiones a lo largo de este reglamento, deberán entenderse por ellas lo aquí definido: **3.1) Administrador de la Propiedad Horizontal, Administrador del Conjunto o Administrador:** Es la persona natural o jurídica que ejercerá la representación legal del conjunto y cuya elección, funciones y demás obligaciones se definen en Capítulo XIII de la presente escritura pública. Cualquier mención que se realice al Administrador en cualquiera de las escrituras públicas que modifican el Reglamento de Propiedad Horizontal Inicial se entenderá que hace referencia al Administrador en los términos establecidos en el Reglamento Inicial. **3.2.) Administrador Provisional:** Es la persona que ejercerá

V. B. JURIDICO

como Administrador del Conjunto hasta que la Asamblea General elija al Administrador definitivo del mismo. **3.3) Asamblea General de Propietarios o Asamblea de Propietarios:** Es el órgano de administración general del Conjunto cuyo funcionamiento, funciones y demás obligaciones son establecidas en el presente reglamento. Cualquier mención que se realice a la Asamblea de Propietarios en cualquiera de las escrituras públicas que modifican el Reglamento de Propiedad Horizontal Inicial se entenderá que hace referencia a la Asamblea de Propietarios en los términos establecidos en el Reglamento Inicial. **3.4) Bienes Comunes:** Son las zonas o partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común y pro-indiviso a todos los propietarios de los bienes privados que integran el mismo, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. De acuerdo con lo permitido en el numeral quinto (5º) del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el uso de los bienes comunes se podrá limitar y/o asignar a cada sector del Conjunto. No obstante lo anterior, cada etapa del conjunto contará con el equipamiento comunal necesario para su cabal funcionamiento. **3.5) Bienes Comunes Esenciales:** Son los bienes comunes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno, las instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conforman la estructura, los ductos y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas a cualquier nivel. De acuerdo con lo permitido en el numeral quinto (5º) del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, cada etapa del Conjunto Residencial y Comercial podrá establecer condiciones para el cuidado y mantenimiento de los bienes comunes esenciales que le corresponda en su respectivo sector. **3.6) Bienes Comunes No esenciales:** Son los bienes comunes que no tienen el carácter de esenciales según la definición dada a ellos en el numeral anterior, y cuyo cuidado y mantenimiento podrá ser definido por cada una de las etapas que componen el Conjunto Residencial, de acuerdo con lo permitido en el numeral quinto (5º) del artículo 5 de la Ley 675 de 2001. **3.7)**





Bienes Comunes de Uso Exclusivo: Son los bienes comunes no necesarios para el disfrute o goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como las terrazas, balcones, cubiertas, parqueaderos de uso exclusivo de los propietarios, entre otros, de conformidad con los planos protocolizados junto con este instrumento público. **3.8) Bienes Privados o de Dominio Particular:** Son las unidades o inmuebles de cada una de las etapas que componen el Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del proyecto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública a través de zonas comunes. En este caso se trata de apartamentos, oficinas, locales y parqueaderos privados. **3.9) Bienes Comunes de uso exclusivo de cada Etapa:** Son las unidades o inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de aprovechamiento exclusivo de cada Etapa. **3.10) Coeficientes de Copropiedad:** Son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la Asamblea General de Propietarios y la proporción con que cada uno debe contribuir con las expensas comunes de la totalidad del Conjunto. Para todos los efectos del presente reglamento, se entiende que los coeficientes de copropiedad estarán definidos por los Módulos de Contribución que para el efecto se indican en las Tablas de coeficientes en el presente reglamento, por tratarse de un Conjunto de naturaleza mixta. **3.11) Coeficientes Sectoriales de Copropiedad:** Son los índices que se establecen para facilitar la administración de la totalidad del Conjunto, dada su naturaleza mixta, la cual se define en las tablas de coeficientes para determinar la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas comunes de la respectiva Etapa al cual pertenece; y votar las decisiones que atañen a la decoración, mantenimiento, modificación, remodelación, administración, etc., de los bienes comunes localizados en determinada Etapa del conjunto, y las decisiones de la Junta Sectorial de Copropietarios. **3.12) Coeficientes de Copropiedad Provisionales:** Son los índices que se establecen en forma

V. B. O.
JURÍDICO
V. B. O.

provisional y que operarán hasta que se adicione o consolide la última etapa del Conjunto. **3.13) Coeficientes de Copropiedad Definitivos:** Son los índices que se establecerán en forma definitiva al momento en que el Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1 se adicione o consolide con la escrituración y registro de la última etapa del Conjunto. **3.14) Consejo de Administración o Multijunta:** Es el órgano de administración cuyo funcionamiento, funciones y demás obligaciones están establecidas en este reglamento. Cualquier mención que se realice al Consejo de Administración en cualquiera de las escrituras públicas que modifican el Reglamento de Propiedad Horizontal Inicial se entenderá que hace referencia al Consejo de Administración en los términos establecidos en el Reglamento Inicial. **3.15) Constructor Responsable del Proyecto Etapa I:** Será la sociedad CONMIL S.A.S. **3.16) Constructor Responsable del Proyecto Etapa II:** Será la sociedad MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A. **3.17) Constructor Responsable del Proyecto Etapa III:** Será la sociedad FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. **3.18) Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1 – Propiedad Horizontal o Agrupación de Vivienda Mazuren 1 Etapa 2 Fase 1 - Propiedad Horizontal:** Es la persona jurídica actualmente existente que surgió con el sometimiento del inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, la cual es representada por el Administrador. **3.19) Comité de Administración de cada Etapa:** Es el órgano de administración cuyo funcionamiento, funciones y demás obligaciones corresponden a la administración de cada Etapa en los términos establecidos en el presente reglamento. **3.20) Director de cada Etapa.** La administración directa de cada una de las etapas del Conjunto estará a cargo de Director de cada Etapa cuyas funciones son las señaladas en este reglamento. **3.21) Etapa I – Vivienda:** Proyecto de vivienda con un área útil de 5.318,67 mt², que comprende la Etapa/Fase A y la Etapa/ Fase B, **3.22) Etapa II – Vivienda:** Proyecto de vivienda que comprende la Fase 1 con un área útil de 4.077,68 mt² ya construido, escriturado y entregado a los respectivos copropietarios, y la Fase 2 con un área útil de 3.167,05 mt² ya construido y entregado a los respectivos copropietarios, **3.23) Etapa III – Oficinas:** Proyecto de Oficinas y Comercio, con un área útil de terreno de 4.342,39. mt², contemplado en dos fases (Torre A y Torre C en la primera fase, y el área restante de futuro desarrollo constructivo). **3.24) Expensas**



Comunes Necesarias: Son las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto mixto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la Ley 675 de 2001.

3.25) Expensas Comunes Necesarias de cada Etapa: Son las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales en cada una de las Etapas, y que son requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de cada sector. Se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes de cada etapa, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Los propietarios de bienes privados de cada Etapa podrán determinar las expensas comunes diferentes a las necesarias en su respectivo sector, en los términos que para el efecto disponga La Junta de Copropietarios en cada uno de los reglamentos internos que así definan, en las condiciones que éstos hayan definido para su aprobación.

3.26) Fideicomiso o Patrimonio Autónomo: Es el conjunto de derechos y obligaciones llamado **FIDEICOMISO MAZURÉN 1 -NIT 830.055.897-7**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

3.27) Juntas de Copropietarios de Cada Etapa: Las Juntas de Copropietarios de cada Etapa están conformadas por la totalidad de los propietarios de bienes privados ubicados exclusivamente en cada una de las Etapas del Conjunto, o sus representantes y delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en este reglamento.

3.28) Lote: La totalidad del conjunto ha sido levantado en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20349688** el cual tiene un área de **17.869.90M2**,

4.28). Módulos de Contribución: Tal como lo ordena la Ley 675 de 2001, al ser este un conjunto mixto, en este reglamento se establecen módulos de contribución con el propósito de regular la forma en que ciertos bienes comunes afectos a cada Etapa sean mantenidos, conservados, sostenidos, etc.,

de acuerdo con lo aprobado al respecto por la Asamblea General de Propietarios; así como la participación en la Asamblea General de Propietarios y la proporción con que cada uno debe contribuir con las expensas comunes de la totalidad del Conjunto. **3.29). Normatividad:** Son las disposiciones legales que le aplican a este reglamento, de acuerdo con el orden jerárquico de las mismas previamente establecido. **3.30) Proyecto, Conjunto o Agrupación:** Es el desarrollo inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1**, desarrollado por etapas levantado sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades privadas independientes, aptas para ser usadas como apartamentos, locales comerciales, oficinas y parqueaderos, así como una serie de bienes y zonas comunes de uso común, de uso exclusivo y de uso de cada Etapa. **3.31) Propietaria Inicial:** Es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO MAZUREN 1**. **3.32) Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1**. **3.33) Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1** sometido al régimen de propiedad horizontal junto con sus modificaciones reformas y adiciones. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente se deberán tener en cuenta, de ser ello procedente, las demás definiciones que se establecen en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 y las demás que a lo largo de este reglamento se incluyen, en especial aquellas en que se definen los órganos de administración de la persona jurídica y de los distintos administradores o responsables de las distintas Etapas que conforman el Conjunto. -----

CUARTO: El artículo cuarto (4) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

Artículo 4. DE LA PERSONA JURÍDICA. A. Constitución: La persona jurídica correspondiente a la **Agrupación de Vivienda Mazuren 1 Etapa 2 Fase 1 - Propiedad Horizontal** y que por este acto se modifica su denominación a **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1**, fue constituido mediante la escritura pública mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de



dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C..-Así, la propiedad horizontal, dio origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. **B. Representación Legal:**

Para todos los efectos, el Administrador nombrado en debida forma tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes y servicios de uso común. **C. Funciones:** la persona jurídica deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, administrará correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común de la totalidad del conjunto y en general ejercerá la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de las unidades privadas con relación al mismo. **D. Domicilio:**

la persona jurídica tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. **E. Patrimonio:** los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso la persona jurídica podrá garantizar obligaciones de terceros o de los propietarios de bienes de dominio particular. ----

QUINTO: El artículo séptimo (7) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

----- **C A P Í T U L O III** -----

-----**DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE**-----

Artículo 7. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS: La localización y linderos del Inmueble se encuentra descrita en las escrituras públicas número (i) mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 1**) y (ii) ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 2**) debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria matriz No. 50N-20349688 y en los folios de matrícula

V. B. O.
JURÍDICO
Palm

inmobiliaria que surgieron para los inmuebles que conforman la Etapa II. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Del lote de terreno de 17.869.90 M2., que comprende las etapas I, II, y III del Proyecto Mazurén 1 distinguido con el Folio Matriz 50N-20349688, al descontar el área de terreno de la **Etapa II Fase 1** que es de 4.077.68 M2., el área de terreno de la **Etapa II Fase 2** que es de 3.167.05 M2., queda un área remanente para la **Etapa I** que se adiciona a través de Acto II esta escritura pública de 5.318.67 M2, cuyos linderos se encuentran descritos en el citado acto y un área remanente para la **Etapa III** que es para futuro desarrollo, de 4.342.39 M2. -----

SEXTO: El artículo octavo (8) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

Artículo 8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CADA UNA DE SUS ETAPAS: EL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1, es un inmueble de uso mixto conformado por unidades de domino privadas destinadas a apartamentos, oficinas, locales comerciales y parqueaderos privados, así como por bienes comunes. Está conformado por tres Etapas independientes a saber: (i) ETAPA I: Proyecto de vivienda con un área útil de 5.318.67 mt2 que se adiciona a través del Acto II de la presente escritura pública, (ii) ETAPA II: Proyecto de vivienda que comprende la fase 1 con un área útil de 4.077,68mt2, y la fase 2 con un área útil de 3.167,05 mt2, las cuales se encuentran construidas, escrituradas y entregadas a los respectivos copropietarios al momento del otorgamiento de este instrumento público y (ii) ETAPA III: Proyecto de Oficinas y Comercio con un área útil de terreno de 4.342,39. mt2, de futuro desarrollo constructivo. El proyecto cuenta además con una vía de uso común y áreas verdes de todas las etapas con un área de 964.11 mt2 distribuida proporcionalmente en cada una de las etapas. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- DESCRIPCIÓN DE CADA UNA DE LAS ETAPAS: ---

A. ETAPA I: La descripción de la Etapa I del Conjunto se establece claramente en el Acto II de la presente escritura pública. -----

B. ETAPA II: La Etapa II en sus dos fases se encuentra descrita plenamente en la escritura pública número mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos



mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá **(Etapa II – Fase 1)** y en la escritura pública número ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá **(Etapa II – Fase 2)**. -----

C. ETAPA III: La descripción de la Etapa III será incluida en la escritura pública a través de la cual se adicione dicha Etapa al Reglamento de Propiedad Horizontal.

SÉPTIMO: El artículo noveno (9) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

-----**CAPÍTULO IV**-----

-----**DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO**-----

ARTICULO 9: DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN. Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios del Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1 delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal 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 su propietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de cada una de las etapas que componen el **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1** en proporción con los coeficientes de copropiedad.-----

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del presente Conjunto, de manera específica se describen los bienes de dominio particular o exclusivo de cada una de las etapas que lo conforman, de la siguiente manera: -----

A. BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO DE LA ETAPA I: Son los que se describen según su cabida y linderos, en el Tercer Acto de la presente escritura pública. -----

B. ETAPA II: Son los bienes cuya descripción, cabida y linderos se encuentran descritos en el artículo nueve (9) de las escrituras públicas mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá y ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá. -----

C. ETAPA III: Serán los bienes que se describirán en la escritura pública a través

V. B. O
JURÍDICO
V. B. O

de la cual se adicione dicha Etapa al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES PRIVADOS: El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos, incluidos prediales y complementarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán a cargo del respectivo propietario. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la totalidad del Conjunto y de cada Etapa independiente, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por alguna circunstancia la copropiedad pagase alguno de los anteriores conceptos, tendrá derecho a repetir contra el copropietario respectivo para que reembolse el valor pagado por la copropiedad, quedando ésta autorizada para incluir los valores respectivos en la cuota de administración. -----

PARÁGRAFO TERCERO: DESTINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: La destinación específica de los bienes privados correspondientes a la **Etapa II** del Conjunto, es la anotada en las escrituras públicas No. mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá y ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá. La destinación de los bienes privados correspondientes a la **Etapa I** del Conjunto es el descrito en el Acto II de esta escritura pública. La destinación de los bienes privados de la **Etapa III** del Conjunto, será la que se asigne en la escritura pública que adicione la respectiva etapa al reglamento de propiedad horizontal. En todo caso, la destinación de los bienes privados de cada etapa podrá ser adicionada, modificada o suprimida por la Junta de Copropietarios de cada sector, en la forma establecida en el presente reglamento. -----

PARÁGRAFO CUARTO.- Las Juntas de Copropietarios de otros sectores del Conjunto Residencial, no podrán intervenir en las decisiones sobre la destinación de los bienes privados de las demás etapas del Conjunto Residencial. -----

OCTAVO: El artículo décimo (10) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

----- **C A P Í T U L O V** -----



----- DE LOS BIENES COMUNES -----

ARTICULO 10. DEFINICIÓN. Son bienes de uso o servicio común de todos los propietarios, las partes del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1** pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Clasificación: Los bienes comunes se clasifican para todos los efectos del presente Reglamento de la siguiente manera: a. Bienes comunes esenciales; b. Bienes comunes no esenciales. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se dijo, cada Etapa del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1**, contará con los bienes comunes necesarios para su cabal funcionamiento por lo que este reglamento incorpora módulos de contribución independientes para cada Etapa. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En los planos protocolizados con las escrituras públicas No. mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá y ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá, está establecido el cuadro de áreas de los bienes comunes cuyo cuidado, custodia y mantenimiento corresponderá a la Etapa II del Conjunto. Los bienes comunes cuyo cuidado, custodia y mantenimiento corresponderá a la Etapa I, se establecen en el cuadro de áreas y los planos aprobados que se incorporan en el Tercer Acto de esta escritura pública. Los bienes comunes cuyo cuidado, custodia y mantenimiento corresponderá a la Etapa III, se describirán en la escritura pública a través de la cual se adicione dicha Etapa al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

NOVENO: El artículo catorce (14) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

Artículo 14. BIENES COMÚNES DE USO COMÚN DE CADA ETAPA Y BIENES COMÚNES DE USO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO. -----

A. BIENES COMUNES DE USO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO SIN IMPORTAR EL SECTOR EN EL QUE SE ENCUENTREN LOCALIZADOS: Son aquellos bienes o servicios comunes que podrán ser

V. B. JURÍDICO

utilizados por la totalidad de los copropietarios del Conjunto, sin importar la Etapa en que estén localizados. Los bienes comunes de uso de la totalidad de los copropietarios sin importar su etapa son: -----

