



Aa060529628



Ca323025639

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE TUQUERRES

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATROCIENTOS SESENTA (460). - - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO JUNIO 12 DE 2019 - - - - -

NATURALEZA DEL ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA"

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 254-51242.....

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CARRERA 21 No 27-03 DEL BARRIO IPAIN

PERSONA QUE INTERVIENE EN EL ACTO: ARLEX HERNANDO MONTES SOTO

CEDULA CATASTRAL: 010001750039000.....

TÍTULO I. GENERALIDADES - CAPITULO I.- Objeto, Principios, Definiciones, Contenido y Obligatoriedad del Reglamento de Propiedad Horizontal y Normatividad.

- Artículo 1°. Objeto.....

En la ciudad de Túquerres, Departamento de Nariño, República de Colombia, a los doce - - - (12) Días del mes de Junio del año dos mil diecinueve (2019).

Ante mi JULIO ALEXANDER DELGADO ENRIQUEZ, Notario Segundo del Círculo de Túquerres, compareció con minuta magnética: Compareció: CONSTRUCTORA INTEGRAL DE COLOMBIA S.A.S, quien se identifica con el Nit. 901076319-9, representada por el señor ARLEX HERNANDO MONTES SOTO, mayor de edad, residente en Túquerres en la Calle 12 # 37-75 Barrio La Castellana, identificado con cédula de ciudadanía número: 98139070 expedida en Túquerres, manifestó: **PRIMERO:** de lo cual yo el Notario doy fe y MANIFESTO. El presente REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal de acuerdo a la LEY 675 del 3 de agosto de 2001. PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA, en el que concurren derechos de propiedad horizontal exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, así como la función social de la propiedad. **Artículo 2°. -**

Principios. Son principios orientadores de la ley y de este reglamento los siguientes:

- 1.- **Función social y ecológica de la propiedad.** Este reglamento de propiedad horizontal respetará la función social y ecológica de la propiedad, y, por ende, se ajustará a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- 2.- **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Este reglamento de propiedad horizontal propende por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre



República de Colombia

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



Aa060529628

Ca323025639



10821MDPASPOAAQ

25-04-19

24-05-19

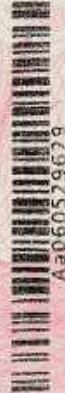
sus copropietarios o tenedores. **3.-Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. **4.-Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, este reglamento de propiedad horizontal, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el derecho de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. **5.- Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. **Artículo 3°. - Definiciones.** Para los efectos del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones: - **Régimen De Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del edificio o unidad inmobiliaria cerrada. - **Reglamento De Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas los copropietarios de un edificio o del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. - **Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. - **Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varias edificaciones levantado sobre un lote de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vía interna, zonas verdes, muros de cerramiento y portería. - **Edificio o Conjunto De Uso Residencial:** Inmuebles cuyos bienes dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. - **Bienes Privados Particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública por pasaje común. - **Edificio o Conjunto De Uso Comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. - **Edificio O Conjunto De Uso Mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular



Aa060529629



C 2020 2563



Aa060529629



108240ANDPDSPOA

15-04-19

cedera S.A. No. 0000000000

cedera S.A. No. 0000000000

tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. - **Bienes Comunes:** Partes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. - **Bienes Comunes Esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los indispensables para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento bienes de privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. - **Expensas Comunes Necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Vicios o edificios de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto por la ley. - **Coeficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes y si edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes edificio. - **Módulos de contribución:** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o edificio comercial o mixto. - **Propietario inicial:** Titular del derecho



predominio sobre un inmueble determinado, qué, por manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. **-Área privada construida:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales; **- área privada libre:** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus Linderos, de conformidad con las normas legales. **ARTÍCULO 4. -Contenido y**

Obligaciones del Reglamento: En este reglamento de propiedad horizontal se define lo pertinente a los bienes privados o de dominio particular los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad, y sus funciones, persona jurídica que se crea para la administración de los bienes y servicios comunes, los derechos, obligaciones y restricciones establecidas para la propiedad horizontal; tiene el carácter de obligatorio para todos los adquirentes y ocupante a cualquier título en el PROYECTO y hacen para integrante los planos arquitectónicos de división para propiedad horizontal, así como las licencias de construcción y de visto bueno de propiedad horizontal correspondiente, debidamente aprobados, que se anexa. **-ARTICULO 5.**

Normatividad: Se declaran incorporados presente estatuto y con fuerza de ley para los copropietarios, tenedores a cualquier título y usuarios de los bienes privados y comunes, los siguientes mandatos legales y reglamentarios: **1)** las normas que regulan el régimen propiedad horizontal contenidas en la ley 675 del 2001 y las disposiciones legales concordantes de los decretos que la reglamenten, adicionen, modifiquen y/o parcialmente la deroguen; **2)** las decisiones de la asamblea general tomadas con el lleno de los requisitos que en este reglamento se establecen; **3)** el reglamento interno y/o manual de convivencia de la copropiedad; **4)** las disposiciones que válidamente y dentro de sus funciones adopte el consejo de administración.

PARAGRAFO 1: Analogía: Cuando no se encuentre en este reglamento disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicará: **1)** las demás normas de este mismo reglamento que regulen situaciones similares o casos análogos; **2)** las normas legales que regulen situaciones similares de los inmuebles sometidos de régimen de propiedad horizontal; **3)** las normas acerca del régimen de comunidad contenidas en el capítulo III, Título XXXIII, Libro Cuarto del código Civil Colombiano y en las leyes y derechos concordantes o reformativos del mismo, de manera directa o por analogía; **4)** las disposiciones de la ley 95 de 1890 sobre



Aa060529630



Aa060529630

Reformas Civiles; 5) las normas del Código de Comercio aplicables al respectivo caso; 6) las disposiciones de orden legal sobre personas jurídicas sin ánimo de lucro; 7) los acuerdos firmados en centros de conciliación; 8) la jurisprudencia y la doctrina sobre los casos pertinentes; 9) la costumbre; 10) el estado legislación comparada.

PARAGRAFO 2: En todo caso, tendrán prioridad en su aplicación las normas pertinentes de la constitución política, así como la jurisprudencia emitida por la corte constitucional de carácter obligatorio.

CAPITULO II De la Constitución de régimen de propiedad horizontal. Artículo 6°. Constitución: -EL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA, se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de instrumentos públicos. Realizada esta inscripción, surge a la persona jurídica a que se refiere este reglamento. La propiedad horizontal, constituida legalmente, da origen a una persona jurídica que conforman los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento. Esta persona jurídica que se origina en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. La copropiedad regula por el presente estatuto se rige por las estipulaciones consignadas en la ley de propiedad horizontal 675 de 2001, la persona jurídica que surge girara bajo la denominación social: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA, estará conformada por sus propietarios, su dominio será el municipio de Túquerres (Departamento de Nariño) y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, con relación a las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del derecho 1333 de 1986.

PARAGRAFO 1: Tendrá un administrador el que nombrado en debida forma para todos los efectos tendrá la representación legal.

PARAGRAFO 2: La destinación futura que se llegare a hacer de algunos bienes con el fin de producir renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

PARAGRAFO 3: No obstante, no ser contribuyente de impuestos nacionales por su calidad de entidad sin ánimo de lucro, deberá tramitar ante la dirección de impuestos y aduanas nacionales – DIAN – la inscripción y registro de número único tributario-NIT-, como agente retenedor

