



*GONZALO GARCIA BAUTISTA  
NOTARIO*

ESCRITURA No

86

FECHA:

18/08/2022

ACTO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL

DE: LUIS ALEJANDRO CORZO VIVIESCAS Y EDILSA  
RUEDA PARRA

VALOR:

\$ 0.

COPIA:

PRIMERA



Aa078262978 C 4157201

**ESCRITURA PÚBLICA N°: 86**

~~NUMERO: OCHENTA Y SEIS~~

FECHA: 18 DE AGOSTO DE 2022

INFORMACION PARA CALIFICACION EN LA OFICINA DE REGISTRO:  
Conforme a la Resolución número 1156 de 1996 de la SUPERINTENDENCIA DE  
NOTARIADO Y REGISTRO. --- FORMATO DE CALIFICACION ART 8 PAR. 4  
LEY 1579 / 2012

## NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO.

**ACTO : CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO  
CORZO RUEDA -- PROPIEDAD HORIZONTAL**

## OTORGANTE:

LUIS ALEJANDRO CORZO VIVIESCAS ..... C.C. 1.143.224.882

EDILSA RUEDA PARRA ..... C.C. 37.531.197

INMUEBLE: UN LOTE DE TERRENO URBANO, DISTINGUIDO CON EL NÚMERO CIENTO DIEZ (110) DE LA MANZANA B, UBICADO EN LA CALLE 1NA DE LA URBANIZACIÓN HALCÓN DE GRANADA DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 314-55035-

NUMERO PREDIAL: 01.00.1135.0050.000

En el municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, República de Colombia, a Dieciocho (18) de Agosto de dos mil veintidós (2022), ante el suscrito **GONZALO GARCIA BAUTISTA. NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE PIEDECUESTA**, quien doy fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quienes la otorgan.

Comparecieron: **LUIS ALEJANDRO CORZO VIVIESCAS Y EDILSA RUEDA PARRA**, mayores de edad, de esta vecindad, civilmente hábiles para contratar identificados con la cédula de ciudadanía número 1.143.224.882 expedida en Barranquilla y numero 37.531.197 expedida en Villanueva manifestaron:

**PRIMER O:** Qué es voluntad de él, someter al Régimen de Propiedad Horizontal, "EDIFICIO CORZO RUEDA - PROPIEDAD HORIZONTAL", el cual construyó con sus propias expensas.

**SEGUNDO: DOMINIO:** Qué son propietarios del siguiente bien inmueble: un lote de terreno urbano, distinguido con el número ciento diez (110) de la manzana B, ubicado en la calle 1NA de la urbanización Halcón de Granada del municipio de Piedecuesta, que tiene una extensión superficialia de sesenta metros cuadrados (60 M2.), comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En

*Gonzalo García Bautista Gonzalo García Bautista*  
Notario de la Ciudad de México y Puebla  
Alfonso Gómez



extensión de 12.00 metros lindando con el lote número 111. **POR EL ORIENTE:** En extensión de 5.00 metros con los lotes números 98 y 97. **POR EL SUR:** En extensión de 12.00 metros con el lote número 108. **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 5.00 metros con la vía vehicular calle 1AN y encierra. Inscrito en el catastro con el ordinal 01-00-1135-0050-000. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 314-55035. -----

**TERCERO: TITULOS DE PROCEDENCIA DE DOMINIO:** Que el predio antes descrito lo adquirieron inicialmente **LUIS ALEJANDRO CORZO VIVIESCAS Y EDILSA RUEDA PARRA** por compra a la **FUNDACION PAZ Y VIVIENDA** como consta en la escritura pública número cero cuatro mil cuatrocientos tres (04403) del veintidós (22) de Diciembre del dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría Decima del círculo de Bucaramanga, todo debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria con el número 314-55035. -----