AREAS COMUNALES A TODAS LAS ETAPAS		148,95
	Vía Privada de Acceso	125,25
	Zona verde vía privada	23,70
AREAS COMUNALES A TODAS LAS ETAPAS		815,16
	Vía Privada de Acceso	749,15
	Zona verde vía privada	66,01

B. BIENES COMÚNES DE USO COMÚN DE CADA ETAPA DEL CONJUNTO:

Son aquellos bienes comunes cuyo disfrute se le concede a todos los propietarios y/o residentes de cada una de las Etapas del Conjunto, de acuerdo con lo permitido por el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual estas mismas personas quedan obligadas a atender los gastos que demande su conservación, mantenimiento, aseo, reparación, administración, decoración, etc. Las áreas en metros cuadrados de los bienes comunes correspondientes a la **Etapa II** del Conjunto, son las anotadas en las escrituras públicas No. mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá y ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá. Las áreas en metros cuadrados de los bienes comunes correspondientes a la **Etapa I** del Conjunto son las anotadas en el cuadro de áreas que se protocoliza junto con este instrumento público. -----

C. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE CADA ETAPA: Son aquellos bienes comunes no esenciales cuyo uso o disfrute se le concede a determinados bienes privados en cada una de las Etapas del Conjunto. Los bienes comunes de uso exclusivo correspondientes a la **Etapa II** del Conjunto, son las anotadas en las escrituras públicas No. mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá y ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá. Los bienes comunes de uso



exclusivo correspondientes a la **Etapa I** del Conjunto son los anotados en el Acto II de esta escritura pública. Los bienes comunes de uso exclusivo correspondientes a la **Etapa III** del Conjunto, serán los que se describan en la escritura pública que adicione la respectiva etapa al reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las Juntas de Copropietarios de otros sectores del Conjunto Residencial, no podrán intervenir en las decisiones sobre los bienes comunes cuyo uso, cuidado y mantenimiento no le haya sido asignado en el presente reglamento de copropiedad. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Igualmente, la asignación de nuevos bienes comunes de uso exclusivo, su modificación o supresión, sólo podrá ser definida por la Junta de Copropietarios de cada etapa, en los reglamentos internos que para el efecto adicionen o modifiquen cada una de las etapas respectivas, en la forma establecida en el presente reglamento. -----

PARÁGRAFO TERCERO.- Las Juntas de Copropietarios de otras etapas del Conjunto Residencial, no podrán intervenir en las decisiones sobre los bienes comunes y los bienes comunes de uso exclusivo; cuyo cuidado y mantenimiento no le haya sido asignado en el presente reglamento de copropiedad. -----

PARÁGRAFO CUARTO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES DE CADA ETAPA POR PARTE DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE: Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de cada Etapa, se efectúa de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general de cada Etapa, que no sean esenciales, se entregarán a la persona o personas designadas por la Junta de Copropietarios de cada Etapa o en su defecto al Director de cada Etapa, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada Etapa. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

PARÁGRAFO QUINTO.- ENTREGA DE LA VIA DE ACCESO COMO ÚNICO

V. B. O
JURÍDICO
Cada

BIEN COMÚN A TODOS LOS COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO: A la fecha de otorgamiento de este instrumento público, la vía de acceso común ha sido entregada a los copropietarios de la Etapa II del Conjunto. Sin perjuicio de lo anterior, los constructores responsables del desarrollo de las Etapas I y III deberán hacer entrega del segmento de la vía de acceso común a todo el Conjunto que le corresponda. -----

DÉCIMO: El artículo quince (15) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 15. OTROS BIENES DE SERVICIO COMÚN A CADA UNA DE LAS ETAPAS. Los bienes comunes correspondientes exclusivamente a la Etapa II son los anotados en la escritura pública No. mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá. Los bienes de servicio común a la Etapa I son los que se establecen en el Acto II el presente instrumento público, los bienes de servicio común a la Etapa III serán los establecidos en la escritura pública mediante la cual se adicione dicha Etapa al Reglamento. -----

DÉCIMO PRIMERO: El artículo dieciséis (16) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 16. MUROS ESTRUCTURALES. Toda vez que parte de la estructura del Conjunto es en concreto reforzado, los muros que aparecen indicados en los planos de propiedad horizontal del presente Reglamento son estructurales y no pueden demolerse o modificarse ni en todo ni en parte. Esta estructura es un bien común esencial, como lo son columnas, ductos, y demás elementos indispensables para la utilización de los bienes privados. Se exceptúan de esta regla los muros, divisiones y demás elementos arquitectónicos que permitan su demolición, sin que se afecte su estructura. -----

DÉCIMO SEGUNDO: El artículo diecisiete (17) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 17. FACHADAS. Todos los muros y ventanas que conforman las fachadas exteriores e interiores de cada etapa tienen la calidad de bienes de uso o servicio común, así no se trate de muros estructurales. Queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios de una misma Etapa, aumentar o

V. B. J. A. JURÍDICO



disminuir su número, o modificar en cualquier forma su diseño, sin contar con la respectiva autorización de la Junta de Copropietarios de la respectiva etapa; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada. -----

PARÁGRAFO.- Las Juntas de Copropietarios de otras etapas del Conjunto Residencial, no podrán intervenir en las decisiones sobre las fachadas que para el efecto disponga una respectiva etapa. -----

DÉCIMO TERCERO: El artículo dieciocho (18) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

Artículo 18. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al coeficiente de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad asignados en el presente Reglamento.-----

DÉCIMO CUARTO: El artículo veinte (20) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

Artículo 20. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes del Conjunto será de cargo de la totalidad de los propietarios del Conjunto, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente Reglamento. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Este reglamento de propiedad horizontal ha previsto de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales. Por esta razón las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados de la respectiva Etapa, quienes los sufragarán en proporción a lo establecido en este reglamento. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del Conjunto, y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La totalidad de los gastos relacionados con el mantenimiento de los Bienes Comunes de uso de todos los copropietarios sin importar el sector en el que se encuentren localizados incluido el pago de servicios públicos, se pagarán conforme a los coeficientes de copropiedad establecidos en el Capítulo siguiente. -----

DÉCIMO QUINTO: El artículo veintidós (22) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD**



V. B. O

HORIZONTAL INICIAL, quedará de la siguiente manera:-----

-----**CAPÍTULO VI**-----

-COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y SECTORIALES DE ADMINISTRACIÓN-

Artículo 22. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y SECTORIALES DE COPROPIEDAD: -----

I. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: A. ESTIMACIÓN: Los coeficientes de copropiedad asignados a las unidades de dominio privado que integran el Conjunto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 675 del 2001, se han calculado con el sistema de módulos de contribución, atendiendo los criterios de su relación y participación por sectores y usos del Conjunto, sin que por ello se deba entender que el valor inicial asignado a cada unidad de dominio particular coincide con su valor comercial. -----

Los coeficientes de copropiedad establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Conjunto, su participación en la Asamblea General de Copropietarios, así como en la contribución en las expensas comunes conforme a lo establecido en el presente reglamento a fin de atender las erogaciones y gastos que genere la administración de las zonas comunes del Conjunto en su totalidad. -----

En el Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1, se ha establecido los módulos de contribución a través de la asignación paritaria de porcentajes iguales en las tres (3) etapas que lo conforman, asignándole el punto decimal adicional a la Etapa III de uso comercial, teniendo en cuenta que cada una de ellas comparte en iguales proporciones factores de localización, densidad, destinación, servicios y características de los bienes y áreas comunes generales del conjunto. Así, los coeficientes de copropiedad de cada etapa se discriminan de la siguiente manera:

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE LA ETAPA I. Corresponderá al coeficiente que se asignará en forma definitiva a cada uno de los bienes privados que la componen, una vez integrada a la totalidad de las etapas del Conjunto Residencial; y cuya sumatoria total corresponderá al Treinta y Tres punto Treinta y **Tres Por Ciento (33,33%)** del total de los coeficientes del Conjunto Residencial y Comercial. -----

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE LA ETAPA II. Corresponderá al



coeficiente que se asignará en forma definitiva a cada uno de los bienes privados que la componen, una vez integrad a la totalidad de las etapas del Conjunto Residencial; y cuya sumatoria total corresponderá al Treinta y Tres punto Treinta y **Tres Por Ciento (33,33%)** del total de los coeficientes del Conjunto Residencial y Comercial. -----

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE LA ETAPA III. Corresponderá al coeficiente que se asignará en forma definitiva a cada uno de los bienes privados que la componen, una vez integrad a la totalidad de las etapas del Conjunto Residencial; y cuya sumatoria total corresponderá al Treinta y Tres punto Treinta y **Cuatro Por Ciento (33,34%)** del total de los coeficientes del Conjunto Residencial y Comercial. -----

B. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD PROVISIONALES: Teniendo en cuenta que en la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública aún está pendiente por adicionar una Etapa del Conjunto, los coeficientes de copropiedad establecidos en el artículo 22 de la escritura pública mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá corresponden a los coeficientes de copropiedad provisionales de la Etapa II Fases 1 y 2, los coeficientes de copropiedad provisionales una vez adicionada la Etapa I son los establecidos en el Acto II del presente instrumento público. Tan pronto se integre a este reglamento la última Etapa, en la escritura pública con que se adicione dicha Etapa y se reforme el presente instrumento público, se deberán dejar establecidos los coeficientes de copropiedad definitivos del Conjunto. -----

II. COEFICIENTES SECTORIALES DE COPROPIEDAD: Los coeficientes sectoriales de copropiedad de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, determinan: **1.** La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la respectiva etapa del conjunto. **2.** El porcentaje de participación de cada propietario de bienes privados en la Junta de Copropietarios de la Etapa Respectiva del Conjunto. **3.** El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados debe contribuir a las expensas comunes de los bienes y servicios de la respectiva etapa del Conjunto, cuyo goce y uso se le ha asignado a todos los copropietarios de

dicha etapa, así como de las pólizas de seguros de estos bienes. -----
 Teniendo en cuenta que según lo permitido por la ley, el uso de la gran mayoría de los bienes comunes del conjunto se han sectorizado en razón al uso mixto de la totalidad del Conjunto, se establece la siguiente tabla provisional de coeficientes sectoriales para cada Etapa del Conjunto, la cual ha sido fijada en función del área privada construida de cada unidad de dominio privado en relación con el área total construida de la respectiva Etapa del Conjunto al cual pertenece esa unidad de dominio privado, con la aproximación del cociente a la centésima superior para obtener el ciento por ciento del porcentaje total, sin que por ello se deba entender que el valor inicial asignado a cada unidad de dominio particular coincide con su valor comercial. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Los coeficientes sectoriales de copropiedad de cada etapa, deberán corresponder al coeficiente de copropiedad asignada a la misma. Ninguna etapa podrá tener un coeficiente de copropiedad mayor al de las otras, salvo que así lo determine la Asamblea General de Copropiedad en las mayorías que para el efecto establezca la ley para la modificación del reglamento de copropiedad. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras que se adicionan las etapas I y III del Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1 al reglamento de propiedad horizontal, se entenderá que el Constructor Responsable de cada una de esas etapas tendrá la representación de la totalidad del coeficiente de copropiedad de su respectiva etapa, únicamente para efectos de la participación y toma de decisiones en las Asambleas de Copropiedad; sin que por ello se entienda que, el Propietario Inicial y/o el Constructor Responsable de cada etapa deba participar en el pago de cuotas de administración del Conjunto; lo cual ocurrirá, una vez haya sido adicionado el reglamento de propiedad horizontal con cada una de las fases que compone la respectiva etapa, y hayan sido entregados los bienes de uso común a todas las unidades o bienes privadas de la misma. -----

PARÁGRAFO TERCERO: En cualquier acto de disposición, enajenación o gravamen de una unidad de dominio privado se considerará incluido el respectivo porcentaje de participación en los bienes comunes del Conjunto, aunque no se mencione expresamente. -----



PARÁGRAFO CUARTO: Las Juntas de Copropiedad de cada etapa podrán modificar los Coeficientes Sectoriales de Copropiedad, sin limitación, según las decisiones que para el efecto dispongan en la forma establecida en el presente reglamento. Ninguna de las Juntas de Copropietarios de otros sectores del Conjunto Residencial podrán intervenir en las decisiones sobre la modificación de los Coeficientes Sectoriales de Copropiedad. -----

-----**TABLA NO.1**----------**COEFICIENTES SECTORIALES DE COPROPIEDAD**----------**PROVISIONALES ETAPA II FASES 1 Y 2**-----

CANT	INMUEBLE	ETAPA	AREA PH PRIVADA TOTAL	COEF exacto	COEFICIENTE RPH
	<u>ETAPA 2 (E2) - FASE 1 (F1) - GARAJES</u>				
1	Garaje 1	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
2	Garaje 2	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
3	Garaje 3	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
4	Garaje 4	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
5	Garaje 5	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
6	Garaje 6	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
7	Garaje 7	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
8	Garaje 8	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
9	Garaje 9	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
10	Garaje 10	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
11	Garaje 11	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
12	Garaje 12	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
13	Garaje 13	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
14	Garaje 14	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
15	Garaje 15	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460

10371A2AWaUWW29V

01/07/2015

Cadenza S.A. N° 89393594

16	Garaje	16	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
17	Garaje	17	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
18	Garaje	18	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
19	Garaje	19	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
20	Garaje	20	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
21	Garaje	21	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
22	Garaje	22	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
23	Garaje	23	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
24	Garaje	24	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
25	Garaje	25	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
26	Garaje	26	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
27	Garaje	27	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
28	Garaje	28	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
29	Garaje	29	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
30	Garaje	30	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
31	Garaje	31	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
32	Garaje	32	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
33	Garaje	33	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
34	Garaje	34	E2 F1	12.01	0.045963762	0.0460
35	Garaje	35	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
36	Garaje	36	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
37	Garaje	37	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
38	Garaje	38	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
39	Garaje	39	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
40	Garaje	40	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
41	Garaje	41	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
42	Garaje	42	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
43	Garaje	43	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
44	Garaje	44	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
45	Garaje	45	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
46	Garaje	46	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
47	Garaje	47	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
48	Garaje	48	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379



49	Garaje	49	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
50	Garaje	50	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
51	Garaje	51	E2 F1	10.57	0.040452703	0.0405
52	Garaje	52	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
53	Garaje	53	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
54	Garaje	54	E2 F1	14.62	0.055952556	0.0560
55	Garaje	55	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
56	Garaje	56	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
57	Garaje	57	E2 F1	10.57	0.040452703	0.0405
58	Garaje	58	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
59	Garaje	59	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
60	Garaje	60	E2 F1	11.47	0.043897115	0.0439
61	Garaje	61	E2 F1	11.47	0.043897115	0.0439
62	Garaje	62	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
63	Garaje	63	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
64	Garaje	64	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
65	Garaje	65	E2 F1	10.57	0.040452703	0.0405
66	Garaje	66	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
67	Garaje	67	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
68	Garaje	68	E2 F1	14.62	0.055952556	0.0560
69	Garaje	69	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
70	Garaje	70	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
71	Garaje	71	E2 F1	10.57	0.040452703	0.0405
72	Garaje	72	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
73	Garaje	73	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
74	Garaje	74	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
75	Garaje	75	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
76	Garaje	76	E2 F1	11.25	0.043055147	0.0431
77	Garaje	77	E2 F1	11.25	0.043055147	0.0431
78	Garaje	78	E2 F1	11.47	0.043897115	0.0439
79	Garaje	79	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
80	Garaje	80	E2 F1	12.58	0.048145223	0.0481
81	Garaje	81	E2 F1	12.60	0.048221765	0.0482

82	Garaje	82	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
83	Garaje	83	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
84	Garaje	84	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
85	Garaje	85	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
86	Garaje	86	E2 F1	12.60	0.048221765	0.0482
87	Garaje	87	E2 F1	12.58	0.048145223	0.0481
88	Garaje	88	E2 F1	13.48	0.051589634	0.0516
89	Garaje	89	E2 F1	12.58	0.048145223	0.0481
90	Garaje	90	E2 F1	12.60	0.048221765	0.0482
91	Garaje	91	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
92	Garaje	92	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
93	Garaje	93	E2 F1	10.03	0.038386056	0.0384
94	Garaje	94	E2 F1	12.56	0.04806868	0.0481
95	Garaje	95	E2 F1	19.08	0.07302153	0.0730
96	Garaje	96	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
97	Garaje	97	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
98	Garaje	98	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
99	Garaje	99	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
100	Garaje	100	E2 F1	12.60	0.048221765	0.0482
101	Garaje	101	E2 F1	12.56	0.04806868	0.0481
102	Garaje	102	E2 F1	12.35	0.047264984	0.0473
103	Garaje	103	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
104	Garaje	104	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
105	Garaje	105	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
106	Garaje	106	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
107	Garaje	107	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
108	Garaje	108	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
109	Garaje	109	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
110	Garaje	110	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
111	Garaje	111	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
112	Garaje	112	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
113	Garaje	113	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
114	Garaje	114	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379