ARTICULO 7°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal: 7.1. Nombre e



identificación de los propietarios: Los propietarios iniciales del PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA son: la sociedad CONSTRUCTORA INTEGRAL DE COLOMBIA SAS, sociedad debidamente constituida, identificada con NIT: 901.076.319-9, representada legalmente por el señor ARLEX HERNANDO MONTES SOTO, identificado con C.C. 98.139.070 expedida en Túquerres. **7.2 Nombre del proyecto y destinación:** El nombre del proyecto es "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA" y está destinado a vivienda. **7.3 Determinación inicial del terreno:** La determinación del bien inmuebles sobre el que se levanta el proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA" es la siguiente: situado en el municipio de Túquerres, departamento de Nariño, sector Ipain, identificado con cedula catastral del predio 0100001750031000 matricula inmobiliaria 254-51242, Con nomenclatura urbana municipal dirección carrera 21 # 27-03 del barrio Ipain, conforme al certificado de nomenclatura municipal. El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación que somete a régimen de propiedad horizontal la propiedad que según escritura pública 632 del 27 de Julio de 2018 de la notaria Segunda del circulo de Túquerres donde se especifica la DIVISION MATERIAL del inmueble con base en la resolución No. 043 de 09 Abril de 2018, por medio de la cual se concede licencia de subdivisión modalidad urbana, expedida por la secretaria de obras públicas, plantación y vivienda del municipio de Túquerres, se registran 4 lotes, dentro de los cuales está el LOTE 4, ubicado en el sector Ipain del municipio de Túquerres, con extensión de **1.850 m2**. Sus linderos son los siguientes: NORTE, camino peatonal que conduce a otras propiedades; ESTE, con predios de Mariana Cárdenas; SUR, con predios de Rosaura Estrada, Erika Mora, María del Transito Cárdenas, OESTE, con la vía Túquerres - Ipain y Predios de propiedad de la misma constructora, denominados como: LOTES 1, 2 Y 3 **7.4 Determinación General del proyecto:** Por medio de este instrumento se realiza la determinación del proyecto: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA, consta de: **NIVEL 0+0.0:** CONSTA DE DOS TORRES DE APARTAMENTOS DE 315,71 M2 DE AREA CADA UNA; UN AREA DE 765,51 M2 PARA PARQUEO DE AUTOMÓVILES Y LAS SIGUIENTES ZONAS COMUNES: PUERTA DE ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL CON PORTERÍA, ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES, CIRCULACIONES VEHICULARES Y PEATONALES. **PARÁGRAFO 1:** TANTO EL AREA PARA PARQUEO DE



—G-32302563



República de Colombia

Tous les matériaux pour une évaluation de l'efficacité publique, vérification et documentation de l'activité publique.

AUTOMÓVILES, COMO LA PUERTA DE ACCESO, LA PORTERÍA, LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL Y LAS ZONAS VERDES Y ÁREAS DE JUEGOS, SERÁN COMPARTIDAS CON LOS USUARIOS DEL EDIFICIO. QUE A FUTURO LA CONSTRUCTORA INTEGRAL DE COLOMBIA SAS, EJECUTE SOBRE EL LOTE TAMBIEN DE SU PROPIEDAD, DENOMINADO LOTE 1, DE 225 M2, EL CUAL ESTÁ IDENTIFICADO CON No de MATRÍCULA No 254-51239, Y EL CUAL COLINDA CON EL PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA. **PARÁGRAFO 2:** ESTA AREA PARA PARQUEO DE AUTOMÓVILES, ESTARÁ DEBIDAMENTE DEMARCADA, DEFINIENDO UN TOTAL DE 32 PUESTOS PARA VEHÍCULOS. **TORRE 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA** **PRIMER PISO NIVEL -0.50:** APARTAMENTOS 101, 102, 103 Y 104 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: PUERTA DE ACCESO PEATONAL, HALL DE ACCESO, ESCALERAS, QUE COMUNICAN A LOS PISOS DEL EDIFICIO. **SEGUNDO PISO NIVEL +1.92:** APARTAMENTOS 201, 202, 203 Y 204 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE COMUNICAN LOS PISOS DEL EDIFICIO. **TERCER PISO NIVEL +4.34:** APARTAMENTO 301, 302, 303 Y 304 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE COMUNICAN A LOS PISOS DEL EDIFICIO. **CUARTO PISO NIVEL +6.76:** APARTAMENTO 401, 402, 403 Y 404 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE COMUNICAN LOS PISOS DEL EDIFICIO. **TERRAZA NIVEL +9.04:** LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE COMUNICAN LOS PISOS DE CADA BLOQUE Y ÁREA COMÚN LIBRE DE TERRAZA. **TORRE 2 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA** **PRIMER PISO NIVEL -0.50:** APARTAMENTOS 101, 102, 103 Y 104 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: PUERTA DE ACCESO PEATONAL, HALL DE ACCESO, ESCALERAS, QUE COMUNICAN A LOS PISOS DEL EDIFICIO. **SEGUNDO PISO NIVEL +1.92:** APARTAMENTOS 201, 202, 203 Y 204 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE COMUNICAN LOS PISOS DEL EDIFICIO. **TERCER PISO NIVEL +4.34:** APARTAMENTOS 301, 302, 303 Y 304 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE COMUNICAN A LOS PISOS DEL EDIFICIO. **CUARTO PISO NIVEL +6.76:** APARTAMENTOS 401, 402, 403 Y 404 CON LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE



Wa060529631



103719907000000000

25 03 19

DOI: 10.1002/for

COMUNICAN LOS PISOS DEL EDIFICIO. TERRAZA NIVEL +9.04: LAS SIGUIENTES ÁREAS COMUNES: RECIBO, HALL, ESCALERAS QUE COMUNICAN LOS PISOS DE CADA BLOQUE Y ÁREA COMÚN LIBRE DE TERRAZA.....

ÁREAS GENERALES:

Área del Lote: 1.850 m²

Área Construida TORRE 1: 1.229,3m²

Área construida en Primer Piso TORRE 1: 309.46 m²

Área construida en Segundo Piso TORRE 1: 299.56 m²

Área construida en Tercer Piso TORRE 1: 299.56 m²

Área Construida en Cuarto Piso TORRE 1: 299.56 m²

Área Construida en Terraza TORRE 1: 21.12 m²

Área construida común cubierta TORRE 1: 9.9 m² (terrazza nivel +9.60)

Área Construida total privada cubierta TORRE 1: 1.198 m²

Área Construida TORRE 2: 1.229,3m²

Área construida en Primer Piso TORRE 2: 309.46 m²

Área construida en Segundo Piso TORRE 2: 299.56 m²

Área construida en Tercer Piso TORRE 2: 299.56 m²

Área Construida en Cuarto Piso TORRE 2: 299.56 m²

Área Construida en Terraza TORRE 2: 21.12 m²

Área construida común cubierta TORRE 2: 9.9 m² (terrazza nivel +9.60)

Área Construida total privada cubierta TORRE 2: 1.198 m²

Área total construida TORRES 1 Y 2: 2.458,6 m²

Área TORRE 1 Y TORRE 2: 631,42 m²

Área para parqueo de automóviles: 765,51 m²

Área común libre de las dos TORRES y área de Parqueo: 453,07 m² (anden, circulaciones internas, juegos infantiles, vías, zonas verdes)

SUMATORIA DE AREAS: 1850 M²

7.5 Identificación y determinación de los bienes de dominio particular:

NIVEL 0+0.0

ÁREA PARA PARQUEO DE AUTOMÓVILES: Con acceso por la carrera 21 (Vía Túquerres - Ipain), por entrada en puerta común vehicular, ubicado en el nivel +0.0, se cuenta con un área descubierta de 765,51 m², para parqueo de automóviles sencillos del tipo vehículo familiar liviano, demarcada para un total de 32 vehículos y



se alindera así: NORTE, con camino peatonal hacia otras propiedades, SUR, con LA TORRE 2 del proyecto; ESTE, con LA TORRE 1 del proyecto, y OESTE, con los lotes denominados LOTE 1, 2 y 3 de propiedad de la misma CONSTRUCTORA.....

TORRE 1 - PRIMER PISO NIVEL -0.50: APARTAMENTO 101: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la TORRE 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de La TORRE. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m2, consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño social, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE con circulación peatonal descubierta común exterior; SUR, con hall interno de la Torre 1, ESTE, con apartamento 103 del mismo nivel; OESTE, con circulación peatonal descubierta; NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 201 nivel +1.80.

APARTAMENTO 102: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m2, consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño social, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE, con hall interno de la Torre 1; SUR, con circulación peatonal descubierta común, ESTE, con apartamento 104 del mismo nivel; OESTE, con circulación peatonal descubierta común; NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 202 nivel +1.80. **APARTAMENTO 103:** Con acceso por vía

interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de La Torre. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m2, consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE, con circulación peatonal descubierta común externa; SUR, con hall y escalera común de la Torre 1; ESTE, con circulación peatonal común descubierta exterior; OESTE, con apartamento 101 del mismo nivel. NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 203 nivel +1.80. **APARTAMENTO 104:** Con acceso por vía interna del



conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE, con hall y escalera común de la Torre 1; SUR, con circulación peatonal descubierta común; ESTE, con circulación peatonal descubierta exterior; OESTE con apartamento 102 del mismo nivel. NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 204 nivel +1.80.

TORRE 1 – SEGUNDO PISO NIVEL +1.92: APARTAMENTO 201: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común del bloque en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; SUR, con hall de la Torre 1; ESTE, con apartamento 203 del mismo nivel; OESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común que lo separa del apartamento 101; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 301 nivel +4.22. **APARTAMENTO 202:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 1 en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con hall de la Torre 1; SUR, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común; ESTE, con apartamento 204 del mismo nivel; OESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 102; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 302 nivel +4.22. **APARTAMENTO 203:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras



que ingresan al área común de acceso peatonal del Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común exterior; SUR, con hall y escaleras de la Torre 1; ESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; OESTE, con apartamento 201 de la misma Torre. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 103; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 303 nivel +4.22.

