

MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PARCELACIÓN CAMPESTRE LA ESTANCIA ETAPAS I Y II

“Segundo Borrador”

INTEGRA EL CONTENIDO DE LAS ESCRITURAS:

5851 DE OCTUBRE 15 DEL 2004 - NOTARIA 4ª. DE PASTO

6123 DE OCTUBRE 25 DEL 2007 - NOTARIA 4ª. DE PASTO

627 DE MARZO 16 DEL 2009 - NOTARIA 3ª. DE PASTO

PASTO, SEPTIEMBRE DE 2025

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PARCELACIÓN CAMPESTRE LA ESTANCIA – NIT No. 900247795-2

MODIFICA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LAS ETAPAS I Y II INCLUÍDA LA MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 70, 71 Y 74 QUE DIERON ORIGEN A LAS PARCELAS 70 A y 74 A.

Constituido por escritura pública No. 5851 de octubre 15 de 2004 en la Notaría cuarta de Pasto, registrada el 22 de octubre de 2004 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto con matrícula inmobiliaria No. 240-185966 (Primera Etapa), por escritura No. 6123 de octubre 25 de 2007 de la Notaría cuarta de Pasto, registrada el 29 de octubre de 2007 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto con matrícula inmobiliaria No. 240-185966 (Segunda Etapa) y modificada por escritura No. 627 de marzo 16 de 2009 de la Notaría tercera de Pasto (suprime las parcelas No. 70, 71 y 74, las engloba en la parcela 71 A y esta a su vez se subdivide en las parcelas 70 A y 74 A). Personería Jurídica No. 157 de octubre 20 de 2008 de la Oficina de Planeación Municipal.

MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PARCELACIÓN CAMPESTRE LA ESTANCIA P.H.

En la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia, a los xxxxxxxxxxxxxx (xx) días del mes de septiembre del año Dos Mil Veinticinco (2025), ante mí, **JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA, Notario cuarto del círculo de Pasto**, compareció la señora DANIELA CONTRERAS, mayor de edad, residente en Pasto, **casada con sociedad conyugal vigente**, identificada con la cédula de ciudadanía número XXXXXX de XXXXX y manifestó lo siguiente: **PRIMERO.** - Que en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la PARCELACIÓN CAMPESTRE LA ESTANCIA P.H., debidamente inscrita mediante la resolución número ---- de --- de ---- de ---- de la Alcaldía de Pasto. **SEGUNDO:** Que, en el carácter antes anotado, procede a elevar a escritura pública una reforma al reglamento de propiedad horizontal de la PARCELACIÓN CAMPESTRE LA ESTANCIA P.H. aprobada por la Asamblea extraordinaria de propietarios reunida el ---- de septiembre de 2.025 según ACTA número ---- que se anexa con esta minuta así: **TERCERO.** - Que, se modifican los siguientes artículos del Reglamento de Propiedad Horizontal citado en el punto anterior de esta escritura los cuales quedan así:

Artículo 10°. Coeficientes de copropiedad provisionales.

OPCIÓN 1:

Artículo 10°. Coeficientes de copropiedad provisionales. De conformidad con lo establecido en el artículo 85 de la ley 675 de 2001, que establece “Cuando una

parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.”, para la Parcelación Campestre La Estancia los coeficientes de copropiedad se han determinado por unidad de lote, todos pagan cuotas iguales sin importar el tamaño del lote, así:

77 parcelas 100% del coeficiente

1 parcela 1.2987%

Parágrafo 1°. En un eventual caso de englobamiento de parcelas, el coeficiente de copropiedad provisional, la contribución a las expensas y el voto en asamblea corresponderá al resultado de la suma del número de parcelas que se engloban respecto al total de parcelas privadas de la parcelación autorizadas mediante la licencia urbanística de Parcelación. **Parágrafo 2°** De acuerdo con el artículo 7 ° de la ley 675 de 2.001, en la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de toda la Parcelación Campestre La Estancia se determinarán con carácter definitivo.

OPCIÓN 2:

Artículo 10°. Coeficientes de copropiedad provisionales. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 de la Ley 675 de 2.001, en el presente reglamento se señalan los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran la Parcelación, los cuales se calcularán con base en el área privada de cada parcela, con respecto al área total privada de la Parcelación, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley 675 de 2001. Los coeficientes así establecidos para la Parcelación, definen la participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción con que cada propietario contribuirá en las expensas comunes de la Parcelación. **Parágrafo 1°.** En un eventual caso de englobamiento de parcelas, el coeficiente de copropiedad provisional, la contribución a las expensas y el voto en asamblea se calcularán sumando el área que corresponde a la cantidad de parcelas englobadas respecto al área total privada de la parcelación. **Parágrafo 2°** De acuerdo con el artículo 7 ° de la ley 675 de 2.001, en la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de toda la Parcelación Campestre La Estancia se determinarán con carácter definitivo.