Aa027357313

115	Garaje	115	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
116	Garaje	116	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
117	Garaje	117	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
118	Garaje	118	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
119	Garaje	119	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
120	Garaje	120	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
121	Garaje	121	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
122	Garaje	122	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
123	Garaje	123	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
124	Garaje	124	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
125	Garaje	125	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
126	Garaje	126	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
127	Garaje	127	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
128	Garaje	128	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
129	Garaje	129	E2 F1	14.62	0.055952556	0.0560
130	Garaje	130	E2 F1	10.57	0.040452703	0.0405
131	Garaje	131	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
132	Garaje	132	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
133	Garaje	133	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
134	Garaje	134	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
135	Garaje	135	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
136	Garaje	136	E2 F1	14.62	0.055952556	0.0560
137	Garaje	137	E2 F1	10.57	0.040452703	0.0405
138	Garaje	138	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
139	Garaje	139	E2 F1	10.35	0.039610736	0.0396
140	Garaje	140	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
141	Garaje	141	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
142	Garaje	142	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
143	Garaje	143	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
144	Garaje	144	E2 F1	11.25	0.043055147	0.0431
145	Garaje	145	E2 F1	11.25	0.043055147	0.0431
146	Garaje	146	E2 F1	11.47	0.043897115	0.0439
147	Garaje	147	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379

V. B. JURIDICO

Handwritten signature

Cradema S.A. No. 894995940 01/07/2015 1037329V9AZAWaUW

148	Garaje	148	E2 F1	12.58	0.048145223	0.0481
149	Garaje	149	E2 F1	10.78	0.041256399	0.0413
150	Garaje	150	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
151	Garaje	151	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
152	Garaje	152	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
153	Garaje	153	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
154	Garaje	154	E2 F1	10.80	0.041332941	0.0413
155	Garaje	155	E2 F1	12.58	0.048145223	0.0481
156	Garaje	156	E2 F1	13.48	0.051589634	0.0516
157	Garaje	157	E2 F1	12.58	0.048145223	0.0481
158	Garaje	158	E2 F1	10.78	0.041256399	0.0413
159	Garaje	159	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
160	Garaje	160	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
161	Garaje	161	E2 F1	10.03	0.038386056	0.0384
162	Garaje	162	E2 F1	12.56	0.04806868	0.0481
163	Garaje	163	E2 F1	10.78	0.041256399	0.0413
164	Garaje	164	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
165	Garaje	165	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
166	Garaje	166	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
167	Garaje	167	E2 F1	12.51	0.047877324	0.0479
168	Garaje	168	E2 F1	10.78	0.041256399	0.0413
169	Garaje	169	E2 F1	12.56	0.04806868	0.0481
170	Garaje	170	E2 F1	12.35	0.047264984	0.0473
171	Garaje	171	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
172	Garaje	172	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
173	Garaje	173	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
174	Garaje	174	E2 F1	10.12	0.038730497	0.0387
175	Garaje	175	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
176	Garaje	176	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
177	Garaje	177	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
178	Garaje	178	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
179	Garaje	179	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379
180	Garaje	180	E2 F1	9.90	0.03788853	0.0379



Aa027357314

181	Garaje	181	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
182	Garaje	182	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
183	Garaje	183	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
184	Garaje	184	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
185	Garaje	185	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
186	Garaje	186	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
187	Garaje	187	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
188	Garaje	188	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
189	Garaje	189	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
190	Garaje	190	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
191	Garaje	191	E2	F1	9.90	0.03788853	0.0379	
<u>ETAPA 2 - FASE</u>								
<u>1-</u>								
<u>APARTAMENTOS</u>								
<u>TORRE 1</u>								
<u>(T1)</u>								
192	Apartamento	201	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
193	Apartamento	202	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
194	Apartamento	203	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
195	Apartamento	210	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
196	Apartamento	211	T1	E2	F1	79.74	0.305174884	0.3052
197	Apartamento	301	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
198	Apartamento	302	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
199	Apartamento	303	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
200	Apartamento	310	T1	E2	F1	78.94	0.302113185	0.3021
201	Apartamento	311	T1	E2	F1	79.74	0.305174884	0.3052
202	Apartamento	401	T1	E2	F1	82.23	0.314704424	0.3147
203	Apartamento	402	T1	E2	F1	82.23	0.314704424	0.3147
204	Apartamento	403	T1	E2	F1	82.23	0.314704424	0.3147
205	Apartamento	410	T1	E2	F1	82.23	0.314704424	0.3147
206	Apartamento	411	T1	E2	F1	83.03	0.317766123	0.3178
207	Apartamento	501	T1	E2	F1	82.23	0.314704424	0.3147
208	Apartamento	502	T1	E2	F1	82.23	0.314704424	0.3147

209	Apartamento 503	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
210	Apartamento 510	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
211	Apartamento 511	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
212	Apartamento 601	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
213	Apartamento 602	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
214	Apartamento 603	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
215	Apartamento 610	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
216	Apartamento 611	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
217	Apartamento 701	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
218	Apartamento 702	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
219	Apartamento 703	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
220	Apartamento 710	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
221	Apartamento 711	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
222	Apartamento 801	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
223	Apartamento 802	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
224	Apartamento 803	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
225	Apartamento 810	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
226	Apartamento 811	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
227	Apartamento 901	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
228	Apartamento 902	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
229	Apartamento 903	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
230	Apartamento 910	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
231	Apartamento 911	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
232	Apartamento 1001	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
233	Apartamento 1002	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
234	Apartamento 1003	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
235	Apartamento 1010	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
236	Apartamento 1011	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
237	Apartamento 1101	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
238	Apartamento 1102	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
239	Apartamento 1103	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
240	Apartamento 1110	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
241	Apartamento 1111	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178



Aa027357315

242	Apartamento 1201	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
243	Apartamento 1202	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
244	Apartamento 1203	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
245	Apartamento 1210	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
246	Apartamento 1211	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
247	Apartamento 1301	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
248	Apartamento 1302	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
249	Apartamento 1303	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
250	Apartamento 1310	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
251	Apartamento 1311	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
252	Apartamento 1401	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
253	Apartamento 1402	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
254	Apartamento 1403	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
255	Apartamento 1410	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
256	Apartamento 1411	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
257	Apartamento 1501	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
258	Apartamento 1502	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
259	Apartamento 1503	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
260	Apartamento 1510	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
261	Apartamento 1511	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
262	Apartamento 1601	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
263	Apartamento 1602	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
264	Apartamento 1603	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
265	Apartamento 1610	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
266	Apartamento 1611	T1 E2 F1	83.03	0.317766123	0.3178
267	Apartamento 1701	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
268	Apartamento 1702	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
269	Apartamento 1703	T1 E2 F1	82.23	0.314704424	0.3147
270	Apartamento 1710	T1 E2 F1	119.99	0.459216634	0.4592
271	Apartamento 1711	T1 E2 F1	121.59	0.465340032	0.4653
272	Apartamento 1801	T1 E2 F1	119.99	0.459216634	0.4592
273	Apartamento 1802	T1 E2 F1	119.99	0.459216634	0.4592
274	Apartamento 1803	T1 E2 F1	119.99	0.459216634	0.4592

V. B. C.
MURDICO

10375aWWUZEV9A2A

01/07/2015

NE 89393946

cadena s.a.

<u>ETAPA 2 - FASE</u>							
<u>1-</u>							
<u>APARTAMENTOS</u>							
<u>TORRE 5</u>							
<u>(T5)</u>							
275	Apartamento 201	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
276	Apartamento 202	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
277	Apartamento 203	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
278	Apartamento 204	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
279	Apartamento 205	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
280	Apartamento 206	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
281	Apartamento 501	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
282	Apartamento 502	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
283	Apartamento 503	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
284	Apartamento 504	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
285	Apartamento 505	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
286	Apartamento 506	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
287	Apartamento 601	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
288	Apartamento 602	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
289	Apartamento 603	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
290	Apartamento 604	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
291	Apartamento 605	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
292	Apartamento 606	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
293	Apartamento 901	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
294	Apartamento 902	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
295	Apartamento 903	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
296	Apartamento 904	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
297	Apartamento 905	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
298	Apartamento 906	T5	E2	F1	110.39	0.422476241	0.4225
<u>ETAPA 2 - FASE</u>							
<u>1-</u>							
<u>APARTAMENTOS</u>							
<u>TORRE 6</u>							



	<u>(T6)</u>					
299	Apartamento 201	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
300	Apartamento 202	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
301	Apartamento 203	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
302	Apartamento 204	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
303	Apartamento 301	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
304	Apartamento 302	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
305	Apartamento 303	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
306	Apartamento 304	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
307	Apartamento 401	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
308	Apartamento 402	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
309	Apartamento 403	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
310	Apartamento 404	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
311	Apartamento 501	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
312	Apartamento 502	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
313	Apartamento 503	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
314	Apartamento 504	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
315	Apartamento 601	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
316	Apartamento 602	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
317	Apartamento 603	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
318	Apartamento 604	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
319	Apartamento 701	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
320	Apartamento 702	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
321	Apartamento 703	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
322	Apartamento 704	T6 E2 F1	70.22	0.268740662	0.2687	
323	Apartamento 901	T6 E2 F1	121.04	0.463235114	0.4632	
324	Apartamento 902	T6 E2 F1	121.04	0.463235114	0.4632	
325	Apartamento 903	T6 E2 F1	121.04	0.463235114	0.4632	
326	Apartamento 904	T6 E2 F1	121.04	0.463235114	0.4632	
	<u>ETAPA 2 - FASE</u>					
	<u>2 -GARAJES</u>					
327	Garaje 236	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456	
328	Garaje 237	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437	

329	Garaje	238	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
330	Garaje	239	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
331	Garaje	240	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
332	Garaje	241	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
333	Garaje	242	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
334	Garaje	243	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
335	Garaje	244	E2 F2	11.02	0.042174909	0.0422
336	Garaje	245	E2 F2	11.02	0.042174909	0.0422
337	Garaje	246	E2 F2	11.79	0.045121794	0.0451
338	Garaje	247	E2 F2	10.08	0.038577412	0.0386
339	Garaje	248	E2 F2	10.08	0.038577412	0.0386
340	Garaje	249	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
341	Garaje	250	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
342	Garaje	251	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
343	Garaje	252	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
344	Garaje	253	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
345	Garaje	254	E2 F2	12.06	0.046155118	0.0462
346	Garaje	255	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
347	Garaje	256	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
348	Garaje	257	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
349	Garaje	258	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
350	Garaje	259	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
351	Garaje	260	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
352	Garaje	261	E2 F2	11.43	0.0437440	0.0437
353	Garaje	262	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
354	Garaje	263	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
355	Garaje	264	E2 F2	11.43	0.0437440	0.0437
356	Garaje	265	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
357	Garaje	266	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
358	Garaje	267	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
359	Garaje	268	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
360	Garaje	269	E2 F2	11.43	0.0437440	0.0437
361	Garaje	270	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456



362	Garaje	272	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
363	Garaje	273	E2 F2	11.43	0.0437440	0.0437
364	Garaje	274	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
365	Garaje	275	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
366	Garaje	276	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
367	Garaje	277	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
368	Garaje	278	E2 F2	11.43	0.0437440	0.0437
369	Garaje	279	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
370	Garaje	280	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
371	Garaje	281	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
372	Garaje	282	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
373	Garaje	283	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
374	Garaje	284	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
375	Garaje	285	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
376	Garaje	286	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
377	Garaje	287	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
378	Garaje	288	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
379	Garaje	289	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
380	Garaje	290	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
381	Garaje	291	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
382	Garaje	292	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
383	Garaje	293	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
384	Garaje	294	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
385	Garaje	295	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
386	Garaje	296	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
387	Garaje	297	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
388	Garaje	298	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
389	Garaje	299	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
390	Garaje	300	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
391	Garaje	301	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
392	Garaje	302	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
393	Garaje	303	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
394	Garaje	304	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379

395	Garaje	305	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
396	Garaje	306	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
397	Garaje	307	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
398	Garaje	308	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
399	Garaje	309	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
400	Garaje	310	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
401	Garaje	311	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
402	Garaje	312	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
403	Garaje	313	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
404	Garaje	314	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
405	Garaje	315	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
406	Garaje	316	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
407	Garaje	317	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
408	Garaje	318	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
409	Garaje	319	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
410	Garaje	320	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
411	Garaje	321	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
412	Garaje	322	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
413	Garaje	323	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
414	Garaje	324	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
415	Garaje	325	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
416	Garaje	326	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
417	Garaje	327	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
418	Garaje	328	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
419	Garaje	329	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
420	Garaje	330	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
421	Garaje	331	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
422	Garaje	332	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
423	Garaje	333	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
424	Garaje	334	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
425	Garaje	335	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
426	Garaje	336	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379
427	Garaje	337	E2	F2	9.90	0.03788853	0.0379



República de Colombia



Aa027357318

428	Garaje	338	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
429	Garaje	339	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
430	Garaje	340	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
431	Garaje	341	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
432	Garaje	342	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
433	Garaje	343	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
434	Garaje	344	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
435	Garaje	345	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
436	Garaje	346	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
437	Garaje	347	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
438	Garaje	348	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
439	Garaje	349	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
440	Garaje	350	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
441	Garaje	351	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
442	Garaje	352	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
443	Garaje	353	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
444	Garaje	354	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
445	Garaje	355	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
446	Garaje	356	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
447	Garaje	357	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
448	Garaje	358	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
449	Garaje	359	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
450	Garaje	360	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
451	Garaje	361	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
452	Garaje	362	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
453	Garaje	363	E2 F2	11.02	0.042174909	0.0422
454	Garaje	364	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
455	Garaje	365	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
456	Garaje	366	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
457	Garaje	367	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
458	Garaje	368	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
459	Garaje	369	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
460	Garaje	370	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437

V. B. O.
JURÍDICO
V. B. O.

103732UV9A2AWaUW 01/07/2015 Cadena S.A. No. 89093539

461	Garaje	371	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
462	Garaje	372	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
463	Garaje	373	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
464	Garaje	374	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
465	Garaje	375	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
466	Garaje	376	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
467	Garaje	377	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
468	Garaje	378	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
469	Garaje	379	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
470	Garaje	380	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
471	Garaje	381	E2 F2	9.90	0.03788853	0.0379
472	Garaje	382	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
473	Garaje	383	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
474	Garaje	384	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
475	Garaje	385	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
476	Garaje	386	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
477	Garaje	387	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
478	Garaje	388	E2 F2	11.43	0.04374403	0.0437
479	Garaje	389	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
480	Garaje	390	E2 F2	11.02	0.042174909	0.0422
481	Garaje	391	E2 F2	11.02	0.042174909	0.0422
482	Garaje	392	E2 F2	11.79	0.045121794	0.0451
483	Garaje	393	E2 F2	10.08	0.038577412	0.0386
484	Garaje	394	E2 F2	10.08	0.038577412	0.0386
485	Garaje	395	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
486	Garaje	396	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
487	Garaje	397	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439
488	Garaje	398	E2 F2	11.43	0.0437440	0.0437
489	Garaje	399	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
490	Garaje	400	E2 F2	12.06	0.046155118	0.0462
491	Garaje	401	E2 F2	11.92	0.045619321	0.0456
492	Garaje	402	E2 F2	11.43	0.0437440	0.0437
493	Garaje	403	E2 F2	11.47	0.043897115	0.0439

V. B.

 JUR. DI.
 V. B.