APARTAMENTO 204: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con hall y escaleras de la Torre 1; SUR, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común; ESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; OESTE, con apartamento 202 del mismo nivel. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 104; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 304 nivel +4.22.

TORRE 1 TERCER PISO NIVEL +4.34: APARTAMENTO 301: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50, accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común externa; SUR, con hall de la Torre; ESTE, con apartamento 303 del mismo nivel; OESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común que lo separa del apartamento 201; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 401 nivel +6.64.

APARTAMENTO 302: Con



Aa060529633

Ca323025624



100234MDCUP9H0A0AC

Cadenas S.A. - Bogotá D.C. - 25-04-19

Cadenas S.A. - Bogotá D.C. - 24-05-19

acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con hall de la Torre; SUR; con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común; ESTE, con apartamento 304 del mismo nivel; OESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 202; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 402 nivel +6.64. **APARTAMENTO 303:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 a nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 1 en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así NORTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; SUR, con hall y escaleras de la Torre 1; ESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior, OESTE, con apartamento 301 del mismo nivel. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 203; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 403 nivel +6.64. **APARTAMENTO 304:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 1 en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con hall y escaleras de la Torre 1; SUR, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común; ESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; OESTE, con apartamento 302 del mismo nivel. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 204; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 404 nivel +6.64.



República de Colombia



Ca323025621

Aa060529634

TORRE 1 CUARTO PISO NIVEL +6.76: APARTAMENTO 401: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 1 que en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; SUR, con hall de la Torre1, ESTE, con apartamento 403 del mismo nivel; OESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común que lo separa del apartamento 301; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa de la terraza nivel +9.04. **APARTAMENTO 402:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con hall de la Torre 1; SUR, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común; ESTE, con apartamento 404; OESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 302; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa de la terraza nivel +9.04. **APARTAMENTO 403:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 1 en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; SUR, con hall y escaleras de la Torre 1; ESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; OESTE, con apartamento 401 del mismo nivel. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del apartamento 303; CENIT, con placa común de entepiso que lo separa de la terraza



República de Colombia

Impresión autorizada para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificados y documentos del orden nacional



JULIO ALEXANDER GARCIA GARCIA



Aa060529634

Ca323025621



103210AMCQGPQaA

25-04-19

Ca323025621

nivel +9.04. **APARTAMENTO 404:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 1 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de a Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier, y balcón; se alindera así: NORTE, con hall y escaleras de la Torre 1; SUR, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta común; ESTE, con vacío que da a la circulación peatonal descubierta exterior; OESTE, con apartamento 402 del mismo nivel. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 304; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa de la terraza nivel +9.04. **TORRE 2 PRIMER PISO NIVEL -0.50: APARTAMENTO 101:**

Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 1. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE, con circulación peatonal descubierta común; SUR, con apartamento 103; ESTE; con circulación peatonal descubierta exterior; OESTE, con hall de Torre 2. NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 201 nivel +1.80.

APARTAMENTO 102: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE, con circulación peatonal descubierta común; SUR, con apartamento 104 del mismo nivel; ESTE, con hall de la Torre 2; OESTE, con circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 202 nivel +1.80. **APARTAMENTO 103:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso



República de Colombia



Ca323025618

Aa060529635

común de la Torre. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE, con apartamento 101 del mismo nivel; SUR, con circulación común descubierta exterior; ESTE, con circulación común descubierta exterior; OESTE, con hall y escaleras de la Torre 2. NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 203 nivel +1.80.

APARTAMENTO 104: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el primer piso N-0.50, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier; se alindera así: NORTE, con apartamento 102 del mismo nivel; SUR, con circulación peatonal descubierta exterior; ESTE, con hall y escaleras de la Torre 2; OESTE, con circulación peatonal descubierta común. NADIR, con placa común que lo separa del suelo; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 204 nivel +1.80. **TORRE 2 SEGUNDO PISO NIVEL +1.92:**

APARTAMENTO 201: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a circulación peatonal descubierta común; SUR, con apartamento 203 del mismo nivel; ESTE, con vacío que da a Bloque A; NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 101 nivel -0.50; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 301 nivel +4.22. **APARTAMENTO 202:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a circulación peatonal interna; SUR, con



República de Colombia

Papel cartón para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, verificaciones y documentos del archivo nacional



Aa060529635

Ca323025618



10625A04M0000000

25-08-19

Ca323025618

apartamento 204 del mismo nivel; ESTE, con hall de Torre 2; OESTE, con vacío que da a circulación peatonal interna. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 102 nivel -0.50; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 302 nivel +4.22. **APARTAMENTO 203:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con apartamento 201 del mismo nivel; SUR, con vacío que da a circulación peatonal exterior; ESTE, con vacío que da a circulación peatonal exterior; OESTE, con hall y escaleras de Torre 2. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 103 nivel -0.50; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 303 nivel +4.22. **APARTAMENTO 204:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el segundo piso N+1.92, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con apartamento 202 del mismo nivel; SUR, con vacío que da a circulación peatonal exterior; ESTE, con hall y escaleras de Torre 2; OESTE, con vacío que da a circulación peatonal interior. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 104 nivel -0.50; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 304 nivel +4.22. **TORRE 2 TERCER PISO NIVEL**

+4.34: APARTAMENTO 301: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a circulación peatonal descubierta interior; SUR, con apartamento 303 del mismo nivel; ESTE, con vacío que da a circulación peatonal descubierta exterior; OESTE, con hall y escaleras de Torre 2. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa





del apartamento 201 nivel +1.92; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 401 nivel +6.64. **APARTAMENTO 302:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a circulación interna; SUR, con apartamento 304 del mismo nivel; ESTE, con hall de la Torre 2; OESTE, con vacío que da a circulación peatonal interna. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 202 nivel +1.92; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 402 nivel +6.64. **APARTAMENTO 303:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 2. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con apartamento 301 del mismo nivel; SUR, con vacío que da a circulación descubierta exterior; ESTE, con vacío que da a circulación común descubierta exterior; OESTE, con hall y escaleras de Torre 2. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 203 nivel +1.92; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 403 nivel +6.64. **APARTAMENTO 304:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre. Ubicado en el tercer piso N+4.34, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con apartamento 302 del mismo nivel; SUR, con vacío que da a circulación peatonal descubierta exterior; ESTE, con hall y escaleras de Torre 2; OESTE, con vacío que da a circulación común descubierta interior. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 204 nivel +1.92; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 404 nivel +6.64. **TORRE 2 CUARTO PISO NIVEL**



Aa060529636



108219PCAFQDMMQ

25-04-19

Cofradía de la Esperanza

+6.76: APARTAMENTO 401: Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a circulación peatonal interior; SUR, con apartamento 403 del mismo nivel; ESTE, con vacío que da a circulación peatonal exterior; OESTE, con hall de Torre 2. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 301 nivel +4.34; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa de la terraza nivel +9.04. **APARTAMENTO 402:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con vacío que da a circulación interna; SUR, con apartamento 404 del mismo nivel; ESTE, con hall de Torre 2; OESTE, con vacío que da a circulación peatonal descubierta interior. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 302 nivel +4.34; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa de la terraza nivel +9.04. **APARTAMENTO 403:** Con acceso por vía interna del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de la Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre 2 en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con apartamento 401 del mismo nivel; SUR, con vacío que da a circulación peatonal exterior; ESTE, con vacío que da a circulación peatonal exterior; OESTE, con hall y escaleras de la Torre 2. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 303 nivel +4.34; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa de la terraza nivel +9.04. **APARTAMENTO 404:** Con acceso por vía interna



Aa060529637



Ca323025612

del conjunto, por la carrera 21, circulación exterior y escaleras que ingresan al área común de acceso peatonal de al Torre 2 en nivel -0.50, área común hall y acceso común de la Torre en nivel -0.50 accede desde escaleras que vienen de N -0.50. Ubicado en el cuarto piso N+6.76, tiene un área privada cubierta de 65.6m², consta de Puerta de acceso propia, sala, comedor, cocina, ropas, 2 habitaciones sencillas, 1 baño, 1 alcoba principal con baño y vestier y balcón; se alindera así: NORTE, con apartamento 402 del mismo nivel; SUR, con vacío que da a circulación peatonal descubierta exterior; ESTE, con hall y escaleras de Torre 2; OESTE, con vacío que da a circulación común descubierta interior. NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 304 nivel +4.34; CENIT, con placa común de entrepiso que lo separa de la terraza nivel +9.04. **7.6 Determinación de los bienes comunes esenciales: BIENES COMUNES DE CARÁCTER ESENCIALES Y NO**