TABLA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD		
IDENTIFICACIÓN ÁREAS PRIVADAS	AREA PRIVADA CONSTRUÍDA (M2)	COEFICIENTE
Parcela No. 1	737,28	1,35%
Parcela No. 2	808,54	1,48%
Parcela No. 3	819,47	1,50%
Parcela No. 4	698,74	1,28%
Parcela No. 5	721,71	1,32%
Parcela No. 6	734,71	1,34%
Parcela No. 7	750,97	1,37%
Parcela No. 8	722,44	1,32%
Parcela No. 9	704,57	1,29%
Parcela No. 10	718,01	1,31%
Parcela No. 11	720,59	1,32%
Parcela No. 12	696,69	1,27%
Parcela No. 13	711,77	1,30%
Parcela No. 14	756,72	1,38%
Parcela No. 15	717,27	1,31%
Parcela No. 16	704,82	1,29%
Parcela No. 17	699,03	1,28%
Parcela No. 18	714,82	1,31%
Parcela No. 19	718,90	1,31%
Parcela No. 20	705,18	1,29%
Parcela No. 21	704,45	1,29%
Parcela No. 22	721,09	1,32%
Parcela No. 23	758,89	1,39%
Parcela No. 24	737,37	1,35%
Parcela No. 25	695,04	1,27%
Parcela No. 26	816,46	1,49%
Parcela No. 27	696,06	1,27%
Parcela No. 28	735,31	1,34%
Parcela No. 29	705,87	1,29%
Parcela No. 30	701,92	1,28%
Parcela No. 31	705,16	1,29%
Parcela No. 32	711,41	1,30%
Parcela No. 33	713,13	1,30%
Parcela No. 34	700,69	1,28%
Parcela No. 35	704,58	1,29%
Parcela No. 36	730,07	1,33%
Parcela No. 37A	1.051,57	1,92%

MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL – Parcelación Campestre La Estancia P.H.

Parcela No. 37	657,29	1,20%
Parcela No. 38	711,84	1,30%
Parcela No. 39	714,21	1,30%
Parcela No. 40	683,36	1,25%
Parcela No. 41	672,70	1,23%
Parcela No. 42	710,72	1,30%
Parcela No. 43	710,07	1,30%
Parcela No. 44	670,58	1,22%
Parcela No. 45	675,38	1,23%
Parcela No. 46	709,21	1,30%
Parcela No. 47	708,28	1,29%
Parcela No. 48	661,15	1,21%
Parcela No. 49	677,35	1,24%
Parcela No. 50	712,70	1,30%
Parcela No. 51	707,46	1,29%
Parcela No. 52	630,02	1,15%
Parcela No. 53	718,94	1,31%
Parcela No. 54	699,11	1,28%
Parcela No. 55	687,47	1,26%
Parcela No. 56	673,00	1,23%
Parcela No. 57	688,40	1,26%
Parcela No. 58	694,86	1,27%
Parcela No. 59	700,30	1,28%
Parcela No. 60	690,32	1,26%
Parcela No. 61	682,20	1,25%
Parcela No. 62	704,51	1,29%
Parcela No. 63	705,04	1,29%
Parcela No. 64	680,83	1,24%
Parcela No. 65	667,63	1,22%
Parcela No. 66	666,88	1,22%
Parcela No. 67	666,88	1,22%
Parcela No. 68	662,01	1,21%
Parcela No. 69	669,14	1,22%
Parcela No. 70A	1.013,55	1,85%
Parcela No. 72	687,50	1,26%
Parcela No. 73	726,76	1,33%
Parcela No. 74A	1.056,90	1,93%
Parcela No. 75	733,75	1,34%
Parcela No. 76	709,85	1,30%

TOTAL ETAPAS 1 Y 2:	54.750	100,00%
----------------------------	---------------	----------------

OPCIÓN 3:

Artículo 10°. Coeficientes de copropiedad provisionales. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 de la Ley 675 de 2.001, en el presente reglamento se señalan los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran la Parcelación, los cuales se calcularán con base en el índice de ocupación multiplicado por el área privada de cada parcela, con respecto al área total privada de la Parcelación, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley 675 de 2001. Los coeficientes así establecidos para la Parcelación, definen la participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción con que cada propietario contribuirá en las expensas comunes de la Parcelación. **Parágrafo 1°.** En un eventual caso de englobamiento de parcelas, el coeficiente de copropiedad provisional, la contribución a las expensas y el voto en asamblea se calcularán sumando el área que resulte de afectar por el índice de ocupación la sumatoria del área de las parcelas englobadas respecto al área total privada de la parcelación. **Parágrafo 2°** De acuerdo con el artículo 7° de la ley 675 de 2.001, en la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de toda la Parcelación Campestre La Estancia se determinarán con carácter definitivo.