Aa027357319

494	Garaje	404	E2	F2	11.47	0.043897115	0.0439	
495	Garaje	405	E2	F2	11.47	0.043897115	0.0439	
496	Garaje	406	E2	F2	11.47	0.043897115	0.0439	
497	Garaje	407	E2	F2	11.43	0.0437440	0.0437	
498	Garaje	408	E2	F2	11.92	0.045619321	0.0456	
<u>ETAPA 2 - FASE</u>								
<u>2 -</u>								
<u>APARTAMENTOS</u>								
<u>TORRE 1</u>								
<u>(T1)</u>								
499	Apartamento	204	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
500	Apartamento	205	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
501	Apartamento	206	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
502	Apartamento	207	T1	E2	F2	52.78	0.201995616	0.2020
503	Apartamento	208	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
504	Apartamento	209	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
505	Apartamento	304	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
506	Apartamento	305	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
507	Apartamento	306	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
508	Apartamento	307	T1	E2	F2	52.78	0.201995616	0.2020
509	Apartamento	308	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
510	Apartamento	309	T1	E2	F2	72.70	0.27823193	0.2782
511	Apartamento	404	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
512	Apartamento	405	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
513	Apartamento	406	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
514	Apartamento	407	T1	E2	F2	52.78	0.201995616	0.2020
515	Apartamento	408	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
516	Apartamento	409	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
517	Apartamento	504	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
518	Apartamento	505	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
519	Apartamento	506	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814
520	Apartamento	507	T1	E2	F2	52.78	0.201995616	0.2020
521	Apartamento	508	T1	E2	F2	73.54	0.281446714	0.2814

10374WU25V9AZAWa 01/07/2015 Cadenza S.A. No. 89995946

522	Apartamento 509	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
523	Apartamento 604	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
524	Apartamento 605	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
525	Apartamento 606	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
526	Apartamento 607	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
527	Apartamento 608	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
528	Apartamento 609	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
529	Apartamento 704	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
530	Apartamento 705	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
531	Apartamento 706	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
532	Apartamento 707	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
533	Apartamento 708	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
534	Apartamento 709	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
535	Apartamento 804	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
536	Apartamento 805	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
537	Apartamento 806	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
538	Apartamento 807	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
539	Apartamento 808	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
540	Apartamento 809	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
541	Apartamento 904	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
542	Apartamento 905	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
543	Apartamento 906	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
544	Apartamento 907	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
545	Apartamento 908	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
546	Apartamento 909	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
547	Apartamento 1004	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
548	Apartamento 1005	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
549	Apartamento 1006	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
550	Apartamento 1007	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
551	Apartamento 1008	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
552	Apartamento 1009	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
553	Apartamento 1104	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
554	Apartamento 1105	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814



República de Colombia

Aa027357320

555	Apartamento 1106	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
556	Apartamento 1107	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
557	Apartamento 1108	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
558	Apartamento 1109	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
559	Apartamento 1204	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
560	Apartamento 1205	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
561	Apartamento 1206	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
562	Apartamento 1207	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
563	Apartamento 1208	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
564	Apartamento 1209	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
565	Apartamento 1304	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
566	Apartamento 1305	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
567	Apartamento 1306	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
568	Apartamento 1307	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
569	Apartamento 1308	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
570	Apartamento 1309	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
571	Apartamento 1404	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
572	Apartamento 1405	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
573	Apartamento 1406	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
574	Apartamento 1407	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
575	Apartamento 1408	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
576	Apartamento 1409	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
577	Apartamento 1504	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
578	Apartamento 1505	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
579	Apartamento 1506	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
580	Apartamento 1507	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
581	Apartamento 1508	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
582	Apartamento 1509	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
583	Apartamento 1604	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
584	Apartamento 1605	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
585	Apartamento 1606	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
586	Apartamento 1607	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
587	Apartamento 1608	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814

V. B. O
JURIDICO
Caden

588	Apartamento 1609	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
589	Apartamento 1704	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
590	Apartamento 1705	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
591	Apartamento 1706	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
592	Apartamento 1707	T1 E2 F2	52.78	0.201995616	0.2020
593	Apartamento 1708	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
594	Apartamento 1709	T1 E2 F2	73.54	0.281446714	0.2814
595	Apartamento 1804	T1 E2 F2	102.27	0.3914000	0.3914
596	Apartamento 1805	T1 E2 F2	102.27	0.3914000	0.3914
597	Apartamento 1806	T1 E2 F2	102.42	0.391974061	0.3920
598	Apartamento 1807	T1 E2 F2	85.69	0.327946273	0.3279
599	Apartamento 1808	T1 E2 F2	102.27	0.3914000	0.3914
600	Apartamento 1809	T1 E2 F2	102.27	0.3914000	0.3914
<u>ETAPA 2 - FASE</u>					
<u>2-</u>					
<u>APARTAMENTOS</u>					
<u>TORRE 2</u>					
<u>(T2)</u>					
601	Apartamento 201	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
602	Apartamento 202	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
603	Apartamento 203	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
604	Apartamento 204	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
605	Apartamento 301	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
606	Apartamento 302	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
607	Apartamento 303	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
608	Apartamento 304	T2 E2 F2	73.25	0.280336848	0.2804
609	Apartamento 401	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
610	Apartamento 402	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
611	Apartamento 403	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
612	Apartamento 404	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
613	Apartamento 501	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
614	Apartamento 502	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
615	Apartamento 503	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832



Aa027357321

616	Apartamento 504	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
617	Apartamento 601	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
618	Apartamento 602	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
619	Apartamento 603	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
620	Apartamento 604	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
621	Apartamento 701	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
622	Apartamento 702	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
623	Apartamento 703	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
624	Apartamento 704	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
625	Apartamento 801	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
626	Apartamento 802	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
627	Apartamento 803	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
628	Apartamento 804	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
629	Apartamento 901	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
630	Apartamento 902	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
631	Apartamento 903	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
632	Apartamento 904	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
633	Apartamento 1001	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
634	Apartamento 1002	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
635	Apartamento 1003	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
636	Apartamento 1004	T2 E2 F2	73.99	0.28316892	0.2832
637	Apartamento 1101	T2 E2 F2	102.61	0.392701215	0.3927
638	Apartamento 1102	T2 E2 F2	102.61	0.392701215	0.3927
639	Apartamento 1103	T2 E2 F2	102.61	0.392701215	0.3927
640	Apartamento 1104	T2 E2 F2	102.61	0.392701215	0.3927
			26,129.28	100.00000	100.000000

DÉCIMO SEXTO: El artículo veinticinco (25) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

----- **CAPÍTULO VII** -----

----- **CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS** -----

10371A2ACaUWW29V
01/07/2015

Not. 89-990946
Cadenza S.A.

ARTICULO 25. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO: El presupuesto general de gastos del Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1 se deberá elaborar para determinar las expensas comunes a cargo de cada uno de los titulares de cualquier clase de derecho de dominio, así: **a)** El período presupuestal en el que deberán aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones, será el comprendido entre el primero (1º) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha, el Administrador del Conjunto cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que demuestren el estado económico de la propiedad horizontal, junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. **b)** Cada año, antes del 31 de enero, el Administrador del Conjunto elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, y calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se habrán de causar en el siguiente período presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior (déficit o superávit) y el aprovechamiento de cualquier índole, al igual que lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y en este reglamento sobre fondo de imprevistos. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se podrá dividir entre los copropietarios, en proporción a los porcentajes indicados en la determinación de los Coeficientes de Copropiedad del presente reglamento, según el gasto del que se trate. **c)** Un mes antes de la fecha prevista para la celebración de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, el Administrador del Conjunto enviará el presupuesto al Comité de Administración de cada Etapa, o en su defecto a la Junta de Copropietarios de cada Etapa, para su estudio y aprobación, con el fin de que propongan las modificaciones que consideren convenientes. **d)** El Administrador del Conjunto enviará copia del presupuesto a cada uno de los copropietarios, al menos con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha en que ha de reunirse la Asamblea General de Copropietarios en su sesión ordinaria. **e)** En su primera reunión anual la Asamblea General de Copropietarios discutirá, aprobará o improbará el presupuesto de expensas comunes y su distribución, con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión. **f)** La Administración del Conjunto comunicará a todos los



copropietarios el presupuesto y las cuotas de sostenimiento que determinó la Asamblea, si es el caso mediante envío de copia del acta de la respectiva reunión. En todo caso, de conformidad con lo establecido por el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, dicha acta estará a disposición de los copropietarios en la sede de la Administración general del Conjunto para ser entregada a quien la solicite. Todos los copropietarios estarán obligados a dar estricto cumplimiento a lo aprobado y a cubrir lo que a cada uno corresponda como expensas comunes, mediante cuotas mensuales. **g)** El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primer día del mes siguiente a la reunión de la Asamblea General de Copropietarios, hasta la fecha que determine la Asamblea, o en su defecto hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año de aprobación del presupuesto. La Asamblea podrá determinar los ítems que podrán cobrarse con retroactividad al primero (1) de enero del año en que se celebre la Asamblea General de Copropietarios en que se apruebe el presupuesto. -----

PARÁGRAFO: No obstante lo dispuesto en este artículo en la elaboración de este presupuesto general se dará cumplimiento a las disposiciones legales contenidas en la capítulo referente a los órganos de administración del conjunto, en atención a su carácter mixto y sectorizado. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO INDIVIDUAL DE CADA ETAPA:

El presupuesto individual de cada etapa, se deberá elaborar igualmente para determinar las expensas comunes a cargo de cada uno de los propietarios de los bienes privados de cada etapa en particular, así: **a)** El período presupuestal en el que deberán aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones, será el comprendido entre el primero (1º) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha, el Director del cada etapa cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que demuestren el estado económico de la etapa respectiva, junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. **b)** Cada año, antes del 31 de enero, el Director de la Etapa elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, y calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se habrán de causar en el siguiente período presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se

10372V9AZACaUWCZ

01/07/2015

NE 899985394



tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior (déficit o superávit) y el aprovechamiento de cualquier índole, al igual que lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y en este reglamento sobre fondo de imprevistos. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se podrá dividir entre los propietarios de bienes privados de la respectiva etapa, en proporción a los porcentajes indicados en la determinación de los Coeficientes Sectoriales de Copropiedad, según el gasto del que se trate. **c)** Un mes antes de la fecha prevista para la celebración de la reunión anual ordinaria de la Junta de Copropietarios, el Director de la Etapa enviará el presupuesto a los propietarios de bienes privados de la respectiva etapa para su estudio y aprobación, con el fin de que propongan las modificaciones que consideren convenientes. **d)** El Director de la Etapa enviará copia del presupuesto a cada uno de los propietarios de bienes privados de la etapa respectiva, al menos con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha en que ha de reunirse la Junta de Copropietarios en su sesión anual ordinaria. **e)** En su primera reunión anual la Junta de Copropietarios discutirá, aprobará o improbará el presupuesto de expensas comunes y su distribución, con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes sectoriales de copropiedad representados en la respectiva reunión. **f)** El Director del Conjunto comunicará a todos los propietarios de las unidades privadas de la respectiva etapa el presupuesto y las cuotas de sostenimiento que determinó la Junta de Copropietarios, si es el caso mediante envío de copia del acta de la respectiva reunión. En todo caso, de conformidad con lo establecido por el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, dicha acta estará a disposición de los propietarios en la sede de la Dirección Sectorial, y en la Administración General del Conjunto para ser entregada a quien la solicite. Todos los propietarios de cada etapa estarán obligados a dar estricto cumplimiento a lo aprobado y a cubrir lo que a cada uno corresponda como expensas comunes de la Etapa respectiva, mediante cuotas mensuales. **g)** El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primer día del mes siguiente a la reunión de la Junta de Copropietarios, hasta la fecha que la misma determine, o en su defecto hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año de aprobación del presupuesto. La Junta de Copropietarios determinará los ítems que podrán cobrarse con retroactividad al primero (1) de enero del año en que se



celebre la Junta de Copropietarios en que se apruebe el presupuesto. -----

DÉCIMO SÉPTIMO: El artículo veintiséis (26) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 26. MÉRITO EJECUTIVO. El procedimiento para el cobro ejecutivo de las cuotas de administración para el pago de expensas comunes necesarias, y las cuotas de sostenimiento para el pago de las expensas necesarias de cada etapa, así como las multas u obligaciones, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 675 de 2001. -----

DÉCIMO OCTAVO: El artículo veintinueve (29) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 29. FONDO DE IMPREVISTOS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS: 1)

La persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 constituirá un fondo para atender las obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al diez por ciento (10%) sobre el presupuesto anual consolidado de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto considere pertinentes. 2) La Asamblea General de Copropietarios del Conjunto podrá suspender el cobro de las sumas necesarias para nutrir este fondo de imprevistos cuando el monto disponible del mismo alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario consolidado de gastos del respectivo año. 3) El Administrador del Conjunto podrá disponer de los recursos depositados en el fondo, y sus rendimientos, sólo con la autorización previa de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto, debiéndose destinar estos recursos para atender de manera exclusiva los gastos que la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto le señale. Desde ya se deja establecida que la totalidad de los recursos que hagan parte de este fondo, deberán distribuirse entre las tres (3) Etapas del Conjunto, en la misma proporción en que cada uno de ellos contribuya a su conformación y acrecentamiento, debiéndose, en consecuencia, destinar de manera exclusiva la parte de los recursos aportados al fondo por cada Etapa del conjunto, y de sus rendimientos, a la atención de los gastos y necesidades exclusivas de cada una de esas Etapas, 4) Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas

previstas para tal fin, y cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, la Asamblea General de Propietarios podrá decretar, para cubrirlas, expensas extraordinarias, para lo cual se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de que los gastos y necesidades tengan que ver con rubros que tengan que ser pagados y/o atendidos por toda la copropiedad, los aportes que se saquen del fondo se harán de acuerdo con los coeficientes de copropiedad para cada Etapa del conjunto de conformidad con este reglamento. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Cada Etapa del Conjunto, a través de su Junta de Copropietarios, podrá acordar la creación de un fondo de imprevistos para esa determinada etapa del conjunto, decisión en la que obligatoriamente se deberán establecer todas las reglas de determinación del monto del fondo, manejo y destinación del mismo; de manera autónoma e independiente de las demás etapas del Conjunto. **1)** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido en este artículo, sólo podrá aprobarse por la Junta de Copropietarios de la respectiva Etapa o en la Asamblea General de Copropietarios, dependiendo del gasto del que se trate, cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a que haya lugar. **2)** El fondo de imprevistos también se incrementará con los demás ingresos que la Asamblea General de Copropietarios considere pertinentes, tales como los provenientes de intereses de mora, multas, los resultantes de superávit en la ejecución del presupuesto anual de gastos en cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente, los producidos por los valores de pronta y fácil liquidez en que se invierta el mismo fondo de imprevistos, los resultantes de cualquier compensación económica que reciba la persona jurídica de parte de los copropietarios o tenedores a cualquier título por concepto del uso de los salones o zonas de juego, si así se estipula, y los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier concepto. **3)** El fondo de imprevistos de la copropiedad deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. **4).** Cuando la Asamblea



General de Copropietarios lo apruebe previa y expresamente, el fondo de imprevistos podrá invertirse en mejoras o reposición de los bienes de propiedad común. 5) Si durante la vigencia del presupuesto de cada etapa surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, y cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, la Junta Sectorial de Copropietarios de cada etapa podrá decretar, para cubrirlas, expensas extraordinarias, para lo cual se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes sectoriales de copropiedad que integran cada una de las etapas. -

PARÁGRAFO TERCERO: FIDUCIARIA BOGOTA S.A está exenta del pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, o de cualquier tipo, de los inmuebles no construidos ni acabados en su totalidad, o, de los que ya acabados en su totalidad no hayan sido entregados aun a los compradores. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Las disposiciones contenidas en el Capítulo XV de la escritura pública mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá se entienden reemplazadas en su totalidad por lo dispuesto en el presente artículo. --

DÉCIMO NOVENO: El artículo treinta y uno (31) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

ARTÍCULO 31. DE LA CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES. Los propietarios de los bienes privados de **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 (DESARROLLADO POR ETAPAS)** estarán obligados a contribuir, en proporción a sus coeficientes de copropiedad y/o sectoriales de copropiedad, según el caso y el gasto del que se trate, al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, funcionamiento, sostenimiento, seguridad, conservación reparación, reposición de los bienes comunes, de acuerdo con lo establecido previamente en este reglamento de propiedad horizontal, así como al pago de las primas de seguros obligatorios ordenados por la Ley 675 de 2001 y de las demás pólizas de seguros que apruebe la Asamblea General de Copropietarios. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Este reglamento de propiedad horizontal del conjunto ha previsto de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios

comunales. Por esta razón las expensas comunes necesarias relacionadas con los bienes y servicios comunes asignados en forma particular a cada etapa, estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados de su respectiva Etapa; quienes los sufragarán en proporción a lo establecido en este reglamento. Los recursos de cada Etapa de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del conjunto, y sólo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las expensas comunes diferentes a las necesarias del Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida en la Asamblea General de Copropiedad. Igualmente, las expensas comunes diferentes a las necesarias de cada etapa, tendrán carácter obligatorio para los propietarios de bienes privados que la componen, cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida en la Junta de Copropiedad respectiva. -----

PARÁGRAFO TERCERO: La obligación de pago de las expensas o gastos comunes inicia para los terceros adquirentes de unidades de dominio privado distintos de la PROPIETARIA INICIAL, el día siguiente al del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual los terceros adquieren el derecho de dominio de la respectiva unidad de dominio privado. -----

PARAGRAFO CUARTO: FIDUCIARIA BOGOTA S.A está exenta del pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, o de cualquier tipo, de los inmuebles no construidos ni acabados en su totalidad, o, de los que ya acabados en su totalidad no hayan sido entregados aun a los compradores. -----

VIGÉSIMO: El artículo treinta y seis (36) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 36. REPARACIONES. Las reparaciones de cada unidad privada, tal como se indicó, serán de cuenta del respectivo propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes siempre que estos den al interior de cada unidad de dominio privado. La reposición de vidrios será tomada como gasto general a cargo de la respectiva Etapa, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal que hubiere sido contrato por el Administrador del Conjunto Residencial, o por el Director de la respectiva etapa, según sea el



caso. Por el contrario, serán a cargo del propietario los que reemplacen en su respectiva unidad de dominio privado, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper la armonía de cada fachada. -----