ESENCIALES: son los siguientes: 1.- El terreno, los cimientos, zapatas, vigas inferiores, columnas, placa de concreto, placa que son linderos entre los pisos, muros medianeros, las instalaciones de servicios básicos como acueducto, alcantarillado energía, la fachada, la cubierta. 2.- áreas comunes de circulación en parqueaderos, acceso, circulaciones, escaleras. 3.-Área de juegos infantiles, zonas verdes y circulaciones en nivel +0.00, terraza en nivel+9.16 de las dos TORRES "1" y "2")

PARAGRAFO 1: Las cubiertas del edificio son comunes. Toda ampliación que se pretenda hacer debe contar con la anuencia de los copropietarios y autorización de la autoridad Municipal competente, siempre y cuando se dé cumplimiento a las normas que regulan la materia. **PARAGRAFO 2:** La fachada es un bien común y su diseño final corresponde al aprobado por la licencia de construcción aprobada por el municipio, en consecuencia, no se permite alterar con la ubicación de elementos adicionales. **7.7 Destinación de los bienes de los bienes de dominio particular:** El proyecto: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SÁBANA tiene destinación vivienda. **PARAGRAFO 1:** Este reglamento de administración de propiedad horizontal no prohíbe la enajenación o gravemente de los bienes de dominio privado, ni limita o prohíbe la cesión de los mismos a cualquier. El proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA tiene destinación vivienda. **PARAGRAFO 1:** Este reglamento de administración de la propiedad horizontal no prohíbe la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limita o prohíbe la cesión de los mismos a cualquier título. **7.8 Especificaciones de construcción y condiciones de**

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



República de Colombia

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



100320190505AACQM

25 04 19

Cadenza S.A. - Notaría

Cadenza S.A. - Notaría

24-05-19

100320190505AACQM

seguridad y salubridad del proyecto: La construcción de las unidades jurídicas individuales se desarrolla de acuerdo con los planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelos, aprobados por plantación municipal de Túquerres, bajo dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad, instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas prestadores de servicio. Goza de luz, ventilación y además condiciones de seguridad, salubridad e higiene, requeridas acordes con su destinación, con las exigencias técnicas y las disposiciones urbanísticas y de construcción vigentes en el municipio de Túquerres. Las dos TORRES que conforman EL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA SABANA cuentan con : cimientos, vigas, dinteles, entrepiso en concreto armado, instalaciones sanitarias en tubería PVC, cajas de inspección, aviones y rejillas en cocinas y baños, balances de aguas lluvias y negras en PVC, paredes en concreto, fontanería con vidrios, instalaciones hidráulicas en tubería PVC de acuerdo a especificaciones de la Empresa de servicios públicos domiciliarios de Túquerres (EMPSA), instalaciones eléctricas en tubería conduit de PVC y conductores de acuerdo a especificaciones de CEDENAR, pisos, enchapes en cerámica, aparatos sanitarios, etc, para aquellos apartamentos entregados con terminados. Cada una de las Torres, cuenta con todos los requisitos de diseño estructurales sismo resistente de acuerdo a los cálculos estructurales diseñados especialmente para el proyecto, además cumple con los requerimientos de salubridad y seguridad exigidos. Su construcción se autorizó mediante licencia municipal de Túquerres que autorizo la construcción de la obra sobre el predio resultado de la subdivisión material referido en actos iniciales y que a la fecha corresponde al predio con código predial con cedula catastral 0100001750031000 matricula inmobiliaria 254-51242, cuya subdivisión consta en la escritura pública 632del 27 de julio de 2018 de la notaría segunda del círculo de Túquerres. **Autorización especial:** Los propietarios iniciales quedan amplia e incondicionalmente facilitados para ingresar, circular y realizar los trabajos necesarios para la terminación completa de toda la edificación, en forma libre y autónoma, aún a pesar de q se haya enajenado y entregado la totalidad de las unidades inmobiliarias. **ARTICULO 8°. Coeficiente de copropiedad. – 8.1**

Definición, obligatoriedad y efectos de los coeficientes de copropiedad: Los coeficientes de copropiedad son los índices que establecen la participación



porcentual de cada uno de los copropietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del PROYECTO. De conformidad a la ley de propiedad horizontal estos deben estipularse para todas las propiedades inmuebles que se someta a ella, determinan: 1. El porcentaje de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del PROYECTO; 2. El porcentaje de participación en la Asamblea general de propietarios. 3. El porcentaje de participación con que ha de contribuir a las expensas comunes generales, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración en el PROYECTO.

PARAGRAFO 1: Calculo: En los términos de la ley 675 del 2001, los coeficientes de copropiedad que se establecen para el PROYECTO, y que se indican a continuación, fueron calculados, con base en el área total privada del PROYECTO. **8.2 Tabla de coeficientes de copropiedad:** Con fundamentos en lo anterior los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD asignación a los bienes privados que conforman el PROYECTO, se relacionan a continuación:

Tabla 1: COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

DESCRIPCION	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD
Primer piso N +0.00	
Primer piso Torre 1 N - 0.50	
Apartamento 101	3.125%
Apartamento 102	3.125%
Apartamento 103	3.125%
Apartamento 104	3.125%
Segundo piso Torre 1 N +1.92	
Apartamento 201	3.125%
Apartamento 202	3.125%
Apartamento 203	3.125%
Apartamento 204	3.125%
Tercer piso Torre 1 N +4.34	
Apartamento 301	3.125%



Apartamento 302	3.125%
Apartamento 303	3.125%
Apartamento 304	3.125%
Cuarto piso Torre 1 N +6.76	
Apartamento 401	3.125%
Apartamento 402	3.125%
Apartamento 403	3.125%
Apartamento 404	3.125%
Primer piso Torre 2 N - 0.50	
Apartamento 101	3.125%
Apartamento 102	3.125%
Apartamento 103	3.125%
Apartamento 104	3.125%
Segundo piso Torre 2 N +1.92	
Apartamento 201	3.125%
Apartamento 202	3.125%
Apartamento 203	3.125%
Apartamento 204	3.125%
Tercer piso Torre 2 N +4.34	
Apartamento 301	3.125%
Apartamento 302	3.125%
Apartamento 303	3.125%
Apartamento 304	3.125%
Cuarto piso Torre 2 N +6.76	
Apartamento 401	3.125%
Apartamento 402	3.125%
Apartamento 403	3.125%



República de Colombia



Aa060529639



Ca323025606

Apartamento 404	3.125%
TOTAL	100%

Artículo 9°. Documentación anexa. Para la constitución de la escritura pública se anexa para su protocolización el presente documento adjunto la planimetría en donde está señalada la localización, linderos, nomenclatura área de cada una de las unidades independientes que son objetos de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. **PARAGRAFO 1:** para efectos de una perfecta identificación de los bienes comunes de toda naturaleza y privados del PROYECTO además del presente texto, se adopta el sistema gráfico descriptivo contenido en los planos arquitectónicos de propiedad horizontal en donde aparece un detallado cuadro de áreas y todo se protocoliza con el presente acto.

Artículo 10. -ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA: Cada propietario es dueño exclusivo de su Unidad Privada y puede usar, gozar y disponer de ella, enajenándola, hipotecándola, dándola en anticresis, como dato, arrendamiento, o constituyendo gravámenes o limitaciones a su dominio en cualquier forma, especialmente con derechos de usufructo, uso o habitación, sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás bienes privados del PROYECTO. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderá incluida el porcentaje de los derechos sobre los bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos separadamente del bien de dominio particular a la que acceden. **-Artículo 11.- Extensión del dominio:** forma parte de

cada bien privado los siguientes elementos : 1) La superficie correspondiente al área demarcada para cada uno de ellos ; 2) Los revestimientos internos y demás materiales de los pisos, muros , antepechos, columnas y cielos rasos que demarcan el área y la altura dentro de los respectivos espacios o cubos; 3) Las instalaciones eléctricas, sanitarias, de acueducto, con las condiciones respectivas y demás accesorios ,canalizaciones telefónicas y de citofonía, redes para conducción de gas situadas dentro o en el perímetro de cada uno de los bienes privados; 4) Los muebles e implementos de la zona de oficios de la cocina y los sanitarios de baño existentes ; 5) Las instalaciones y mejoras que cada propietario efectúe dentro de su respectivo bien privado ,como por ejemplo ,el equipo individual de aire acondicionado ; 6) Los contadores para el suministro de los servicios públicos domiciliarios ,incluyendo todas sus instalaciones ,aunque estén localizados fuera de los bienes privados; 7) Las