TABLA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD			
IDENTIFICACIÓN ÁREAS PRIVADAS	AREA PRIVADA CONSTRUIDA (M2)	ÁREA x ÍNDICE DE OCUPACIÓN (M2)	COEFICIENTE (%)
Parcela No. 1	737,28	221,18	1,35
Parcela No. 2	808,54	242,56	1,48
Parcela No. 3	819,47	245,84	1,50
Parcela No. 4	698,74	209,62	1,28
Parcela No. 5	721,71	216,51	1,32
Parcela No. 6	734,71	220,41	1,34
Parcela No. 7	750,97	225,29	1,37
Parcela No. 8	722,44	216,73	1,32
Parcela No. 9	704,57	211,37	1,29
Parcela No. 10	718,01	215,40	1,31
Parcela No. 11	720,59	216,18	1,32
Parcela No. 12	696,69	209,01	1,27
Parcela No. 13	711,77	213,53	1,30
Parcela No. 14	756,72	227,02	1,38
Parcela No. 15	717,27	215,18	1,31

MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL – Parcelación Campestre La Estancia P.H.

Parcela No. 16	704,82	211,45	1,29
Parcela No. 17	699,03	209,71	1,28
Parcela No. 18	714,82	214,45	1,31
Parcela No. 19	718,90	215,67	1,31
Parcela No. 20	705,18	211,55	1,29
Parcela No. 21	704,45	211,34	1,29
Parcela No. 22	721,09	216,33	1,32
Parcela No. 23	758,89	227,67	1,39
Parcela No. 24	737,37	221,21	1,35
Parcela No. 25	695,04	208,51	1,27
Parcela No. 26	816,46	244,94	1,49
Parcela No. 27	696,06	208,82	1,27
Parcela No. 28	735,31	220,59	1,34
Parcela No. 29	705,87	211,76	1,29
Parcela No. 30	701,92	210,58	1,28
Parcela No. 31	705,16	211,55	1,29
Parcela No. 32	711,41	213,42	1,30
Parcela No. 33	713,13	213,94	1,30
Parcela No. 34	700,69	210,21	1,28
Parcela No. 35	704,58	211,37	1,29
Parcela No. 36	730,07	219,02	1,33
Parcela No. 37A	1.051,57	315,47	1,92
Parcela No. 37	657,29	197,19	1,20
Parcela No. 38	711,84	213,55	1,30
Parcela No. 39	714,21	214,26	1,30
Parcela No. 40	683,36	205,01	1,25
Parcela No. 41	672,70	201,81	1,23
Parcela No. 42	710,72	213,22	1,30
Parcela No. 43	710,07	213,02	1,30
Parcela No. 44	670,58	201,17	1,22
Parcela No. 45	675,38	202,61	1,23
Parcela No. 46	709,21	212,76	1,30
Parcela No. 47	708,28	212,48	1,29
Parcela No. 48	661,15	198,35	1,21
Parcela No. 49	677,35	203,21	1,24
Parcela No. 50	712,70	213,81	1,30
Parcela No. 51	707,46	212,24	1,29
Parcela No. 52	630,02	189,01	1,15
Parcela No. 53	718,94	215,68	1,31
Parcela No. 54	699,11	209,73	1,28

Parcela No. 55	687,47	206,24	1,26
Parcela No. 56	673,00	201,90	1,23
Parcela No. 57	688,40	206,52	1,26
Parcela No. 58	694,86	208,46	1,27
Parcela No. 59	700,30	210,09	1,28
Parcela No. 60	690,32	207,10	1,26
Parcela No. 61	682,20	204,66	1,25
Parcela No. 62	704,51	211,35	1,29
Parcela No. 63	705,04	211,51	1,29
Parcela No. 64	680,83	204,25	1,24
Parcela No. 65	667,63	200,29	1,22
Parcela No. 66	666,88	200,06	1,22
Parcela No. 67	666,88	200,06	1,22
Parcela No. 68	662,01	198,60	1,21
Parcela No. 69	669,14	200,74	1,22
Parcela No. 70A	1.013,55	304,07	1,85
Parcela No. 72	687,50	206,25	1,26
Parcela No. 73	726,76	218,03	1,33
Parcela No. 74A	1.056,90	317,07	1,93
Parcela No. 75	733,75	220,13	1,34
Parcela No. 76	709,85	212,96	1,30
Totales:		16424,84	100,00