VIGÉSIMO PRIMERO: El artículo treinta y siete (37) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 37. - SEGUROS EN LOS BIENES COMUNES: **1.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que los cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, y que garanticen la reconstrucción total de los mismos. **2.** En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes del conjunto que sean susceptibles de ser asegurados. **3.** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto, en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. Será obligatorio, antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros. **4.** Los mencionados seguros deberán ser contratados con una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Financiera y en las cuantías que determine anualmente la Asamblea General de Copropietarios para los bienes comunes generales del Conjunto, y las que determine cada Etapa en la Junta de Copropiedad para los bienes comunes asignados a cada etapa respectivamente; teniendo en cuenta el valor real de las zonas comunes. Si la Asamblea General de Copropiedad omitiere hacer la fijación anual, lo hará el Consejo de Administración, o en su defecto, el Administrador del Conjunto. De igual forma, si la Junta de Copropiedad de cada etapa incurriere también en esta omisión, el Comité de Dirección, el Director de la Etapa respectiva, o el Administrador del Conjunto podrán adelantar la constitución de las pólizas, pudiendo exigir su cancelación a los propietarios de la respectiva etapa en la cuota de sostenimiento respectivo. En todo caso, el Administrador del Conjunto cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y contra terremoto de los bienes

comunes generales y los asignados específicamente a cada etapa, en cuantías suficientes para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la compañía aseguradora la total indemnización del siniestro. Adicionalmente el Administrador deberá sugerir a la Asamblea General de Copropietarios que tome una póliza de seguros contra asonada, motín, terremoto, anegación, rotura de vidrios y demás equipos del conjunto, así como de responsabilidad civil. La Asamblea determinará qué amparos contratará, y los montos a asegurar. **5.** Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los copropietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad de acuerdo con el artículo 22 de este reglamento. -----

VIGÉSIMO SEGUNDO: El artículo cuarenta (40) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

-----**CAPÍTULO VIII**-----

-----**MODIFICACIONES - MEJORAS Y REPARACIONES**-----

ARTÍCULO 40. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: **a)** Si la Asamblea General de Copropietarios ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora, y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el Administrador realizará los estudios técnicos necesarios, los cuales deberán pasar a quien la Asamblea haya comisionado para su revisión y aprobación, para luego proceder a su ejecución. **b)** Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, el respectivo proyecto, con una propuesta de costos y las cuotas debidamente liquidadas por coeficiente, se deberá presentar a la Asamblea General de Copropietarios para su estudio y aprobación, previo cumplimiento de lo establecido en los artículos 35 y 46 de la Ley 675 de 2001. Esta aprobación requerirá mayoría calificada del 70% del total de los coeficientes de la copropiedad. **c)** Liquidadas las cuotas que por coeficiente correspondan a cada copropietario, la Asamblea las aprobará y definirá la forma de pago de ellas. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Si la modificación se refiere a un bien común de todo el



Conjunto, para efectos de las decisiones se tendrán en cuenta los coeficientes de copropiedad. Si la modificación se refiere a un bien común de los mencionados en el literal B. del artículo 14 de este reglamento, es decir a un bien común de una Etapa específica, los coeficientes a que se hace mención en esta cláusula serán tomados de los coeficientes sectoriales de copropiedad establecidos en la Tabla No. 1 de este reglamento. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las Juntas de Copropietarios de otras etapas del Conjunto, no podrán intervenir en las decisiones sobre las modificaciones que para el efecto disponga una la etapa específica a la cual se le haya asignado el cuidado y mantenimiento de los mismos. -----

VIGÉSIMO TERCERO: El artículo cuarenta y tres (43) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 43. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado, o que impliquen remoción o merma de los muros divisorios. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los bienes o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. 3. Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Comité de Administración de la etapa respectiva, el cual sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

VIGÉSIMO CUARTO: El artículo cuarenta y cuatro (44) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 44. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del Conjunto, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a los mismos o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----

VIGÉSIMO QUINTO: El artículo cuarenta y seis (46) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 46. DERECHOS. Son derechos de los propietarios: 1. Cada propietario tendrá

B.O.
URIDICO

10371A2ACaUW229V

01/07/2015

cadena s.a. No. 890903340

sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 675 de 2001. 2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el presente Reglamento, y en general, cualquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. 3. Servirse de los bienes comunes del Conjunto, así como los bienes comunes cuyo uso, cuidado y administración haya sido asignada a la etapa donde se encuentre su unidad privada, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. 4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por tanto por la Asamblea General de Copropietarios, como por la respectiva Junta Sectorial de Copropietarios. 5. Solicitar del Administrador, o del Director de la etapa respectiva, cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo estatuido por la Asamblea General de Propietarios, la Junta Sectorial de Copropietarios, el Consejo de Administración, el Comité de Administración de cada Etapa, y el presente Reglamento. 6. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios con derecho a voz y voto, así como en las Juntas Sectoriales de Copropiedad. 7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de los bienes comunes del Conjunto, así como de los bienes comunes que hayan sido asignados a la etapa donde se encuentre ubicada su unidad privada, cuando no lo haga oportunamente el Administrador y/o el Director de Cada Etapa, y exigir el reintegro de lo que le corresponda a los demás propietarios en los gastos comprobados, según corresponda. 8. Solicitar al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento, así como al Director de Cada Etapa para la realización de las Juntas Sectoriales de Copropiedad. -----

VIGÉSIMO SEXTO: El artículo cuarenta y siete (47) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 47. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. Son obligaciones de los propietarios, y en lo

pertinente de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que



comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

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

3. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias causadas por la administración del conjunto, la dirección de la etapa respectiva, y en general, la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

4. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado al administrador, al Director de cada etapa, o al personal autorizado por éstos, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados.

5. Notificar por escrito al director de cada etapa, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.

6. Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto del Conjunto y de la etapa correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General de Propietarios, y la Junta Sectorial de Copropietarios.

7. Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción.

8. Comunicar al Director de la etapa respectiva, y al Administrador del Conjunto, todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio privado conforme las exigencias de las autoridades de higiene.

9. Solicitar autorización escrita del Director de la etapa respectiva, y del administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando el día y hora del trasteo.

10. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.

11. Suscribir contratos con las personas a quienes den el uso o goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente en ellos que el ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el presente Reglamento. -----

VIGÉSIMO SÉPTIMO: El artículo cuarenta y ocho (48) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

Artículo 48. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la

tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del Conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: A. En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: 1. Enajenar o conceder el uso de su bien de dominio privado para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. 2. Destinar el bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. 3. Sostener en los muros medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. 4. Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o paredes comunes del Conjunto, o de la respectiva etapa, a no ser que se encuentren autorizados por la Asamblea de Copropietarios, o por la Junta Sectorial de Copropietarios de la etapa que corresponda. 5. 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 presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares; sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración, o el Comité de Administración de la etapa respectiva, podrá autorizar el uso de estas estufas de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio. 6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Conjunto o de la etapa respectiva, o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. 7. Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc. 8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. 9. Arrendar piezas de dentro de las unidades de vivienda del Conjunto. 10. Tener en las unidades privadas del Conjunto destinadas al uso de vivienda, cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes. 11. Instalar



maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión, etc. 12. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. 13. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en las unidades privadas destinadas a viviendas. 14. Los propietarios no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de las edificaciones de cada etapa con nuevas construcciones. 15. Destinar el bien de dominio privado a fines distintos al cual hayan sido asignados según el presente reglamento. B. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: 1. Obstaculizar el acceso a las entradas del Conjunto, y demás áreas de circulación común a todas las etapas, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. 2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. 3. Colocar avisos o letreros en las fachadas de las edificaciones del Conjunto, destinadas al uso de vivienda. 4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. 5. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a los otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas ya que estas deberán ser evacuadas en la forma, sitio y oportunidad que señale la Administración. 6. Usar las zonas de estacionamiento de las etapas de uso residencial como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. 7. Variar en alguna forma las fachadas de las edificaciones destinadas al uso residencial del Conjunto, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. 8. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades de dominio privado. 9. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que apruebe el respectivo Comité de Administración de cada etapa. 10. Sacudir alfombras u otros elementos en las ventanas. 11. Los propietarios de los apartamentos que tienen asignado el uso exclusivo de terrazas y balcones no podrán efectuar algún tipo de construcción sobre los mismos. -----

VIGÉSIMO OCTAVO: El artículo cincuenta y tres (53) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

-----CAPÍTULO X-----

-----ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN-----

ARTÍCULO 53. ENUMERACIÓN. Los órganos de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 materia del presente reglamento son los siguientes: 1. Asamblea General de Propietarios, 2. Juntas de Copropietarios de cada Etapa, 3. Consejo de Administración, 4. Comité de Administración de cada Etapa, 4. Administrador y 5. Director de cada Etapa. -----

PARÁGRAFO: Siempre que a lo largo del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 contenido en las escrituras públicas mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá, ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá, se hable de Asamblea General de Propietarios deberá entenderse que se está haciendo alusión, según el caso, a la Asamblea General de Propietarios, compuesta por la totalidad de copropietarios del Conjunto o a la Junta de Copropietarios de cada Etapa, compuesta por los copropietarios de cada Etapa según corresponda; cuando se hable de Administrador deberá entenderse que se está haciendo alusión, según el caso al Administrador del Conjunto que ejerce las funciones como tal en relación con la totalidad del Conjunto o al Director de cada Etapa del Conjunto según corresponda. -----

VIGÉSIMO NOVENO: El artículo cincuenta y cinco (55) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

-----CAPÍTULO XI-----

-----DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS Y DE LAS JUNTAS DE-----

-----PROPIETARIOS DE CADA ETAPA-----

ARTÍCULO 55. CONFORMACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: -----

A. ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO: 1) La Asamblea General de Copropietarios del conjunto está conformada por la totalidad de los propietarios de bienes privados del conjunto, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la ley o en este reglamento de propiedad horizontal. A la Asamblea de Copropietarios asistirá un representante de cada una de las Etapas elegido en la forma que se establece más adelante, quien podrá representar a los uno, varios o a la totalidad de los propietarios de los bienes privados de su respectiva etapa. Sin perjuicio de



lo anterior, todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea General de Copropietarios del conjunto y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente sectorial de copropiedad del respectivo bien privado, de acuerdo con lo establecido en este reglamento. 2) Las decisiones adoptadas por la Asamblea General de

Copropietarios del conjunto de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios del Conjunto, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Consejo de Administración, los Comités de Administración de cada Etapa del Conjunto, para el Administrador del Conjunto, para los Directores de cada Etapa del Conjunto y para todos los demás órganos de administración y control, incluidas las Juntas de Copropietarios de cada Etapa, y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del inmueble, a cualquier título, así como para los visitantes y empleados del inmueble. **B. JUNTAS DE COPROPIETARIOS DE CADA ETAPA DEL CONJUNTO:** 1)

Las Juntas de Copropietarios de cada Etapa están conformadas por la totalidad de los propietarios de bienes ubicados exclusivamente en cada una de las Etapas, o sus representantes y delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en este reglamento. 2) Todos los propietarios de bienes privados que integran cada una de las Etapas del Conjunto tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la respectiva Junta de copropietarios de la Etapa y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente sectorial de copropiedad establecido en este reglamento. 3)

Las decisiones adoptadas en cada una de las Juntas de Copropietarios son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios de la respectiva Etapa, para el Comité de Administración de la respectiva Etapa, para el Director de la respectiva Etapa, para el Administrador y, en lo pertinente para los ocupantes de cada una de las Etapas a cualquier título, así como para visitantes y empleados de los mismos.-----

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona para que los represente en el ejercicio de sus derechos de propietarios. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme a lo dispuesto en la ley 95 de 1890. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea General de Propietarios o a la Junta de Copropietarios

cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. -----

PARÁGRAFO TERCERO. En las reuniones de la asamblea de copropietarios, el CONSTRUCTOR RESPONSABLE de cada una de las Etapas del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 tendrá todos los votos que correspondan a las unidades privadas que no haya enajenado, de las etapas desarrolladas, así como de las etapas contempladas para futuro desarrollo. El propietario inicial del proyecto, mientras sea propietario de una o más unidades privadas del mismo, que no haya enajenado o arrendado, queda exento de la obligación de asistir a la asamblea de copropietarios y por tanto, no se le podrá imponer ninguna multa por su no asistencia.-----

TRIGÉSIMO: El artículo cincuenta y seis (56) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

ARTÍCULO 56.- REUNIONES ORDINARIAS: 1. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO: La Asamblea General de Copropietarios del Conjunto se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, en el período comprendido dentro de los tres (3) primeros meses del año; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas consolidadas del último ejercicio y el presupuesto consolidado para el año siguiente. La convocatoria para esta clase de reuniones la efectuará el Administrador del Conjunto con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, excluidos el de la convocatoria y el de la reunión. **A.** Toda convocatoria la hará el Administrador del Conjunto mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. **B.** Tratándose de asambleas extraordinarias a las que se refiere el artículo 57 siguiente, de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día, y en dichas reuniones no podrán tomarse decisiones sobre temas no incluidos en el orden del día. **C.** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes del Conjunto, sin importar la Etapa de la que se trate. Las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios del conjunto deberán iniciarse a la hora en punto para la cual hayan sido convocadas, sin que sea necesario esperar unos minutos o la llamada "hora judicial", para ordenar la iniciación de su sesión. **2. DE LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS DE CADA ETAPA:** Las Juntas de Copropietarios de cada Etapa del



Conjunto se reunirán ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, en el período comprendido dentro de los dos (2) primeros meses del año, y siempre antes que la reunión de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto, con el fin de examinar la-situación general de cada Etapa, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio de la Etapa, y el presupuesto de la misma para el año siguiente. La convocatoria para esta clase de reuniones la efectuará el Director de cada Etapa del Conjunto, de manera personal o por conducto del Administrador del Conjunto, quien obligatoriamente deberá asistir a estas asambleas, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, excluidos el de la convocatoria y el de la reunión.

A. Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del determinado Etapa, a la última dirección registrada por los mismos. **B.** Tratándose de reuniones extraordinarias a las que se refiere el artículo 57 siguiente, de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día, y en dichas reuniones no podrán tomarse decisiones sobre temas no incluidos en el orden del día. **C.** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes de la determinada Etapa. Las reuniones de la Junta de Copropietarios de cada Etapa del Conjunto deberán iniciarse a la hora en punto para la cual hayan sido convocadas, sin que sea necesario esperar unos minutos o la llamada "hora judicial", para ordenar la iniciación de su sesión. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA. Si convocada la Asamblea General de Propietarios no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión en el mismo acto, la cual se realizará el mismo día de la convocatoria inicial a la segunda hora hábil siguiente de la citación inicial, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, que represente por lo menos el treinta y tres por ciento (33%) de los coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de mayorías calificadas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA DE LA JUNTA SECTORIAL DE COPROPIETARIOS. Si convocada la Junta Sectorial de Copropietarios no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión en el mismo acto, la cual se realizará el mismo día de la convocatoria inicial a la segunda hora hábil siguiente de

la citación inicial, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de mayorías calificadas.-----

TRIGÉSIMO PRIMERO: El artículo cincuenta y siete (57) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

ARTÍCULO 57.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS: 1. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO:

La Asamblea General de Copropietarios del conjunto se reunirá en forma extraordinaria, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, o a petición de los Directores de cada Etapa del Conjunto, de los Comités de Administración, del Revisor Fiscal, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta (1/5) parte del total de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento. La convocatoria para esta clase de reuniones se deberá hacer con por lo menos tres (3) días comunes de antelación, excluidos el de la convocatoria y el de la reunión. **2. DE LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS DE CADA ETAPA:**

Las Juntas de Copropietarios de cada Etapa del Conjunto se reunirán en forma extraordinaria, cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la determinada Etapa así lo ameriten, por convocatoria del Administrador del Conjunto, del Director de la Etapa respectiva, de Comité de Administración de la respectiva Etapa, del Revisor Fiscal, o de un número plural de propietarios de bienes privados localizados en la respectiva Etapa que representen por lo menos la quinta (1/5) parte del total de los coeficientes sectoriales de copropiedad de la Etapa. La convocatoria para esta clase de reuniones se deberá hacer por el Administrador del Conjunto con por lo menos tres (3) días comunes de antelación, excluidos el de la convocatoria y el de la reunión. -----

TRIGÉSIMO SEGUNDO: El artículo cincuenta y ocho (58) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

ARTICULO 58. -QUORUM Y MAYORIAS: 1. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO:

Con excepción de los casos en que la ley o este reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General de Copropietarios del conjunto sesionará con un número plural de propietarios de unidades de dominio privado que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del conjunto. Para ninguna



decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de la totalidad de los coeficientes que integran el conjunto. **2. DE LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS DE CADA ETAPA:** Con excepción de los casos en que la ley o este reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, las Juntas de Copropietarios de cada Etapa del Conjunto sesionarán con un número plural de propietarios de unidades de dominio privado que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes sectoriales de copropiedad de la totalidad de la Etapa. Para ninguna decisión, salvo las excepciones consagradas en la ley, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de la totalidad de los coeficientes que integran cada sector del conjunto. -----