República de Colombia

Modelo notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificación y documentos del archivo notarial



Aa060529639

Ca323025606



100240AMID000700A

25-04-19

24-05-19

100240AMID000700A

ventanas exteriores y las puertas de acceso a los bienes privados tienen la calidad de propiedad privada, pero por formar parte de las fachadas y del diseño arquitectónico armónico del PROYECTO está limitada la facultad del copropietario en cuanto a sus modificaciones. **Artículo 12.- Cuerpo Cierto:** No obstante, las áreas y dimensiones expresadas en el presente reglamento, las unidades privadas junto con sus anexos de bienes comunes, se entregan como cuerpo cierto a cada adquirente de su propiedad sin que el constructor tenga responsabilidad alguna aun en relación a la exactitud de las áreas exclusivas y comunes que aparecen en los planos y proyectos que se han protocolizado en este instrumento. **Artículo 13. Impuestos y tasas.** Los impuestos y tasa que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios en forma independiente, desde la fecha de recibo material del respectivo inmueble o desde la fecha de escritura pública de adquisición, lo que ocurra primero. Los impuestos y tasas que graben la totalidad del conjunto y de cada edificio (Torre) serán pagados por todos los propietarios según el coeficiente de copropiedad o módulos de contribución según sea el caso. **Artículo 14. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica a la que alude la ley 675 de 2001 y este reglamento, corresponde al Alcalde Municipal de Pasto, quien delegó esta función en la Secretaria de Planeación Municipal mediante el decreto Municipal 028 del 16 de febrero de 1994. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el secretario de la Secretaria de Planeación Municipal de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal. Si fuere el caso también será objeto la inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. **CAPITULO III De la extinción de la propiedad horizontal. - Artículo 15.- Causales de extinción de la propiedad horizontal.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del conjunto o de las edificaciones que conforman el proyecto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del bloque o del conjunto, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de



dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto o cada edificio. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. **PARAGRAFO 1.** En caso de demolición o destrucción total del conjunto o los edificios que lo conforman, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. **Artículo 16.- Procedimiento.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. **Artículo 17.- División de la copropiedad.** - Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si los hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de su copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se desprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, Título XXXIII del libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. **Artículo 18. Liquidación de la persona jurídica.** - Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador o administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general, o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. **CAPITULO IV.- De la reconstrucción del conjunto. - Artículo 19.- Reconstrucción obligatoria.** - Se procederá a la reconstrucción del conjunto o de los bloques en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del conjunto o del Edificio que lo



Aa060529640



10025-Aa060529640

25-04-19

Cadenas SA 24-05-19

conforma fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto o el edificio que lo conforma, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un numero plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARAGRAFO 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 2°.**

Reconstruido el edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. **Artículo 20. Reconstrucción parcial.** Cuando la destrucción o deterioro

afecte unidades privadas del edificio el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto o el edificio que lo conforma, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad o lo señalado por la asamblea de copropietarios. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de este reglamento. **PARAGRAFO 1.** La reconstrucción deberá ejecutarse

en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. **Artículo 21. Seguros.** El conjunto debe constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. **PARAGRAFO 1.** Las indemnizaciones provenientes

de los seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto o edificio que lo conforme 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. **PARAGRAFO 2.**

Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que esta sea procedente. Si el



República de Colombia



Aa060529641



Ca323025600

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. **CAPITULO V.-**

Delos bienes privados o de dominio particular. – Artículo 22. Identificación de

los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, están identificadas en el Artículo 7° de este reglamento y en los planos del conjunto anexo y que hacen parte integral de propiedad horizontal. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto y de cada edificio que lo conforma, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARAGRAFO 1°. De conformidad con lo aquí establecido, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del conjunto y los edificios que lo conforma, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Artículo 23. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, de la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, 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 servicio ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3. Para modificar unidades privadas los propietarios deberán contar con la autorización de administrador y cumplir a cabalidad con los requisitos legales, urbanísticos, sismo resistente y arquitectónico consagrado en las normas que regulen la materia y deberán adelantar los trámites correspondientes ante las autoridades competentes. 4. Las demás previstas en la ley 675 de 2001 y en este reglamento de propiedad horizontal. **CAPITULO VI De los bienes comunes. – Artículo 24. Definición, Alcance y Naturaleza:** Son bienes comunes los elementos y zonas del CONJUNTO y de cada EDIFICIO dentro de él,



República de Colombia

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



Aa060529641

Ca323025600



108218POAAAGIOMKE

23-04-19

Cadenza, Manizales 24-05-19

108218POAAAGIOMKE

que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad uso o goce de los bienes de dominio particular, además de aquellos que tienen esta calidad de bienes comunes por disponerlos así la ley y este reglamento.

PARAGRAFO 1: Son características jurídicas inherentes a los bienes comunes las siguientes: **1)** Su propiedad pertenece forzosamente en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados ; **2)** Son indivisibles ,y por esta razón ninguno de los propietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación que conforma el PROYECTO y la persona jurídica que nació como consecuencia de la propiedad horizontal ; **3)** mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados , no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. **PARAGRAFO 2:** El derecho de dominio sobre estos bienes para cada propietario es proporcional a los respectivos coeficientes de copropiedad y será ejercido en la forma prevista en el presente reglamento y en la ley de Propiedad Horizontal. **PARAGRAFO 3:** Al presentarse duda sobre una parte del inmueble en cuanto a si es de dominio común o de propiedad particular, los propietarios deberán sujetarse a lo previsto en el presente estatuto y en los planos y licencias debidamente protocolizados con el presente instrumento , y en lo que se guardare silencio, a lo dispuesto en la ley 675 del 2001, atendiendo siempre a la norma que señala que son bienes comunes aquellos que siendo indispensables para el uso y goce común de los propietarios de las Unidades Privadas del inmueble no pueden ser de propiedad particular exclusiva de ninguno de ellos. **Artículo 25.- Entrega de los bienes comunes por parte de los propietarios**

iniciales: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce los bienes privados del conjunto y sus edificios, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el proyecto (conjunto), se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar 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. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los bienes que lo ameriten expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **Artículo 26. – Desafectación de bienes comunes no**





Aa060529642

CJ 323026597



República de Colombia

El papel material para uso exclusivo de copias de escritos públicos, certificaciones y documentos del archivo notarial

esenciales. Previa autorización de las entidades municipales competentes de conformidad de las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto o sus edificios, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasaran a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previos cumplimientos de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate. **PARAGRAFO 1°.** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del conjunto actuara de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO 2°.** No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por naturaleza son inajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. **Artículo 27. – Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizara por medio de escritura pública con lo cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo presente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de Registros de Instrumentos Públicos, la cual arribará el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al conjunto o sus edificios. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta



A3060529642

Ca323025597



103221CSPCHADBM

25-04-19

24-05-19

24-05-19

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

中国出版集团

los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley. **CAPITULO**

VII. – De los coeficientes de copropiedad. – Artículo 28. -Definición. -

Los coeficientes de copropiedad De los bienes De dominio particular Que integran el conjunto y sus edificios, determinan: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto y los edificios que lo conforman. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. **Artículo 29.-**

Determinación. Los coeficientes de copropiedad del conjunto según cada uno de los edificios que lo conforman están señalados en el artículo 8 del presente acto.

Artículo 30. – Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un numero plural de propietarios que represente al menos el 70 por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando al conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto o sus edificios. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. **CAPITULO VII.- De la**

contribución a las expensas comunes. - Artículo 31. – Participación en las expensas comunes necesarias.

Desde la fecha del recibo material del respectivo inmueble o desde la fecha de escritura pública de adquisición o lo que ocurra primero, cada propietario o poseedor está obligado a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y de pago de las primas de seguros, de acuerdo con este reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no



pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, se presentará al notario paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con paz y salvo, el notario dejara constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. Los propietarios iniciales de la edificación solamente deberán sufragar cuotas de administración con base en los coeficientes de las unidades aun no enajenadas por ellos, cuyas obras se encuentren totalmente terminadas.