Artículo 20°. Acceso especial. La Propietaria inicial del terreno queda ampliamente facultada para ingresar, circular y realizar los trabajos necesarios para la terminación completa de toda la parcelación, previamente autorizada por el curador urbano, en forma libre y autónoma, hasta tanto se hayan enajenado y entregado la totalidad de las parcelas autorizadas, observando en todo momento lo establecido en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 38°. Altura máxima permitida. Basados en el índice de ocupación asignado por Planeación Municipal de Pasto se establece que en la Parcelación Campestre la Estancia podrán construirse viviendas que sobresalgan del nivel natural del terreno máximo un piso más el altillo que podría resultar de la inclinación del techo. Se entiende como nivel natural del terreno el nivel de la cota de la vía de acceso (bahía). Así mismo se establece que el altillo no se considera como un piso completo por ser un espacio aprovechado dentro de un piso de mayor altura, que por lo general puede resultar de la inclinación del techo.

Artículo 45°. Prohibiciones. A todos los Copropietarios y a todos los usuarios a cualquier título, en forma expresa les está prohibido: **A.** Construir vías de acceso peatonales o vehiculares a las parcelas diferentes de las vías dispuestas en las bahías autorizadas de la

Parcelación, o construir puntos de comunicación tales como portadas, puertas, broches, etc. con predios situados fuera de la Parcelación. **B.** Cambiar el diámetro de la acometida domiciliaria de agua potable o hacer otra derivación secundaria desde la red principal. **C.** Introducir, mantener o almacenar en su o sus parcelas sustancias inflamables, explosivas, tóxicas, infectocontagiosas, que produzcan malos olores, causen molestias, representen peligro o puedan causar daño a las construcciones vecinas o a la salud y seguridad de sus ocupantes. **D.** Utilizar sus bienes de dominio particular o permitir que otros los utilicen en forma que perturbe el sosiego, la tranquilidad, el descanso o la comodidad de otros propietarios u ocupantes. **E.** Usar aparatos de radio, música o televisión a alto volumen, siempre que éste empleo trascienda a las unidades privadas vecinas. **F.** Tener animales fieros de cualquier clase, animales domésticos en cantidad o en condiciones que perturben la tranquilidad, el sosiego, la comodidad o la salud de los propietarios u ocupantes de las parcelas vecinas. **G.** Obstruir en cualquier forma vías, zonas verdes o cualquier otra de las áreas comunes, con lo cual se incomode o se obstaculice el libre acceso de los demás copropietarios. **H.** Utilizar áreas o zonas de propiedad común para instalar en ellos ventas, negocios o depósitos de cualquier clase u ocuparlos con animales u otros objetos materiales. **I.** Acumular en su unidad privada, basuras, desperdicios o materias en descomposición o putrefacción; estas deberán ser eliminadas en la forma y oportunidad que determine la Administración de la Parcelación de acuerdo con la reglamentación que se establezca para el efecto. **J.** Acometer sin la debida autorización de la Administración obras que comprometan los servicios comunes. **K.** Parquear vehículos o similares en las vías de circulación vehicular, los carriles de circulación deben permanecer totalmente libres de cualquier obstáculo.

Artículo 54°. Determinación de las cuotas de administración.

SISTEMA 1:

Artículo 54°. Determinación de las cuotas de administración. De acuerdo con el artículo 10º del presente reglamento, la cuota de administración correspondiente a cada una de las parcelas privadas de la primera y segunda etapas de la Parcelación La Estancia estará determinada por el resultado de dividir el valor total del presupuesto de expensas de bienes comunes, entre el número total de parcelas que conforman dichas etapas de la Parcelación.

SISTEMA 2:

Artículo 54°. Determinación de las cuotas de administración. De acuerdo con el artículo 10º del presente reglamento, la cuota de administración correspondiente a cada una de las parcelas privadas de la primera y segunda etapas de la Parcelación La Estancia estará determinada por el coeficiente de copropiedad que le corresponda, de acuerdo al área privada de la parcela con relación al área total privada de la Parcelación.