TRIGÉSIMO TERCERO: El artículo cincuenta y nueve (59) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 59. VOTOS. 1. EN LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. Cada propietario tendrá derecho a votar por cada unidad privada que posea y votará en proporción al coeficiente de copropiedad de la respectiva unidad o unidades privadas. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado. **2. EN LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS.** Cada propietario tendrá derecho a votar por cada unidad privada que posea y votará en proporción al coeficiente sectorial de copropiedad de la respectiva unidad o unidades privadas. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado. -----

TRIGÉSIMO CUARTO: El artículo sesenta y dos (62) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 62.- NATURALEZA Y FUNCIONES: A. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO: La Asamblea General de Copropietarios del conjunto es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 y tiene como funciones básicas las siguientes:

- 1) Elegir y remover el Administrador del conjunto, y a su suplente, así como al revisor fiscal y a su suplente, para períodos de un (1) año, prorrogables indefinidamente o removibles en cualquier tiempo. Fijarles al Administrador y al revisor fiscal su remuneración.
- 2) Aprobar o improbar los estados financieros consolidados del Conjunto, y el presupuesto anual de ingresos y gastos consolidados que deberán someter a su consideración los Comités de Administración de cada Etapa y el Administrador del Conjunto.
- 3) Aprobar las reformas a

este reglamento de propiedad horizontal, salvo las que por mandato de la ley o de este reglamento puede introducir de manera unilateral el Propietario Inicial del Conjunto mediante instrucción de los CONSTRUCTORES RESPONSABLES, especialmente las relacionadas con la incorporación de las eventuales futuras. 4) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales del conjunto, 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. En caso de desafectación de un bien común no esencial cuyo uso, cuidado y administración haya sido asignado a una Etapa determinada, deberá contar con el consentimiento expreso de la totalidad de los propietarios de unidades privadas de la etapa respectiva. 5) Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley de propiedad horizontal y en este reglamento. 6) Decidir, salvo en los casos que le corresponda a cada Comité de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en el reglamento que para tal efecto se expida. 7) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 8) Tomar todas las decisiones atinentes a los bienes comunes de uso de todo el Conjunto, o delegar las que considere convenientes en cabeza del Administrador del conjunto y/o de los Directos de Cada Etapa según corresponda. 9) Otorgar autorización al Administrador del conjunto para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos, y en los casos que aplique, aprobada previamente por la Junta de Copropietarios de cada Etapa del Conjunto. 10) Decidir y dar la orden al Administrador del conjunto para que inicie las acciones judiciales pertinentes a nombre de la persona jurídica y en contra de cualquier persona que esté vulnerando los derechos de la misma u ocasionándole cualquier perjuicio. 11) Definir sobre el desistimiento, transacción, allanamiento, etc. de los procesos iniciados por o en contra de la personería jurídica y decidir sobre su sometimiento a un tribunal de arbitramento. 12) Resolver todas las discrepancias que puedan presentarse entre las tres (3) Etapas que integran el Conjunto y sus respectivos órganos de administración y gestión, y tomar todas las decisiones que de cualquier manera afecten a la totalidad de la copropiedad. 13) Las demás funciones fijadas en la ley de propiedad horizontal, en los decretos con que se reglamente, en este reglamento de propiedad horizontal y todas aquellas que de manera expresa no le hayan sido asignadas a otro órgano de la administración. **B. DE LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS DE CADA ETAPA DEL**



CONJUNTO: Las Juntas de Copropietarios de cada una de las Etapas que conforman el Conjunto son órganos de dirección, exclusiva y respectivamente de la Etapa respectiva, cuyas funciones básicas en relación con cada una de estas Etapas son las siguientes sin perjuicio de la facultad de cada una de las Juntas de darse su propio reglamento: 1) Elegir y remover el Director así como al Comité de Administración de su Etapa, para períodos de un (1) año, prorrogables indefinidamente o removibles en cualquier tiempo. Fijarle al Director de su Etapa su remuneración. 2) Aprobar o improbar los estados financieros de su respectiva Etapa, y el presupuesto anual de ingresos y gastos de su Etapa que deberá someter a su consideración el Comité de Administración y el Director de su Etapa. 3) Aprobar o improbar las decisiones referentes a las afectación, desafectación, mejoras, modificaciones, cambios, remodelaciones, ampliaciones, decoración, aseo, mantenimiento, vigilancia, compras, arreglos, administración, asignación de usos exclusivos, y demás acciones legalmente permitidas referentes a los bienes comunes localizados en la Etapa, cuyo uso, cuidado y administración le ha sido asignado por este reglamento a todos los copropietarios de cada una de las Etapas. 4) Aprobar o improbar las modificaciones, reformas, ampliaciones, cambios, demoliciones, y demás acciones legalmente permitidas para los bienes privados que conforman cada una de las Etapas y, verificar que los mismos se ajusten en un todo a las normas urbanísticas vigentes sobre la materia, a los permisos concedidos por las autoridades municipales competentes y a las reglas previstas en este reglamento para estos casos. 5) Decidir, salvo en los casos que le corresponda al Comité de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal en relación con la Etapa determinada de la que se trate, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento. 6) Delegar en el Comité de Administración o en el Director de la Etapa las funciones que considere convenientes. 7) Otorgar autorización al Director de la Etapa para solicitarle al Administrador del Conjunto realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos, aprobada previamente por la Junta de Copropietarios de cada Etapa del Conjunto. 8) Decidir y dar la orden al Director de la Etapa para que instruya al Administrador del Conjunto para, directamente o a través de apoderado, inicie las acciones judiciales pertinentes a nombre del determinada Etapa y de la persona jurídica de la cual hace parte y en contra de cualquier persona que esté vulnerando los derechos de la Etapa u ocasionándole cualquier perjuicio. 9) Definir sobre el

desistimiento, transacción, allanamiento, etc. de los procesos iniciados por o en contra de la personería jurídica, y que versen exclusivamente sobre su Etapa, y decidir sobre su sometimiento a un tribunal de arbitramento. 10) Resolver todas las discrepancias que puedan presentarse entre los copropietarios de su Etapa del Conjunto y sus respectivos órganos de administración y gestión, y tomar todas las decisiones que de cualquier manera afecten a su Etapa. 11) Las demás funciones que expresamente se le hayan fijado en este reglamento de propiedad horizontal. -----

TRIGÉSIMO QUINTO: El artículo sesenta y tres (63) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 63. ACTAS DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DE LA JUNTA DE COPROPIETARIOS DE CADA ETAPA. Tanto las decisiones de la Asamblea como las de las Juntas se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de las mismas, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además de 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 o la Junta decidan encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador o Director deberá poner a disposición de los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 o de cada Etapa según corresponda, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informará tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta 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 o el director, según corresponda deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada, so pena de sanción de carácter policivo.-----

TRIGÉSIMO SEXTO: El artículo sesenta y seis (66) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----



-----CAPÍTULO XII-----

---DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN DE---
-----CADA ETAPA-----

ARTÍCULO 66. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. A. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá, por votación escrita, por el sistema de cociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes personales que corresponderán a un (1) representante por cada Etapa, los cuales podrán ser propietarios o mandatarios de personas titulares del dominio de unidades privadas. No obstante lo anterior si en la respectiva Asamblea General de Propietarios no se inscribieren planchas para la designación del Consejo de Administración, se podrán elegir por decisión adoptada por mayoría de los asistentes, sin acudir al sistema del cociente electoral. A fin de poder ejecutar la administración y mantenimiento de los elementos comunales a las tres (3) etapas, el Consejo de Administración se conformará un (1) representante por Etapa, que será el Director de cada Etapa. Las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría simple. La representación correspondiente a las etapas no construidas estará a cargo del CONSTRUCTOR RESPONSABLE de cada Etapa. Los porcentajes de participación sobre las decisiones para su manejo se establecen según los coeficientes de copropiedad, en la forma prevista en el presente reglamento.

B. DE LOS COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN DE CADA ETAPA: Anualmente la Junta de Copropietarios de cada Etapa elegirá, por votación escrita, el Comité de Administración de cada Etapa, el cual estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios o mandatarios de personas titulares del dominio de unidades privadas.

PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo de Administración y de los Comités de Administración ejercerán sus cargos ad honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: El artículo sesenta y siete (67) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

ARTÍCULO 67. SESIONES Y QUÓRUM. A. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de dos (2) de sus miembros,

1037329V9AZA9aUW
01/07/2015
C Cadena S.A. N.º 89493594

principales o suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador del Conjunto, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el Presidente designado por el mismo Consejo y actuará como secretario el Administrador del Conjunto, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones al Consejo. Las decisiones serán tomadas por mayoría de los asistentes, salvo que en este Reglamento se establezca un quórum especial para asuntos

determinados. **B. COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN:** Para las reuniones del Comité formará quórum la asistencia de tres (3) de sus miembros, principales o suplentes. Los Comités se reunirán ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que ellos mismos señalen y extraordinariamente cuando sean convocados con tal carácter por el Director de cada Etapa, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros de los Comités; las sesiones serán presididas por el Presidente designado por el mismo Comité y actuará como secretario el Director de la Etapa correspondiente, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones al Comité de su respectiva Etapa. Las decisiones serán tomadas por mayoría de los asistentes, salvo que en este Reglamento se establezca un quórum especial para asuntos determinados. -----

TRIGÉSIMO OCTAVO: El artículo sesenta y ocho (68) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 68. ACTAS DEL CONSEJO Y DE LOS COMITÉS. De todas las reuniones del Consejo y de cada uno de los Comités se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados, acuerdos y decisiones a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo o del Comité según corresponda. -----

TRIGÉSIMO NOVENO: El artículo sesenta y nueve (69) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 69. FUNCIONES. A. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento de propiedad horizontal. De acuerdo con la Ley 675 de 2001 le corresponde al Consejo de Administración nombrar al Administrador del Conjunto. El Consejo de Administración deberá



aprobar previamente los actos o contratos que pretenda celebrar el Administrador del Conjunto cuando su cuantía sea superior a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales. ---

PARÁGRAFO: En razón del especial diseño y características del Conjunto que se planea ejecutar en tres (3) etapas, que a su vez tienen fases de desarrollo, el manejo administrativo de cada Etapa se hará en forma independiente, por lo cual se hace necesario contemplar como función del Consejo de Administración el llevar a cabo el manejo de los asuntos que encierran a todas las etapas, que comparten una vía de acceso identificada con tres (3) zonas de ejecución A, B y C, con una infraestructura de redes de servicio y un alumbrado, localizadas todas en la zona de la vía comunal.

B. DE LOS COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN DE CADA ETAPA. A los Comités de Administración les corresponde en relación con la Etapa del Conjunto del cual son órganos de administración, las siguientes funciones: (i) Orientar y asesorar al Director de la respectiva Etapa, (ii) Aprobar el Reglamento de uso de los bienes comunes cuyo uso se le ha asignado a los copropietarios de la respectiva Etapa, (iii) Aprobar o improbar los estados financieros de y el presupuesto anual de ingresos y gastos de la Etapa respectiva, así como las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias de cada Etapa, antes de que las mismas sean sometidos a la aprobación de las Juntas de Copropietarios de la respectiva Etapa, (iv) Supervisar al Director de cada Etapa y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantengan o mejoren las condiciones de seguridad, orden, aseo y mantenimiento de la respectiva Etapa así como la armonía entre los residentes y (v) Ejercer las demás funciones que le hayan sido atribuidas en este reglamento, o las que delegue o asigne la Junta de Copropietarios de la Etapa respectiva. -----

CUADRAGÉSIMO: El artículo setenta (70) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

-----**CAPÍTULO XIII**-----

-----**DEL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO Y LOS DIRECTORES DE CADA ETAPA**-----

ARTÍCULO 70. FACULTADES BASICAS. A. DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1** corresponderá a un administrador designado por el Consejo de Administración. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radicarán en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa

B.

leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento de sus funciones, violación de la ley o del presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Cuando el Administrador del Conjunto sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1. **B. DE LOS DIRECTORES DE CADA ETAPA.** La administración directa de cada una de las Etapas del Conjunto estará a cargo de Director de cada Etapa elegido por la Junta de Copropietarios de cada Etapa por periodos de un (1) año prorrogables indefinidamente y podrá ser removido en cualquier tiempo. Los actos y contratos que celebre el Director se radican en cabeza de la respectiva Etapa del Conjunto siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El Director responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a su respectiva Etapa, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Director en los casos de incumplimiento de sus funciones, violación de la ley o del presente Reglamento de Propiedad Horizontal.-----

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: El artículo setenta y uno (71) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera:-----

ARTÍCULO 71. FUNCIONES. A. DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las consagradas en el artículo 51 de la ley 675 de 2001. El Administrador deberá solicitar previamente autorización al Consejo de Administración para celebrar actos o contratos cuya cuantía sea superior a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales. **B.**

DE LOS DIRECTORES DE CADA ETAPA: La administración inmediata de cada una de las Etapas estará a cargo de su correspondiente Director quien podrá representar legalmente a la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 solamente en los actos, contratos, diligencias y trámites que recaigan exclusivamente sobre la Etapa del Conjunto del cual sea Director. Sus funciones serán las mismas del Administrador pero únicamente en lo relacionado con su Etapa. -----

PARÁGRAFO: El Administrador del Conjunto delegará las funciones atinentes exclusivamente a cada una de las Etapas que componen el Conjunto a su respectivo Director. Se entiende delegada desde ya a los Directores de cada Etapa la facultad de iniciar procesos de cobro ejecutivo a los copropietarios en relación con las deudas



correspondientes a la administración y mantenimiento de la Etapa en la cual se encuentran ubicados. Así mismo, el Director de cada Etapa tendrá la facultad para otorgar poder a terceros para llevar a cabo dichos procesos de cobro.-----

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: El artículo setenta y dos (72) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 72. REMUNERACIÓN. Se presume que el ejercicio de las funciones tanto del administrador como del Director es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea General de Propietarios en el caso del Administrador y por la Junta de Copropietarios de la respectiva Etapa en el caso del Director, para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Este cargo puede también no ser remunerado. -----

CUADRAGÉSIMO TERCERO: El artículo setenta y cuatro (74) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

-----**C A P Í T U L O XIV**-----

-----**DEL REVISOR FISCAL**-----

ARTÍCULO 74.- OBLIGATORIEDAD Y NOMBRAMIENTO: EI CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 por ser un conjunto mixto obligatoriamente debe contar con un Revisor Fiscal. Desempeñará el cargo de Revisor Fiscal, obligatoriamente, un contador público titulado que no tenga el carácter de propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto. El Revisor Fiscal, junto con su suplente, será nombrado por la Asamblea General de Copropietarios de la totalidad del conjunto con base en los coeficientes de copropiedad, para períodos de un (1) año, pero podrá ser removido por la misma Asamblea en cualquier momento, asamblea quien deberá fijarle su remuneración anual. -----

CUADRAGÉSIMO CUARTO: El artículo setenta y cinco (75) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 75.- INCOMPATIBILIDAD: Estará impedido para actuar como Revisor Fiscal quien tenga, con el Administrador y/o con los Directores de cada Etapa y/o con los miembros de los Comités de Administración de cada Etapa, parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, o vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restar independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones. -----

CUADRAGÉSIMO CUARTO: El artículo setenta y seis (76) del **REGLAMENTO DE**

PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL, quedará de la siguiente manera:-----

ARTÍCULO 76.- FUNCIONES: Al Revisor Fiscal o Auditor, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2001. -----

CUADRAGÉSIMO QUINTO: El artículo noventa y dos (92) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

----- **C A P Í T U L O XVI** -----

----- **DISPOSICIONES VARIAS** -----

ARTÍCULO 92: MODIFICACIONES EN LA CONSTRUCCION Y REFORMAS Y ADICIONES AL REGLAMENTO MIENTRAS SE CONSTRUYE Y TRANSFIERE LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO: De manera transitoria y hasta que se haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto, en sus distintas etapas, se consignan previsiones respecto a derechos reservados por **CONMIL S.A.S.** en relación con la **ETAPA I** y **FERNANDO MAZUERA Y COMPAÑÍA S.A.** en relación con la **ETAPA III**, quienes a lo largo de esta cláusula se denominarán simplemente los **CONSTRUCTORES** así: 1. **LOS CONSTRUCTORES** a través del **FIDEICOMISO MAZURÉN I** previamente identificado o del patrimonio autónomo al que sean transferidas las unidades de dominio que conforman el Conjunto, serán los dueños de todas las unidades de dominio de la etapa que les corresponda no transferidas a favor de terceras personas; 2. **LOS CONSTRUCTORES** se reservan el derecho de decidir sobre la oportunidad y momento adecuado para la construcción de las etapas subsiguientes del Conjunto y sobre la fecha más conveniente para someter esas futura o futuras etapas al régimen de propiedad horizontal, respetando los compromisos adquiridos al respecto con los compradores de las unidades de dominio privado localizadas en esas subsiguientes etapas. 3. El diseño, construcción, destino, distribución, densidad, localización de todo el Conjunto, en todas sus etapas y en todos sus aspectos, será decidido unilateralmente por **LOS CONSTRUCTORES** en relación con la etapa que les corresponde a cada uno, obviamente cumpliendo con las disposiciones legales que regulen todos estos temas, con las licencias de construcción y propiedad horizontal aprobadas y utilizando las soluciones técnicas que permitan no sólo garantizar la estabilidad de las nuevas obras y de las etapas de Conjunto ya construidas. 4. De este modo los compradores de unidades de dominio privado y los