PARAGRAFO 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. **PARAGRAFO 2°.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARAGRAFO 3°. Hasta tanto no se hayan celebrado las escrituras públicas de enajenación de todas las unidades privadas del conjunto, la totalidad de los gastos y expensas necesarias para la administración, conservación y mantenimiento de la propiedad horizontal, serán asumidas por los adquirientes a quienes se les haya entregado sus respectivas unidades y por los propietarios iniciales de la edificación, siendo que estos últimos solo sufragarán cuotas de administración con base en los coeficientes de las unidades inmobiliarias que aún no hayan enajenado, cuyas obras se encuentren totalmente terminadas. **Artículo 32.- Incumplimiento en el pago de**

expensas. Los copropietarios pagaran al Administrador las expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez (10) primeros días de cada mes. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una media del interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. **PARAGRAFO 1°.** La publicación

referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. **PARAGRAFO 2°.** En caso de mora en el pago de 3 o más cuotas, el administrador podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y los intereses que se hayan causado, conforme a la legislación que regula lo concerniente a cobros jurídicos. **CAPITULO IX.- De la propiedad horizontal como persona jurídica. -**

Artículo 33.- Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y este reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO 1.** Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal será considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual para las zonas comunes. **Artículo 34.- Naturaleza y características.** La

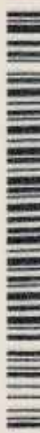
persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, su denominación corresponderá a la del proyecto (conjunto) y su domicilio será el municipio de Túquerres y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como de impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. **PARAGRAFO 1.** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. **Artículo 35.-**

Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. **Artículo 36.- Fondo de imprevistos.** La persona jurídica construirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea



C 255

Aa060529644



10824041400304

Cofepris 25 04 19

Cofepris 25 04 19

podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en este reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 1. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Artículo 37.- Órganos de dirección y administración. El presente reglamento de propiedad horizontal incluye las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la ley y este reglamento y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del proyecto. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios y al administrador del conjunto. **Artículo 38.- Cuentas Bancarias:** El administrador y el presidente de la Asamblea de copropietarios abrirán y manejará las cuentas bancarias que crean necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, programas, multas y fondo de reserva. **Artículo 39.- Estados Financieros:** El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, el Administrador contará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará a la Asamblea General de propietarios en su reunión ordinaria siguiente. **Artículo 40.- Facultad para reformar el reglamento de Propiedad Horizontal:** El propietario inicial del proyecto, queda plenamente facultado para asistir a las reuniones de asamblea General de Propietarios, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, hasta tanto mantenga en el proyecto alguna propiedad privada o haga entrega total de la administración a los adquirientes.

PARAGRAFO 1.- Clausula de reserva: hasta tanto el propietario inicial no entrega en venta la totalidad de las unidades privadas, se reserva el derecho de modificar el presente reglamento. **CAPITULO X.- De la Asamblea General. - Artículo 41. -**

Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en este reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran el proyecto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje



del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del proyecto. **Artículo**

42. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 del 2001 y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración por el administrador. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año. 4. Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover al revisor Fiscal y su suplente, para periodo de un año. 6. Aprobar las reformas al presente reglamento. 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8. Decidir la reconstrucción de los bloques, de conformidad con lo previsto en la presente ley 675 del 2001. 9. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. 10. Aprobar la disolución y liquidación de la personas jurídica. 11. Otorgar Autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata el presente reglamento. 12. Las demás funciones fijadas en la ley 675 del 2001 y en los decretos reglamentarios de la misma y en este reglamento de propiedad horizontal. **Artículo 43. Reuniones.**

La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses de este, previa fijación del lugar y citación personal que enviará al administrador a cada uno de los copropietarios o mediante aviso fijado en un lugar visible del acceso principal del inmueble, dejando constancia en las citaciones y en el aviso del motivo de la reunión, fecha, lugar y hora de realización. Esta convocatoria se hará con anticipación mínima de quince (15) días calendario a la fecha de la reunión. En la reunión se examinará la situación general de la persona jurídica, se efectuarán los nombramientos cuya elección le



corresponda, se consideran y aprobarán las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. Se reunirá la Asamblea en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del proyecto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. PARAGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones o presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. PARAGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 44. Reuniones por derecho propio. Sino fuere convocatoria la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en cualquiera de las unidades privadas del conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del conjunto (dos bloques), sin perjuicio de lo previsto en el presente reglamento, para efectos de mayorías calificadas. **Artículo 45. Reuniones de segunda convocatoria.** Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizara el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. **Artículo 46. Reuniones no presenciales.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio



Aa060529645

Ca323025588



1083230-0400000000

25-04-19

Cadenas de negocio

24-05-19

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

Artículo 47. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hacen. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **Artículo 48. Decisiones en reuniones no**

presenciales. En los casos a que se refieren los dos artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. **Artículo 49. Quórum y mayorías.** La asamblea general sesionará con un

número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomara decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad, y tomara decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extensión de la propiedad horizontal, se podrá exigir la mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable en la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a los prescritos en este artículo, serán absolutamente nulas. **Artículo 50. Decisiones que**



exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto o cada bloque: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución de uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del conjunto o bloque destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normativa urbana vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el conjunto o cada bloque. 10. Liquidación y disolución.

PARAGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. **Artículo 51. Actas.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de 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 el libro de actas se dejara constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. **PARAGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir a reclamación ante alcaldía municipal o su delegado, quien a su vez ordenara la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. **Artículo 52. Procedimientos ejecutivos.** E los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley y este reglamento para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con su correspondiente interés, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la

persona jurídica demandante y demanda en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contenido de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de interés expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos por la solución de conflictos previsto en la presente ley. **Artículo 53. Impugnación de decisiones.** El

administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

PARAGRAFO. Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el presente reglamento. **CAPITULO XI.- Del administrador del proyecto o conjunto.**

-Artículo 54.-Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y el administrador del conjunto corresponde al administrador designado por la asamblea general de propietarios de cada bloque para el periodo de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre u cuando se ajuste a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **PARAFRAFO 1º.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración. **PARAGRAFO 2º.** Quien ejerza la administración directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrara den los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. **PARAGRAFO 3º.** El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de póliza que garantice el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de los bloques o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto





República de Colombia



Aa060529647

Ca323025582



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial

máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del bloque o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación. **Artículo 55. Funciones del administrador.** La administración inmediata del conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas de ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual. Incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa del conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general. 4. Preparar y cometer a consideración de los copropietarios las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo, su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto o bloque. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, Iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicial a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por



Aa060529647

Ca323025582



10822E8F0CaA00M

24-04-19

24-05-19

los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general por incumplimiento de las obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que haya sido impuestas por la Asamblea General una vez se encuentran ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en la ley 675 del 2001 y en el presente reglamento, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARAGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuara en representación del conjunto. **Artículo 56. Administración provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del conjunto ejercerá como tal el propietario inicial denominada Sociedad CONSTRUCTORA INTEGRAL DE COLOMBIA SAS, sociedad debidamente constituida, identificada con NIT: 901.076.319-9, representada legalmente por el señor ARLEX HERNANDO MONTES SOTO sin perjuicio de delegar en el otro propietario inicial o en un tercero. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya constituido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (50%) de los coeficientes de copropiedad, cesara la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (29) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrara al administrador definitivo. **Capítulo XII Del Consejo De Administración. –Artículo 57. Obligatoriedad.** La creación del consejo de administración por cuanto si bien se trata de un conjunto integrado por menos de treinta 30 bienes privados excluyendo parqueaderos, es potestativa y de existir estará integrado por un numero de tres (3) propietarios de las unidades privadas respectivas, o su delegados. **Artículo 58. –Quórum y mayorías.** El consejo de administración, de crearse, deliberara y decidirá válidamente con su presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. **Artículo 59. Funciones.** Al consejo de administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo





República de Colombia



Ca323025579

Aa060529648

previsto en el presente reglamento de propiedad horizontal. **Capítulo XIII Del Revisor Fiscal. Artículo 60.** Obligatoriedad. Podrá haber un Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración cuando exista. **Artículo 61. -Funciones.** El Revisor Fiscal como encargado del control de 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. **Capítulo XIV Derechos y Deberes. Artículo 62. Derechos de los copropietarios.** Son derechos de los copropietarios los siguientes: 1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía de su unidad privada, de acuerdo con la ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. 2. Enajenar, gravar, dar en anticres o arrendamiento su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los bienes de uso común, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios y dentro de las limitaciones de uso establecidas en este documento. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes de uso común, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causa habitantes. 4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto y su representación será equivalente al porcentaje de coeficiente de copropiedad de respectivo bien privado. 5. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración de la edificación cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados. 6. Pedir al juez competente la imposición de las multas que haya lugar, a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento. 7. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de copropietarios cuando lo estime conveniente o necesario. **Artículo 63. Deberes de los copropietarios:** 1. No enajenar o conceder el uso de la unidad probada para



República de Colombia

Modelo estándar para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, verificaciones y documentos del archivo notarial