SISTEMA 3:

Artículo 54°. Determinación de las cuotas de administración. De acuerdo con el artículo 10° del presente reglamento, la cuota de administración correspondiente a cada una de las parcelas privadas de la primera y segunda etapas de la Parcelación La Estancia estará determinada por el coeficiente de copropiedad que le corresponda, de acuerdo al área construida que resulta de aplicar el índice de ocupación al área de cada lote.

Artículo 93°. Conductas objeto de la aplicación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Mientras la asamblea general de copropietarios no lo modifique y complemente se sancionarán las siguientes conductas: **A.** La no asistencia sin causa justificada, por los propietarios o representantes legales acreditados, a las reuniones convocadas por la asamblea general, el consejo de administración o el administrador, dará lugar a imponer al infractor, previo el procedimiento establecido en el presente reglamento, una multa equivalente al valor de una (1) cuota de administración mensual correspondiente a la fecha de imposición. **B.** La falta de aseo, mantenimiento de prados y cercos vivos de una parcela, dará lugar a imponer al infractor, previo el procedimiento establecido en el presente reglamento, una multa equivalente al valor de una (1) cuota de administración mensual correspondiente a la fecha de imposición. **C.** La tenencia de mascotas debe dar cumplimiento a lo establecido por la Ley 746 del 9 de julio de 2002 y las normas que la complementen y/o modifiquen. Así mismo, con relación a las mascotas queda terminantemente prohibido la cría de pollos, patos, gansos, cerdos, cuyes, conejos, ratones, culebras o cualquier otra especie animal que impida o ponga en peligro la buena convivencia en la comunidad. Finalmente, todas las mascotas permitidas que permanezcan o se pretenda su permanencia en el conjunto, deberán ser registradas en el Libro de Censo de Mascotas que para tal fin llevara la Administración del conjunto, será obligatorio renovar el registro anualmente. **D.** El incumplimiento a las obligaciones no pecuniarias de los copropietarios incluidas en el artículo 44° del presente Reglamento de Propiedad Horizontal para la Parcelación Campestre La Estancia. **E.** El incurrir en alguna de las Prohibiciones establecidas en el artículo 45° del presente Reglamento de Propiedad Horizontal para la Parcelación Campestre La Estancia.

CUARTO.- Que, se elimina el artículo 60° - Facultad especial. Por carecer de legalidad. La Parcelación Campestre La Estancia se autorizó como un proyecto por etapas, la etapa tres aún no ha sido ejecutada y se mantiene como un lote de reserva sin parcelas delimitadas, no tienen folios de matrícula individuales (desenglobe del lote de reserva) y no están integradas al reglamento actual. Legalmente, las futuras parcelas del lote de reserva de la etapa 3 no se han integrado mediante escritura pública al reglamento de propiedad horizontal, no existen como bienes privados independientes dentro de la propiedad horizontal actualmente en funcionamiento, y por lo tanto no son bienes susceptibles de generar votos.

QUINTO.- Que se subsanan los errores cometidos en la parte final y documento protocolizado en la escritura No. 5.851 del 2.004 de la Notaria Cuarta, las cuales quedarán de la siguiente forma:

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE LA PARCELACIÓN CAMPESTRE LA ESTANCIA - PROPIEDAD HORIZONTAL. HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA ESTANCIA PROPIEDAD HORIZONTAL. **DOCUMENTOS.** - SE PROTOCOLIZAN: PAZ Y SALVO Y CERTIFICADOS CATASTRALES Incluye timbre PRO-ELECTRIFICACIÓN. (FD0) ILEGIBLES, JEFE DE IMPUESTOS, HAY SELLOS DE ESTAS OFICINAS, PLANOS DE GEOMETRÍA HORIZONTAL, VÍAS Y LOTEOS. COPIA DE LA RESOLUCIÓN NO. H-000181/U000563-26-12-2003-00-01-0013-0183-000 DE CURADURÍA SEGUNDA DE PASTO, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA PARA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEXTO.- Que se adjuntan a la presente escritura planos de áreas y linderos de Parcelas de la primera y segunda etapa del proyecto. Plano integrado de áreas y linderos de parcelas y cuadro integrado de áreas y coeficientes de propiedad horizontal de la primera y segunda etapa del Proyecto.

SÉPTIMO. - Que en todo lo demás el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación Campestre La Estancia queda como está contenido en la Escritura Pública No. 5.851 de 2.004 de la Notaria Cuarta, en la Escritura Pública No. 6.123 de 2.007 y en la Escritura Pública No. 627 de 2.009 de la Notaría tercera.

REPRESENTANTE LEGAL

PARCELACIÓN CAMPESTRE LA ESTANCIA P.H.

NOTARIO CUARTO