[Handwritten signature]



Aa027357336

41



órganos de administración del Conjunto declaran conocer, entender y aceptar que **LOS CONSTRUCTORES** podrán no sólo otorgar la o las escrituras públicas adicionales, modificatorias, revocatorias, aclaratorias y todas las demás a que haya lugar y que se requieran para adecuar en un cien por ciento (100%) este reglamento a las autorizaciones impartidas por las autoridades competentes, incluidas las modificaciones a la licencia de construcción, de propiedad horizontal, etc., a las órdenes dadas por las autoridades municipales competentes, a las empresas de servicios públicos y en particular, las vinculadas de cualquier modo con el diseño, construcción, configuración, etc., de las unidades de dominio privado y las zonas comunes del Conjunto, en sus distintas etapas, y del Conjunto como un todo, incluidas de manera especial las catastrales, sin necesidad de aprobación alguna de la Asamblea de Copropietarios o de cualquier órgano de administración de la copropiedad o de cualquier propietario y las que se deriven de la incorporación al régimen de propiedad horizontal de las subsiguientes etapas del Conjunto, sino también introducir todas las modificaciones que considere pertinentes cumpliendo con las normas urbanísticas y obteniendo las licencias respectivas, para que las futuras etapas del Conjunto que no hayan sido incorporadas a este reglamento se adecuen a las características de las mismas que ellos unilateralmente decidan pudiendo realizar estas actuaciones sin la intervención de los copropietarios del conjunto o de sus órganos de administración y pudiendo elevar a escritura pública las adiciones de esas futuras etapas sin el concurso de ningún órgano de administración del conjunto u autorización de los órganos de propiedad horizontal. 5. Desde las instancias previas hasta la terminación del Conjunto, y sus distintas etapas, y la entrega de todos los bienes que lo integran, en todas sus etapas, **LOS CONSTRUCTORES**, y todo el personal que se requiera, podrán ingresar a la Conjunto para realizar dichos trabajos. Este ingreso se hará de tal forma que le ocasione a los copropietarios de las unidades de dominio privado ya entregados tanto de las distintas etapas como del Conjunto en general el menor impacto posible, en términos de seguridad, higiene, ruido, ocupación de zonas comunes, daño a los bienes privados y comunes ya construidos, horario de ejecución de estas labores y todo lo demás que sea necesario preservar. Las reglas y medidas que deberán ser adoptadas para lograr lo anterior serán concertadas entre **LOS CONSTRUCTORES** y el Administrador del Conjunto, si es que para ese entonces llega a ser una persona diferente de **LOS CONSTRUCTORES**. 6. Después de ejecutada la construcción de cada etapa y del Conjunto en general, **LOS**

10371A2A9aUW229V

01/07/2015

Cadenia S.A. No. 890903390

CONSTRUCTORES y todo el personal que se requiera para ejecutar las tareas a que haya lugar en cada Etapa, especialmente las relacionadas con la venta de las unidades de dominio privado de todas las etapas que conforman el Conjunto, la terminación y entrega de las zonas comunes, las tareas de post-venta, entre otras, podrán ingresar tanto a las distintas etapas como al Conjunto en general. Este ingreso se hará de tal forma que le ocasione a los copropietarios de las unidades de dominio privado ya entregadas del Conjunto, en sus distintas etapas y en general, el menor impacto posible, en términos de seguridad, higiene, ruido, ocupación de zonas comunes, lesión a los bienes privados y comunes ya construidos, horario de ejecución de los trabajos y todo lo demás que se deba preservar. Las reglas y medidas que deberán ser adoptadas para lograr lo anterior serán concertadas entre **LOS CONSTRUCTORES** y el Administrador del Conjunto, si es que para ese entonces llega a ser una persona diferente a **LOS CONSTRUCTORES**. 7. **LOS CONSTRUCTORES** podrán delegar en la persona natural o jurídica que estimen conveniente la ejecución y supervisión de las tareas a que se refiere este artículo. 8. **LOS CONSTRUCTORES** podrá otorgar, sin necesidad de autorización previa de ningún órgano de administración ni del consentimiento de los copropietarios, la o las escrituras públicas necesarias para incorporar al régimen de propiedad horizontal del Conjunto, las etapas subsiguientes, así como para tramitar todas las modificaciones, licencias, autorizaciones, permisos y demás que se requieran para construir las subsiguientes etapas y para someterlas al régimen de propiedad horizontal, pudiendo en consecuencia modificar las disposiciones de este reglamento que se requieran para llevar a cabo esa incorporación, incluida la modificación a los coeficientes de copropiedad. -----

PARÁGRAFO 1°: LOS CONSTRUCTORES podrán ceder, a cualquier título, y a cualquier persona o patrimonio autónomo, todos los derechos, prerrogativas, facultades, obligaciones y demás derivados de su condición de tal, emanados de la Ley 675 de 2001 y de este reglamento de propiedad horizontal, sin restricción alguna, y sin que para ello requiera de autorización ni de los copropietarios del Conjunto ni de los órganos de administración del mismo. Queda establecido desde ya, que el FIDEICOMISO MAZURÉN ETAPA I, administrado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ostentará la calidad de propietario inicial en relación con las unidades de dominio privado que conforman la Etapa I del Proyecto." -----

PARÁGRAFO 2°: Todos los costos que implique la formalización de las modificaciones y/o adiciones a este reglamento de propiedad horizontal, derivadas de las facultades



consagradas a favor de **LOS CONSTRUCTORES** de que trata esta cláusula, así como los impuestos, tasas y expensas de inscripción de esa o esas modificaciones y/o adiciones en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, correrán por cuenta exclusiva de **LOS CONSTRUCTORES**. -----

PARÁGRAFO 3°: Facultan igualmente los adquirentes de las unidades de dominio privado del Conjunto, en sus distintas etapas, de manera irrevocable, por el simple hecho de aceptar el presente reglamento, a **LOS CONSTRUCTORES** para modificar el diseño, área, altura, número de pisos, densidad, acabados o cantidad y/o clase de las unidades de dominio privado y/o área de los bienes comunes no construidas, del Conjunto en general si por cualquier causa lo estimaren apropiado y conducente, siempre que las unidades de dominio privado modificadas no hayan sido enajenadas a terceras personas. -----

PARÁGRAFO 4°: Si **LOS CONSTRUCTORES** por cualquier motivo no pueden construir alguna o algunas de las futuras etapas del Conjunto, el Propietario Inicial podrá disponer libremente de los bienes destinados para este propósito, sin necesidad de requerir para ello de autorización alguna de los copropietarios de las unidades de dominio privado de las etapas del Conjunto ya construidas y entregadas, ni de los órganos de administración del Conjunto, siempre garantizando los derechos adquiridos de los copropietarios del mismo, razón por la cual podrá enajenarlos, a cualquier título, gravarlos y, en general, disponer de ellos como a bien tenga. De igual modo, podrá, sin limitación alguna y sin requerir autorización ni de los copropietarios de las unidades de dominio privado ya enajenadas y entregadas, ni de los órganos de administración del Conjunto cederle a cualquier persona o patrimonio autónomo, la totalidad de los derechos que ostenta sobre esos Inmuebles. -----

PARÁGRAFO 5°: En el evento de que cualquier entidad competente exija alguna modificación al diseño, configuración, acabados y demás del Conjunto, en cualquiera de sus etapas, y/o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal y/o al diseño, configuración acabados, en cualquier de sus aspectos y cláusulas, se entiende que los actuales y futuros propietarios de unidades de dominio privado del Conjunto autorizan a **LOS CONSTRUCTORES** a hacer los cambios del mismo, previa obtención de la licencia urbanística correspondiente que apruebe dichas modificaciones, si llega a ser necesaria. ---

PARÁGRAFO 6°: Los copropietarios del Conjunto, en cualquiera de sus etapas, facultan desde ahora **LOS CONSTRUCTORES** para que a la unidad de dominio privado modelo y/o a la sala de ventas en la cual se promuevan las ventas de la totalidad del Conjunto, en sus

distintas etapas, puedan acceder los posibles compradores y/o visitantes, quienes también podrán tener libre acceso al Conjunto, con las debidas medidas de seguridad que esto conlleva, para conocer a cabalidad los mismos. De igual modo, los copropietarios actuales y futuros del Conjunto autorizan a **LOS CONSTRUCTORES** para que, si lo estiman conveniente, instalen vallas y demás elementos publicitarios anunciando la venta de las unidades de dominio privado del Conjunto, en todas sus etapas, y para colocar las barreras necesarias que independicen en un momento determinado la obra de las unidades privadas ya entregadas y ocupadas por sus propietarios de las zonas del Conjunto y/o en que se estén llevando a cabo trabajos constructivos y/o de ventas. -----

PARÁGRAFO 7°: Los adquirentes de unidades de dominio privado del Conjunto no podrán intervenir en modo alguno en el desarrollo de las actividades de **LOS CONSTRUCTORES** referidas específicamente a la libre entrega de las unidades de dominio privado. -----

PARÁGRAFO 8°: Los propietarios del Conjunto autorizan, sin limitación alguna, a **LOS CONSTRUCTORES** para obtener las modificaciones necesarias de la licencia de construcción, de tal modo que éstas se adecuen a las normas urbanísticas vigentes en el momento de la solicitud de modificación o cuando las condiciones del mercado inmobiliario así lo exijan, para adecuar el Conjunto y/o algunas de sus etapas, en todo o en parte a las necesidades del mercado. -----

PARÁGRAFO 9°: Si **LOS CONSTRUCTORES** consideran necesario solicitar prórroga o modificaciones o revalidaciones de la licencia de construcción, así como si estas se vencen, y es necesario solicitar nuevas para la terminación de las obras, tanto del Conjunto como de las distintas etapas que lo conforman, desde ya los propietarios del Conjunto y de cada una de las etapas del mismo facultan a **LOS CONSTRUCTORES** para obtener dichas prorrogas, revalidaciones, modificaciones o nuevas licencias de construcción y de propiedad horizontal y cualquiera otra que requiera, las cuales se deberán ajustar a la ley. --

PARÁGRAFO 10°: Queda establecido que con la simple firma de las escrituras de sus unidades privadas los adquirentes de las mismas aceptan las presentes disposiciones de este reglamento y de esta cláusula en particular y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea General de Propietarios, ni de los copropietarios ni de los demás órganos de la administración. -----

PARÁGRAFO 11°: Las disposiciones contenidas en esta cláusula son aplicables para **CONMIL S.A.S.** únicamente en relación con la **ETAPA I** y para **FERNANDO MAZUERA Y**



COMPAÑÍA S.A. únicamente en relación con la **ETAPA III.** -----

PARÁGRAFO 12º: El propietario inicial del inmueble de común acuerdo con **LOS CONSTRUCTORES**, se reserva el derecho, de acuerdo con los planos arquitectónicos que presente y acepte el funcionario, Curaduría o entidad Distrital competente, obteniendo las respectivas Licencias de Construcción, para: A) Introducir modificaciones en el diseño y construcción de esta Agrupación, en cualquiera de sus fases que no alteren el área, localización y dependencias de las unidades privadas ya enajenadas; o prometidas en venta; adicionando o quitando apartamentos, garajes o depósitos. Reubicando zonas o variando el diseño con base en las normas existentes. B) Para reformar y adicionar este reglamento con el fin de incorporarle esas modificaciones; o complementar aspectos reglamentarios. C) Para elevar a escritura pública, cada reforma y adición que hagan a este reglamento y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Esta facultad comprende: 1) La de elaborar, presentar y obtener del funcionario o entidad competente la aceptación de los correspondientes cuadros de áreas y planos arquitectónicos y de linderos; 2) La de reformar este reglamento para incorporarle las modificaciones que el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** estime pertinentes y modificar los valores iniciales y coeficientes de copropiedad, áreas comunes y demás aspectos derivados de los cambios realizados, así como complementar o aclarar sus normas regulatorias. 3) La de reformar este reglamento para actualizar la determinación de las unidades privadas que se modifiquen, cancelar la determinación de las unidades privadas que se supriman y adicionarlo con la determinación de las nuevas unidades privadas que se formen; 4) La de reubicar, adicionar o suprimir unidades de parqueo o depósitos de uso común o modificar áreas comunes en general cumpliendo en todo caso las normas vigentes. -----

CUADRAGÉSIMO SEXTO: El artículo ciento seis (106) del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL**, quedará de la siguiente manera: -----

ARTÍCULO 106. Todas las cláusulas del Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante escritura pública mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2.010) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá, adicionado y modificado mediante escritura pública ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) de Bogotá, que no hayan sido expresamente modificadas o adicionadas mediante la presente modificación, continúan vigentes. -----

-----ACTO II-----
 ----- ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO-----
 RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 (DESARROLLADO POR ETAPAS) DE LAS
 -----ETAPAS A Y B DE LA ETAPA I.-----

Comparecieron nuevamente: (i) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985 de Usaqué quien obra en este acto a nombre y en representación de la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante el Notario Once (11.) del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que entrega para su protocolización, sociedad vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado MAZURÉN 1 – FIDUBOGOTA S.A., Nit 830.055.897-7 (en adelante el "FIDEICOMISO") y (ii) **ANGELA RAMÍREZ RAMÍREZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 52.375.273 quien obra en este acto a nombre y en representación de las sociedades: a. **CONMIL S.A.S.** sociedad legalmente constituida como sociedad anónima mediante escritura pública número cinco mil novecientos ochenta y ocho del veintinueve (29) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., transformada a sociedad por acciones simplificada S.A.S., mediante documento privado del veintiocho (28) de julio de dos mil once (2011), debidamente inscrito en el registro mercantil, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit. 800.200.598-2 y b. **PRODESA S.A.S.** sociedad legalmente constituida como anónima mediante escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta y cinco (5345) del primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Sexta (6º) del Círculo de Bogotá D.C., transformada a sociedad por acciones simplificada S.A.S. mediante documento privado del veintiocho (28) de julio de dos mil once (2011), debidamente inscrito en el registro mercantil, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT: 800.141.025-0; y manifestaron: ----

-----CONSIDERACIONES-----

PRIMERA: Que mediante documento privado suscrito el día treinta (30) de noviembre de dos mil nueve (2.009) entre **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** y **MAZUERA VILLEGAS Y CIA. S.A.**, se celebró un contrato de Fiducia Mercantil



Irrevocable de administración de recursos y pagos para el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario (en adelante el "Proyecto") en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20349688 ubicado en la carrera cincuenta y cinco (55) número ciento cincuenta y dos B sesenta y ocho (152 B – 68) (en adelante el "Predio en Mayor Extensión"), cuyo objeto es: -----

“**5.1. OBJETO.** El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto que el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y regular las condiciones bajo las cuales funcionará el **FIDEICOMISO** en relación con el desarrollo de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**, de la **ETAPA 2 – FASE 2** y de la **ETAPA 3 – OFICINAS** de manera independiente. El **FIDEICOMISO** esta afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión: -----

5.1.2.1. En los términos del presente contrato, administrar el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20349688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte que fue transferido por la sociedad **MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A.** mediante la escritura pública No. 6987 del veintidós (22) de diciembre de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaria Cuarenta y Cinco (45) del círculo de Bogotá, junto con los demás activos que sean aportados por los **FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo de la **ETAPA 2 – FASE 2** y de la **ETAPA 3 – OFICINAS**. La **FIDUCIARIA** contabilizará independientemente la construcción de la **ETAPA 2 – FASE 2**, de la **ETAPA 3** y de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**. El desarrollo de la **ETAPA 1 – VIVIENDA** será realizado en un fideicomiso independiente. -----

5.1.2.2. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: -----

5.1.2.3. De los **COMPRADORES ETAPA 2** y **3** por los aportes realizados en los encargos fiduciaros de preventas que se trasladarán al presente fideicomiso una vez cumplidas las condiciones establecidas en dichos encargos. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. La fase de construcción y ventas correspondiente al desarrollo inmobiliario de la **ETAPA 1 – VIVIENDA** será llevado a cabo en un Fideicomiso independiente, por lo que no se administrarán recursos provenientes de los compradores de la **ETAPA 1 – VIVIENDA** a través de este fideicomiso. -----