Aa060529648

Ca323025579



10323100498CaAAQ

25-06-19

Cadenas de copias 24-05-19

10323100498CaAAQ

usos fines distintos a los que autoriza este reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general, no dificultar el acceso o paso por ellos, ni ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad de solidez del conjunto. 3. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infectocontagiosa y desinfectar su unidad privada conforme las exigencias de las autoridades de higiene. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de la unidad privada juntamente con instalaciones de servicios, de acuerdo con sus características especiales resarciendo los daos ocasionados por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 5. Tener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan por la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea. En caso de enajenación o transferencia de dominio a cualquier título, deberá tramitarse paz y salvo de las expensas comunes por todo concepto. 6. En caso de venta o transferencia del dominio, cada propietario debe comunicar a la administración el nombre y dominio del nuevo adquiriente, así como exigir al nuevo propietario en la escritura respectiva expresar su conformidad con este reglamento y eventuales modificaciones posteriores que aprueben en debida forma la Asamblea de copropietarios. 7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos o ejecutar actos que atenten contra la solidez, salubridad y seguridad de las áreas comunes o unidades privadas vecinas. 8. No modificar las fachadas ni cubiertas. 9. No arrojar basura u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. 10. Permitir la entrada del administrador a las unidades privadas cuando la circunstancia lo exija para el cumplimiento de este reglamento. 11. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 12. Cada propietario de unidad probada ser solidariamente responsable con las personas a quienes invite o cede el uso de su unidad a cualquier título, por sus actos y omisiones y en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solo al propietario, sino a las personas que con él o a su nombre ocupen la respectiva unidad privada, será necesario la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el ocupante a cualquier título, conoce y obliga a cumplir y respetar el presente reglamento y en especial a mantener al día la contribución y expensas necesarias



República de Colombia



Aa060529649



Ca323025576

para la administración y conservación del conjunto y cada uno de sus bloques. PARAGRAGO 1º. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, previo requerimiento escrito al infractor con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, originará la aplicación de sanciones, que irán desde la publicación en cartera hasta la imposición de multas. La aplicación de sanciones estará a cargo del administrador y pos su imposición y para su imposición se respetara los procedimientos contemplados en este reglamento consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad de acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado u la reincidencia. En ningún caso podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales. PARAGRAFO 2º. La sanción cesara en el momento en que el infractor corrija du conducta.

TITULO II. De la solución de conflictos, del procedimiento para sanciones, de los recursos y de las sanciones. Capítulo I. Soluciones de conflictos, mecanismos alternos. Artículo 64. – Mecanismos alternos.

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de uno de los bloques, o entre ellos el administrador o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 del 2001 y de este reglamento de propiedad horizontal, se podrá acudir a cualquier da los siguientes medios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales: **1) COMITÉ DE CONVIVENCIA.** Es un órgano asesor de la copropiedad conformado por tres (3) miembros propietarios o tenedores de bienes privados del conjunto elegidos para periodos de un (1) año por la asamblea de propietarios quien podrá delegar en el consejo de administración dicha elección. El comité de convivencia tiene como finalidad dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad en el conjunto y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignaran en un acta, suscritas por las partes y pos los miembros del comité y la participación en él será Ad-honorem. El comité de Convivencia podrá llevar la iniciativa a la Asamblea general acerca de reformar, modificar o adicionar las normas internas de convivencia en cuanto al uso de goce de los bienes comunes, al mantenimiento de orden y el aseo, así como los deberes y prohibiciones que deben atender los propietarios y/o usuarios a cualquier



República de Colombia

Impulso notarial para uso exclusivo de copias de documentos públicos, verificados y documentados del archivo notarial



Aa060529649

Ca323025576



1082-10AMDTSPCH

25-04-19

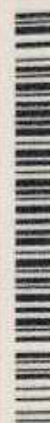
24-05-19

título de bienes privados, quienes deben observar las limitaciones propias inherentes al uso y disfrute, enmarcadas en los principios orientados del régimen de propiedad horizontal, en particular el de "la función social de la propiedad" y el de "la convivencia pacífica y solidaridad social", en conforme a las pautas determinadas en este reglamento; **2) CONCILIACION.** Es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos (2) a más personas, de manera voluntaria gestionan por sí misma la solución de sus diferencias ante un CONCILIADOR quien debe reunir las calidades y requisitos de la ley, servicios que prestan Centros de Conciliación, cámara de comercio, entre otros. El acuerdo pactado en un acta hace tránsito a cosa juzgada y presta merito ejecutivo. **3) ARBITRAMENTO.** Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución a un tribunal arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada Laudo Arbitral. El Arbitraje puede ser en derecho, en equidad o técnico. Si nadie se estipula, el fallo será en derecho. El laudo proferido por los árbitros hace tránsito a cosa juzgada y presta merito ejecutivo. **-4) AMIGABLE COMPOSICION.** Es un mecanismo de solución de conflictos por medio del cual dos o más particulares delegan en un tercero denominado amigable componedor, la facultad de precisar por escrito, con fuerza vinculante para ellas, el estado, las partes y la forma de cumplimiento de un negocio jurídico particular. La decisión del amigable componedor producirá los efectos legales relativos a la transacción. **-5) JUSTICIA DE PAZ.** Mediante los Jueces de Paz, se busca lograr la solución integral y pacífica de los conflictos comunitarios o particulares que voluntariamente se someten a su conocimiento, que verse sobre asuntos susceptibles de transacción, conciliación o desistimiento y que no sean sujetos a solemnidades de acuerdo con la Ley, en cuantía no superior a los cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes y sus decisiones son en equidad, conforme a los criterios de justicia propios de la comunidad. Sera competente para conocer conflictos sometidos a su consideración el juez de paz más cercano al conjunto.

CAPITULO II. - Sanciones por obligaciones no pecuniarias.- Artículo 65 clase de sanciones por incumplimiento. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente estatuto, de parte de los propietarios, usuarios, tenedores de los bienes privados, así como los terceros, por los que estos deben responder en los términos de Ley, dará lugar, previo



requerimiento por escrito del administrador con indicaciones de plazo que se ajuste a las normas que rige la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1) Publicación en lugares de amplia circulación de cada bloque o del conjunto de la lista de infractores con indicación expresa del echo o acto que origina la sanción, por un plazo determinado o hasta que cese la sanción. 2) Imposición de multas sucesivas, mientras persiste el incumplimiento que no podrá ser superior, cada una, a dos veces en valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrá exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3) Restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales. PARAGRAFO 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. PARAGRAFO 2º. El pago de las multas no sana la infracción ni el uso indebido de los bienes probados o de las zonas o bienes comunes, por lo tanto, estas podrán aplicarse tantas veces como el propietario o usuario o los terceros incurran en conductas prohibidas o en el incumplimiento de sus deberes y obligaciones. Artículo 66. Procedimientos para imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Para la imposición de las sanciones previstas en el artículo anterior, previa consulta del debido proceso, el derecho de defensa, de contradicción e impugnación, deberá observarse el siguiente procedimiento: 1. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria debe ponerla en conocimiento del administrador, bien sea verbalmente o por escrito (debe manifestar de manera clara los hechos y las pruebas que sustente, testigos, documentos, etc.) En todo caso el administrador podrá verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias de parte de los habitantes del conjunto. Una vez recibida la solicitud o queja, el administrador dispone de un término máximo de tres (3) días calendario para dialogar con el posible infractor, indagando sobre su versión de los hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa, y el exhibirá las pruebas allegadas a quien solicite la investigación o las recaudadas por él por si se dispusiere de ellas en ese momento; 2. El administrador una vez haya escuchado al presunto infractor analizara todos los hechos y pruebas que dispone y determinara si es necesario recaudar más pruebas para lo cual dispondrá de un término de (2) días calendario si el caso investigativo es contrario a



las normas de propiedad horizontal y se encuentra dentro de las condiciones descritas en el reglamento de propiedad horizontal. Si se concluye que no se infringe las normas de copropiedad el caso se archiva y se comunicara la decisión al posible infractor y a quien solicito la investigación. Si se concluye que se a infringido las normas de propiedad horizontal, el administrador enviara un comunicado por escrito al infractor requiriéndole para que modifique su conducta en un término máximo de tres (3) días calendario, contados desde el día siguiente a la fecha en que se recibe la comunicación. Una vez ajustada la conducta el caso se archivara para lo cual se dejara constancia por escrito en el archivo del administrador. Si pasados los tres (3) días, señalados al infractor no ha dejado su conducta a las normas de propiedad horizontal o guardare silencio el administrador informará al comité de convivencia tal situación quien contara con cinco (5) días calendario para tratar de resolver el conflicto. Si las soluciones por esta propuesta no son acatadas, y no se ha optado por acudir a los mecanismos alternos para su solución de conflictos, o solo se ha logrado un arreglo parcial, el administrador citara al concejo de administración en un término máximo de tres (3) días calendario, contados desde el comité de convivencia le informe sobre la no resolución del conflicto , para que decida sobre las posibles sanciones aplicables al infractor; para ello el administrador entregara con la carta de citación al consejo de administración un escrito con el resumen de lo ocurrido, la relación de pruebas recaudadas y la relación de sanciones que eventualmente se pueden imponer; 3. El consejo de administración una vez reunido mirara los supuestos facticos (reales) que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se miran los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el comportamiento del infractor. 4. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantara un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término de ejecución. 5) El acta que consigna la sanción impuesta por el consejo de administración será comunicada o notificada por escrito por el administrador en término máximo de tres (3) días calendario contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión del consejo de administración. Con la comunicación el administrador entregara copia del acta que impone la sanción. PARAGRAFO. De las infracciones que incurran los empleados de