**CUARTO: CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que sobre el Lote de Terreno descrito en la cláusula **PRIMERA** de este instrumento los exponentes desarrollaron el proyecto de construcción denominado "**EDIFICIO CORZO RUEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL**", Conformado por bienes de propiedad común y por bienes susceptibles de aprovechamiento particular o privado, cuya construcción y diseño reúne las características exigidas por la Ley 675 de Agosto 3 de 2001 para ser sometido, como en efecto se somete, por medio de la presente escritura, al **REGIMEN JURIDICO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, según el proyecto que ha sido aprobado por la autoridad urbanística competente del municipio de Piedecuesta. Con dicha finalidad por medio del presente instrumento público procede a elevar a escritura pública el reglamento de Propiedad Horizontal al que queda sometido el mencionado inmueble y protocoliza los documentos que se relacionan en la cláusula siguiente. -----

**QUINTO: DOCUMENTACION ANEXA:** Que con la presente escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal del "**EDIFICIO CORZO RUEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL**", presenta para su protocolización los documentos expedidos por la Curaduría Urbana N°2 de Piedecuesta a saber: 1. Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva con radicado 68547-2-22-0014, Otorgada mediante Resolución No 22-0164 del 13 de mayo del 2022. 2. Visto Bueno para Propiedad Horizontal número ID PH-1-22-038 con fecha de expedición 01 de agosto del 2022 otorgado por la Curaduría Urbana N°1 de Piedecuesta. 3. Boletín de Nomenclatura radicado número 335 expedido el día 09 de junio del 2022. 4. Planos aprobados que muestran la Localización, Linderos, nomenclatura, alturas y áreas de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común, los cuales cuentan con el visto bueno de la Curaduría Urbana N.º 1 de Piedecuesta. Constancia notarial enviada al WhatsApp. -----

**SEXTO: TEXTO DE REGLAMENTO:** Que el texto del reglamento de Propiedad Horizontal del "**EDIFICIO CORZO RUEDA – PROPIEDAD HORIZONTAL**", que se eleva a escritura pública es del siguiente tenor literal: -----

**ARTÍCULO PRIMERO: (OBJETO Y DEFINICIONES):** El objeto del presente documento son los estatutos reglamentarios que establecen los derechos y obligaciones de los copropietarios. Identificar los bienes de propiedad exclusiva y los bienes de uso común, determinar la proporción con que cada propietario deberá contribuir con los elementos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común, constituir los órganos de



Aa078262979 Ca 4157291

administración y en general someter al régimen de propiedad separada conforme lo establece la Ley 675 de 2001. Este reglamento es de observancia obligatoria para los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen, alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se ha dividido. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo lo que implique la transferencia del dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen el edificio MULTIFAMILIAR o en todo acto o contrato necesario en virtud del cual concede el uso o goce de los mismos.

#### **ARTICULO SEGUNDO: DETERMINACION DEL TERRENO Y TITUTO DEL DOMINIO:**

El terreno sobre el cual se levanta la construcción objeto del presente reglamento es el siguiente: un lote de terreno urbano, distinguido con el número ciento diez (110) de la manzana B, ubicado en la calle 1NA de la urbanización Halcón de Granada del municipio de Piedecuesta, que tiene una extensión superficialia de sesenta metros cuadrados (60 M2.), comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En extensión de 12.00 metros lindando con el lote número 111. **POR EL ORIENTE:** En extensión de 5.00 metros lindando con los lotes números 98 y 97. **POR EL SUR:** En extensión de 12.00 metros lindando con el lote número 108. **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 5.00 metros lindando con la vía vehicular calle 1AN. Insrito en el catastro con el ordinal 01-00-1135-0050-000. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 314-55035.

**TITULO DEL DOMINIO:** El derecho de propiedad del dominio del inmueble antes descrito, pertenece exclusivamente a **LUIS ALEJANDRO CORZO VIVIESCAS Y EDILSA RUEDA PARRA** por compra a la **FUNDACION PAZ Y VIVIENDA** como consta en la escritura pública número cero cuatro mil cuatrocientos tres (04403) del veintidós (22) de Diciembre del dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría Decima del círculo de Bucaramanga, todo debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria con el número 314-55035.