5.1.2.4. De los **COMPRADORES ETAPA 2** y **3** por los aportes que hagan con

recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.-----

5.1.2.5.De los créditos que contraten los **FIDEICOMITENTES** con el **FINANCIADOR** o el **FINANCIADOR A LARGO PLAZO**, según el caso (tal y como se encuentran definidos dichos financiadores en el **OTROSÍ No. 3** al presente contrato), en cuanto a la etapa respectiva. Estos recursos se contabilizarán como aportes del **FIDEICOMITENTE** según la etapa que corresponda.-----

5.1.2.6.De los desembolsos de los créditos individuales que los **COMPRADORES ETAPA 2 y 3** les otorguen las entidades financieras. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.-----

5.1.2.7.De los que a título de aportes hagan los **FIDEICOMITENTES**.-----

5.1.3.Transferir las unidades privadas de la **ETAPA 3** y de la **ETAPA 2 – FASE 2**, de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.-----

5.1.4.Transferir los inmuebles correspondientes a la **ETAPA 1 – VIVIENDA** a un nuevo fideicomiso en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario correspondiente a dicha Etapa, en virtud de lo cual el presente **FIDEICOMISO** se obliga a transferir los inmuebles que resulten de la constitución y perfeccionamiento del reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**, transferencia que se realizará dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de registro del RPH de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**. Los costos de dicha transferencia así como respectivo **FIDEICOMISO** serán asumidos en su integridad por **CONMIL S.A.S.**-----

5.1.5.Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** y el **FINANCIADOR A LARGO PLAZO**, mediante comunicación escrita, realizar periódicamente los desembolsos a los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo de la **ETAPA 3**, la **ETAPA 2 – FASE 2** y de la **ETAPA 1 – VIVIENDA**, según corresponda, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo de manera independiente para la **ETAPA 3**, para la **ETAPA 2 – FASE 2**, y para la **ETAPA 1 – VIVIENDA**.-----

5.1.6.Atender el servicio de la deuda adquirida por los **FIDEICOMITENTES** con el **FINANCIADOR** o el **FINANCIADOR A LARGO PLAZO**, según el caso, con los



recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo acreedor.-----

5.1.7. Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MAZUREN ETAPA 1** y transferir Lote de terreno correspondiente a la **ETAPA 1 – VIVIENDA** el cual tiene un área aproximada de cinco mil trescientos dieciocho punto sesenta y siete metros cuadrados (5.318,67 M2), de conformidad con la Licencia de Urbanismo No. CU2-2000-181, que hacen parte del inmueble de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20349688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente documento instruye a **LA FIDUCIARIA** para que registre la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostente en el presente **FIDEICOMISO** a favor de la sociedad **CONMIL S.A.S.**, una vez se realice el registro de la transferencia del inmueble al mencionado **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.-----

SEGUNDA: Que el Contrato de Fiducia Mercantil al que se refiere la consideración primera anterior ha sido modificado mediante otrosíes No. 1, 2, 3, 4 y 5 en virtud de los cuales y en razón a las consideraciones siguientes, a la fecha de la firma de la presente escritura pública son responsables del desarrollo de cada una de las etapas del proyecto las siguientes sociedades así: (i) **ETAPA I: CONMIL S.A.S**, (ii) **ETAPA II: MAZUERA VILLEGAS Y CIA S.A.** y (iii) **ETAPA III: FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** -----

TERCERA: Que de conformidad con el contrato al que hace referencia el considerando PRIMERO anterior, el Patrimonio Autónomo **FIDUBOGOTA S.A. – MAZUREN 1** (en adelante el “FIDEICOMISO”), administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** quien detenta la calidad de propietario inicial del Inmueble, por la adquisición del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20349688 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte mediante la transferencia a título de Beneficio en Fiducia Mercantil Irrevocable realizada en la Escritura Pública número seis mil novecientos ochenta y siete (6.987) del veintidós (22) de diciembre de dos mil nueve (2.009). -----

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA**

BOGOTA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **MAZUERA VILLEGAS Y CIA. S.A.** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, ni de la obligación en la entrega de las áreas privadas y comunes. -----

QUINTA: Que la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. aprobó los planos arquitectónicos del Proyecto que será desarrollado por **CONMIL S.A.S** en el área de terreno correspondiente a la **ETAPA I**, mediante licencia de construcción No. 14-3-0174 del cuatro (4) de Agosto de dos mil quince (2.015) y Resolución 15-3-1204 del siete (7) de Septiembre de dos mil quince (2.015) y los planos de propiedad horizontal mediante la Resolución No. 15-3-1247 del dieciséis (16) de Septiembre de dos mil quince (2.015) de la misma Curaduría. -----

SEXTA: Que **CONMIL S.A.S.**, acepta asumir frente a los prometientes compradores y futuros compradores de las unidades de dominio privado que sean construidas en la Etapa I, todas las responsabilidades estipuladas dentro del **FIDEICOMISO** y asumirá de manera plena toda la responsabilidad derivada de la construcción tanto frente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como ante los compradores, contratistas y terceros, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe cumplir. -----

SÉPTIMA: A través de la escritura pública número mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, actuando en su calidad de vocera



del FIDEICOMISO, como propietaria inicial del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20349688** y distinguido en la nomenclatura oficial de Bogotá, D.C., con la Carrera cincuenta y cinco (55) número ciento cincuenta y dos B sesenta y ocho (152 B – 68) sometió al **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1**, desarrollado por etapas, y de manera específica a la Fase 1 de la Etapa II, al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, con el lleno de todos los requisitos legales, licencias urbanísticas y planos pertinentes debidamente aprobados y protocolizados con el citado instrumento, reglamento de propiedad horizontal que quedó inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50N-20349688** y en los folios de matrícula inmobiliaria asignados a las unidades de dominio privado que componen la Etapa II del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1**. -----

OCTAVA: El FIDEICOMISO como propietario inicial se reservó a lo largo del instrumento público mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) previamente mencionado, y al amparo del artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el derecho de adicionar discrecionalmente la o las etapas restantes del conjunto, sin requerir para ello de autorización alguna emanada de los copropietarios y/o de los órganos de administración de las etapas ya construidas, de existir, bastando para éste propósito, de acuerdo con la ley, la simple autorización de las autoridades municipales competentes.-----

NOVENA: Al amparo de lo anterior, y mediante este instrumento público, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, actuando como vocera del FIDEICOMISO y en su calidad de propietaria inicial por instrucción del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y **CONMIL S.A.S.** en su calidad de Constructor Responsable de la Etapa I del Conjunto, proceden a adicionar la **ETAPA I** al **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN I (DESARROLLADO POR ETAPAS)**, y a someter esa etapa al régimen de propiedad horizontal establecido en la escritura pública número mil quinientos seis (1.506) antes mencionada, etapa que será construida en **CINCO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS DE METRO CUADRADO (5.318.67M2)** del lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20349688 reservados para este propósito.-----

DECIMA: Para lograr lo anterior, se protocolizan los siguientes documentos junto con este instrumento público: 1) Copia de la licencia de PH expedida por la Curaduría Urbana No. 3 mediante Resolución No. 15-3-1247 del 16 de Septiembre de 2015, debidamente ejecutoriada, a través de la cual se autoriza la construcción y sometimiento al régimen de propiedad horizontal de las Etapas A y B de la **ETAPA I** del Conjunto. 2) Copia de los planos de propiedad horizontal para las Etapas A y B de la **ETAPA I**, debidamente aprobados por la autoridad municipal competente en la ciudad de Bogotá, previamente mencionada, donde se muestra la localización, linderos nomenclatura y área de cada una de las unidades de dominio privado que conformarán las Etapas A y B de la **ETAPA I**. 3) Copia de los planos arquitectónicos de la **ETAPA I** correspondientes a la licencia de construcción No. 14-3-0174 del 4 de Agosto de dos mil quince (2015) y Resolución 15-3-1204 del 7 de Septiembre de dos mil quince (2015), debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 3. 4) La memoria descriptiva de la **ETAPA I** del Conjunto. 5) El cuadro de áreas del proyecto y/o proyecto de división, incluidas las **ETAPAS I y II**, debidamente aprobado por la autoridad competente. -----

DÉCIMA PRIMERA: A lo largo de la escritura pública mil quinientos seis (1.506) antes citada, se dejó establecido con claridad que el Conjunto será desarrollado y sometido al régimen de propiedad horizontal por etapas y/o fases, de otra parte, el Acto I de este instrumento público dejó consignado que del área total que tiene el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20349688**, tan solo se iban a destinar para la construcción de las Fases A y B de la **ETAPA I**, cinco mil trescientos dieciocho metros cuadrados con sesenta y siete decímetros de metro cuadrado (**5.318.67M2**) el área restante se destinará para la construcción de la Etapa III, de futuro desarrollo, fragmento que continuaría perteneciendo de manera exclusiva al **FIDEICOMISO**, quien por instrucción del constructor responsable de la menciona etapa someterá a propiedad horizontal las Etapas restantes del Conjunto. -----

DECIMA SEGUNDA: Aunque mediante este instrumento público se somete la **ETAPA I** al Reglamento de Propiedad Horizontal, las unidades de dominio privado que conforman dicha Etapa se encuentran en proceso de construcción. -----

DECIMA TERCERA: Como consecuencia de todo lo anterior, los siguientes



Aa027090047

47

artículos del reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1**, contenidos en la escritura pública mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá y en el **ACTO I** del presente instrumento público, se modifican así, con el fin de adecuarlos a la incorporación de la **ETAPA I** del Conjunto, sin que para ello se requiera de alguna otra autorización, según lo previsto en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Desde ya se establece que los artículos que no sufran modificación como consecuencia del otorgamiento de este instrumento público continuarán vigentes en los términos establecidos en las escrituras públicas antes mencionadas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: De la manera más respetuosa posible, y con base en lo establecido en este instrumento, se le solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte- que: **A.** Inscriba la adición de las Etapas A y B de la **ETAPA I** del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1** (DESARROLLADO POR ETAPAS), no sólo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20349688, asignado al lote en mayor extensión en que se levanta el Conjunto, sino en los folios de matrícula inmobiliaria asignados a las unidades de dominio privado que conforman la **ETAPA II** del Conjunto. **B.** Le asigne a cada una de las ochocientas veintiun (821) unidades de dominio privado que conforman las Etapas A y B de la **ETAPA I** del Conjunto, un folio de matrícula inmobiliaria independiente, matrículas que nacen del folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión 50N-20349688, toda vez que han sido construidas en la parte del área que de este predio se reservó la propiedad inicial para la construcción de las eventuales futuras etapas del conjunto, según quedó dicho previamente. **C.** Haga las demás anotaciones que por ley le correspondan. -----

DECIMA CUARTA: El texto de la adición de las Etapas A y B de la Etapa I al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1**, desarrollado por etapas, es el siguiente: -----

-----**ARTICULADO**-----

-----**CAPÍTULO III**-----

-----**DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE**-----

18372KKR999AUK5

01/07/2015

No. 999-9340

Cadenas S.A.

Artículo 7. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS: La localización y linderos del Inmueble se encuentra descrita en las escrituras públicas número (i) mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 1**) y (ii) ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 2**) debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria matriz No. 50N-20349688 y en los folios de matrícula inmobiliaria que surgieron para los inmuebles que conforman la Etapa II. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Del lote de terreno de 17.869.90 M2., que comprende las etapas I, II, y III del Proyecto Mazurén 1 distinguido con el Folio Matríz 50N-20349688, al descontar el área de terreno de la **Etapa II Fase 1** que es de 4.077.68 M2., el área de terreno de la **Etapa II Fase 2** que es de 3.167.05 M2., queda un área remanente para la **Etapa I** que se adiciona a través del tercer acto esta escritura pública de 5.318.67 M2, cuyos linderos se encuentran descritos en el citado acto de esta escritura pública; y un área remanente para la **Etapa III** que es para futuro desarrollo, de 4.342.39 M2. | -----

PARAGRAFO SEGUNDO: En virtud a que el Proyecto se desarrollará por etapas en un solo lote de terreno. Según lo previsto en el artículo 7 de la ley 675 de 2001, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, abrir solamente los folios de matrícula individuales a los inmuebles privados correspondientes a la **Etapa I** dejando el folio abierto para las zonas comunes de todas las etapas y el área remanente de futuro desarrollo correspondiente a la **Etapa III**. -----

Artículo 8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CADA UNA DE SUS ETAPAS: El **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1**, es un inmueble de uso mixto conformado por unidades de domino privadas destinadas a apartamentos, oficinas, locales comerciales y parqueaderos privados, así como por bienes comunes y bienes comunes de uso exclusivod de cada Etapa. Está conformado por tres Etapas independientes a saber: (i) **ETAPA I:** Proyecto de vivienda con un área útil de 5.318.67 mt2 que se adiciona a través de esta escritura pública, (ii) **ETAPA II:** Proyecto de vivienda que comprende la fase



1 con un área útil de 4.077,68mt², y la fase 2 con un área útil de 3.167,05 mt², las cuales se encuentran construidas, escrituradas y entregadas a los respectivos copropietarios al momento del otorgamiento de este instrumento público y (ii) **ETAPA III:** Proyecto de Oficinas y Comercio con un área útil de terreno de 4.342,39. mt², de futuro desarrollo constructivo. -----

El proyecto cuenta además con una vía de uso común y áreas verdes de todas las etapas con un área de 964.11 mt² distribuida proporcionalmente en cada una de las etapas. -----

PARÁGRAFO.- DESCRIPCIÓN DE CADA UNA DE LAS ETAPAS:-----

A. ETAPA I: El proyecto de vivienda Mazuren 1 Etapa 1 (Etapa A+B) es un proyecto de estrato 4 no V.I.S., multifamiliar, el cual cuenta con 268 unidades de vivienda distribuidos en dos (2) torres con dieciocho (18) pisos de altura cada uno, ocho (8) apartamentos por piso y dos (2) sótanos de parqueaderos. El proyecto cuenta con los espacios comunales: Piso 1: hall de acceso de doble altura, portería, dos (2) salas de estar, administración, casillas para correo, salón para adultos y salón de ping pong. Tiene tres (3) niveles de parqueadero de los cuales uno (1) de encuentra a nivel y los otros dos (2) son sótanos. Piso 2: existen tres (3) zonas de juegos sobre la plataforma: un (1) módulo de columpios, un (1) módulo de casa de muñecas y un salón de reuniones infantil equipado con: cocineta, baño para niños y discapacitados. Piso 18 Torre A: cuenta con un área de gimnasio con trotadora, elíptica, bicileta de spinning, multifuerza, barra para pecho y TRX, con su baño y terraza BBQ con baño. Piso 18 Torre B: cuenta con un área de piscina de recreo, vestier para mujeres y hombres con sus lockers, espacio para salvavidas y baño, terraza BBQ con baño. Sótanos y Piso 1: el proyecto contará con tanque de agua poyable, tanque de red contra incendios y tanque de almacenamiento de aguas lluvias para riego y limpieza de sótanos, cuartos técnicos como sub estación, cuarto de basuras y cuarto para la planta eléctrica. Depósitos: se encuentran ubicados en el piso uno (1), en el sótanos uno (1) y dos (2), se cuenta con un (1) depósito por apartamento. Ascensores: todos los pisos cuentan con tres (3) ascensores de capacidad para ocho (8) personas cada uno. Iluminación y ventilación: todos los apartamentos cuentan con iluminación y ventilación natural en las zonas sociales, habitaciones y zonas de

servicios. **B. ETAPA II:** La Etapa II en sus dos fases se encuentra descrita plenamente en la escritura pública número mil quinientos seis (1.506) del treinta (30) de abril de dos mil diez (2010) otorgada por la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 1**) y en la escritura pública número ciento nueve (109) del veinticuatro (24) de enero de dos mil doce (2012) de la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá (**Etapa II – Fase 2**). **C. ETAPA III:** La descripción de la Etapa III será incluida en la escritura pública a través de la cual se adicione dicha Etapa al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

-----**C A P Í T U L O I V**-----

-----**DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO**-----

ARTICULO 9: DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN. Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios del Conjunto Residencial y Comercial Mazuren 1 delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal 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 su propietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de cada una de las etapas que componen el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZURÉN 1 en proporción con los coeficientes de copropiedad. Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del presente Conjunto, de manera específica se describen los bienes de dominio particular o exclusivo de cada una de las etapas que lo conforman, de la siguiente manera: **A. BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO DE LA ETAPA I:** La descripción, cabida y linderos de las ochocientos veintiun (821) unidades de dominio privado que conforman las Etapas A y B de la **ETAPA I** del Conjunto, de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este reglamento, inmuebles de los que hacen parte todas las construcciones, mejoras y anexidades que se levanten sobre los mismos, se identifican así:-----

-----**ETAPAS A Y B (INTEGRADAS)**-----

-----**PARQUEADEROS y PARQUEADEROS - DEPOSITOS DEL SOTANO 2:**-----