firmas contratistas que ejecuten labores en el conjunto o bloque y que hayan sido directamente contratados por los propietarios o tenedores para adelantar reformas o trabajos en su bien de dominio privado, responden estos por el valor total de los daños causados. En caso de establecerse la responsabilidad del infractor y de acuerdo con la proporcionalidad de la falta, será obligación del propietario retirarlo del servicio en el conjunto o bloque de manera inmediata. **Artículo 67. – Conductas objeto de sanción por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.**

Constituyen conductas objeto de aplicación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias a los que se hará acreedor el propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, las siguientes

1. Quien:
 - a) Eleve nuevos pisos, realice construcciones o excavaciones, altere la estructura de cada bloque, modificando o derrumbando losas, vigas, columnas o muros portantes, todo lo anterior sin los permisos previstos y correspondientes establecidos en este reglamento;
 - b) Cuelgue de los techos comunes, sostenga en las paredes comunes o apoye sobre los pisos comunes pesos o cargas excesivas;
 - c) Almacene sustancia inflamables, explosivos, húmedas o corrosivas dentro de la unidad privada;
 - d) Instale o utilice máquinas o aparatos que produzcan vibraciones que puedan causar daños a los bloques o al conjunto en general;
 - e) Contamine el ambiente del conjunto superando los niveles tolerables, con fenómenos, sustancias o elementos en estado sólido, líquido o gaseoso que causen efectos adversos a la salud pública (los niveles de contaminación son los determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas o de policía) serán sancionados con multa que oscila entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, además las sanciones de orden civil, administrativo y penal;
2. Quien:
 - a) Obstruya las zonas de circulación peatonal con cajas, basuras y otros, de manera que dificulten el uso de puertas, corredores en el evento de una evacuación, así como los posibles accesos a los extintores de incendio;
 - b) Utilice zonas de circulación como depósitos de objetos;
 - c) produzca ruidos estridentes o conecte aparatos de alto volumen;
 - d) Tenga animales domésticos que produzcan niveles de ruido que aunque no superen los niveles de tolerancia, serán constantes y molestos para los demás;
 - e) Sacude o cuelgue alfombras o ropas en las zonas comunes;
 - f) Acumule basura o sustancias antihigiénicas, en los bienes privados o en las zonas comunes del conjunto o cada bloque, o no observe la normatividad pertinente de horarios y manejo de basuras establecida en el



Aa060529651

Ca323025570



10821909aAGDMCM

Cadenassa, Notarías 25-04-18

Cadenassa, Notarías 24-05-18

reglamento interno de convivencia; g) Permita en su calidad de propietario poseedor o tenedor de animales domésticos, que estos hagan sus necesidades fisiológicas en zonas comunes del conjunto o del bloque, sí que acuda a limpiar y/o recoger los excrementos de inmediato; h) En su calidad de propietario, poseedor o tenedor de perros domésticos, los conduzca por las zonas comunes sin la protección debida como collar y correa, de acuerdo a las especificaciones contenidas en el reglamento interno; i) Instale rejas de seguridad distintas al diseño que se aprobare por el conjunto; j) modifique el color y tipo de pintura de todas las fachadas, incluidas las pruebas de acceso a las unidades de vivienda, afectando la uniformidad del conjunto; k) No observe los procedimientos dictaminados en el reglamento interno para la zona de parqueaderos del conjunto; l) Provoque y/o efectúe riñas o peleas que alteren la convivencia pacífica de los residentes del conjunto; será sancionado con la publicación de la infracción por el término de quince (15) días; en caso reincidencia, en infractor se hará acreedor a la sanción de la multa que oscila entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales sin perjuicio de las sanciones de orden policivo, civil, administrativo y penal; 3. Quien no observe los horarios y procedimientos dictaminados en el reglamento interno, para el buen uso de las zonas sociales y recreativas del conjunto; será sancionado con la publicación por el término de quince (15) días, en caso de incidencia, el infractor se hará acreedor a la sanción de restricción al acceso de la referida zona social y recreativa por el término de dos (2) meses. PARAGRAFO: Cuando ocurra eventos que revistan peligros inminentes o que superen niveles tolerables para la convivencia, el administrador podrá acudir a las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía y/o las demás autoridades competentes, para que conminen al propietario, tenedor y/o usuario del bien privado a que cese en su indebido comportamiento, no siendo impedimento que posteriormente se puedan iniciar las acciones que permitan las sanciones internas consagradas en este título y/o las acciones judiciales que haya lugar. – **Artículo 68. – Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:** El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuera el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1°, artículo 18, de la ley 675 del 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.



República de Colombia



Aa060529652



Ca323025567

Artículo 69. Exigibilidad de las sanciones: Las sanciones y multas impuestas por el consejo de administración obligan a los infractores. Es obligación de los propietarios, arrendatarios y/o usuarios a cualquier título de bienes privados, que fueren sancionados, recibir y firmar la copia de acta en la cual se decreta la sanción; en caso de renuncia se recurrirá a dos (2) testigos que presencien el hecho, los cuales dejarán constancia de la negativa. Una vez notificada la sanción al infractor, tiene efecto inmediato. Si la sanción es pecuniaria (multa), deberá ser cancelada dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al de la notificación de la resolución; vencido este plazo se aplicará intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley. Las multas tendrán mérito ejecutivo y serán exigibles judicial y ejecutivamente.

EL COMPARECIENTE MANIFIESTA: Que han verificado cuidadosamente los nombres completos, estado civil, el número de su documento de identidad, igualmente el número de matrícula inmobiliaria y linderos del predio. Declaran igualmente que la información consignada en el presente instrumento es correcta y en consecuencia, asumen la responsabilidad en el evento de que se presente alguna inexactitud con la misma. Dicen que conocen la ley y saben que el Notario responde de la seguridad formada de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones hechas por los interesados.- Leído el contenido de la presente escritura los otorgantes la aprobaron en todas sus partes y la firman en prueba de su aceptación junto conmigo el Notario quien así lo autoriza. Se advierte la obligación del registro dentro del término legal.- a los comparecientes se les toma la huella dactilar del índice de la mano derecha. **HASTA AQUÍ LA MINUTA.**-El Suscrito Tesorero Mpal., de Túquerres, certifica que **CONSTRUCTORA INTEGRAL DE COLOMBIA**, se encuentra a paz y salvo con el Mpio. Por concepto del predio No. 010001750039000, Avalúo \$ 4.375.000, área 2160 mts2.- expedido el día 08 de Marzo de 2019, firmado Tesorero Mpal.- fotocopia reducida de planos, Resolución No. 220 de 28 de noviembre de 2017, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de la Alcaldía de Túquerres, por medio de la cual se concede licencia de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación y certificación sobre ubicación del inmueble, expedida por la Oficina de Planeación de Túquerres.- Se corrió en las hojas Nros: Aa060529628 - Aa060529629 - Aa060529630 - Aa060529631 - Aa060529632 - Aa060529633 - Aa060529634 - Aa060529635 - Aa060529636 - Aa060529637 - Aa060529638 - Aa060529639 - Aa060529640 - Aa060529641 -



República de Colombia

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



Aa060529652

Ca323025567




1032301039000

25-04-19

24-05-19

1032301039000

Aa060529642 - Aa060529643 - Aa060529644 - Aa060529645 - Aa060529646 -
Aa060529647 - Aa060529648 - Aa060529649 - Aa060529650 - Aa060529651 -
Aa060529652 -


ARLEX HERNANDO MONTES SOTO

Represente: CONSTRUCTORA INTEGRAL DE COLOMBIA S.A.S IND. DERECHO

Teléfono No. 3113459227

Actividad Económica: INGENIERO CIVIL


JULIO ALEXANDER DELGADO ENRIQUEZ

Notario Segundo del Circulo