**ARTICULO TERCERO: (DE LA PERSONA JURIDICA Y EL NOMBRE DISTINTIVO DEL EDIFICIO); De la Propiedad Horizontal como Persona Jurídica.** Es originada por la constitución de la propiedad horizontal y conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Parágrafo 1. Naturaleza y características. Es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro Para todos los efectos jurídicos o personales, actos públicos o privados del edificio materia de este reglamento se distinguirá con la denominación "EDIFICIO CORZO RUEDA - PROPIEDAD HORIZONTAL" conforme lo establece el artículo 5º. De la Ley 675 de 2001.

**ARTÍCULO CUARTO: (DIVISION DEL "EDIFICIO CORZO RUEDA - PROPIEDAD HORIZONTAL"):** El edificio consta de un Local y dos unidades de vivienda. El acceso a las unidades con su nomenclatura se identifican con los números Calle 1NA # 19-126 Local comercial primer piso, Calle 1NA # 19-128 Apto 201 segundo piso y Calle 1NA # 19-128 Apto 301 tercer piso de la Urbanización Halcón de Granada del municipio de Piedecuesta.

**ARTÍCULO QUINTO: (BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA):** Son bienes de propiedad privada el espacio completamente delimitado y susceptible de



aprovechamiento independientes de toda clase aparentes o no que están comprendidos dentro de los límites y que sirvan exclusivamente a los propietarios de las unidades privadas. Las cuales se determinan en cuanto a áreas, alturas, localización y linderos de la siguiente forma:

**LOCAL COMERCIAL PRIMER PISO:** localizado en el primer piso del "EDIFICIO CORZO RUEDA - PROPIEDAD HORIZONTAL", con nomenclatura número CALLE 1NA # 19-126 LOCAL COMERCIAL PRIMER PISO DE LA URBANIZACION HALCON DE GRANADA DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA. Cuenta con un área construida total de 53.18 metros cuadrados y un área privada construida de 43.01 m<sup>2</sup>, consta de un Local con un área privada libre de 6.82 m<sup>2</sup>. Sus linderos y dimensiones se encierran en los puntos del plano que hace parte de este reglamento y son: Tomando como punto de partida el punto 1 que se localiza en la fachada del edificio en dirección Occidente-oriente al punto 2 en longitud 2,45 mts con muro común del edificio que lo separa del punto fijo y la Calle 1NA. Del punto 2 al punto 3 en dirección Sur-Norte con longitud 1,82 mts con muro común del edificio que lo separa del punto fijo. Del punto 3 al punto 4 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,84 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 4 al punto 5 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 5 al punto 6 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,40 metros con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 6 al punto 7 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 7 al punto 8 en dirección Occidente-oriente con longitud 3,73 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 8 al punto 9 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 9 al punto 10 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,40 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 10 al punto 11 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 11 al punto 12 en dirección Occidente-oriente con longitud 3,65 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 12 al punto 13 en dirección Norte-Sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 13 al punto 14 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 14 al punto 15 en dirección Norte-sur con longitud 1,79 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 15 al punto 16 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino y del patio del local comercial del primer piso. Del punto 16 al punto 17 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino y del patio del local comercial del primer piso. Del punto 17 al punto 18 en dirección Oriente-occidente con longitud 2,56 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa del patio del local comercial del primer piso. Del punto 18 al punto 19 en dirección Norte-sur con longitud 2,41 mts con muro común del edificio y puerta que sirve de salida al patio del local comercial del primer piso. Del punto 19 al punto 20 en dirección Oriente-occidente con longitud 1,09 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 20 al punto 21 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 21 al punto 22 en dirección Oriente-occidente con



segundo piso. Del punto 11 al punto 12 en dirección Occidente-orienté con longitud 0,93 mts con columna y muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 12 al punto 13 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 13 al punto 14 en dirección Occidente-orienté con longitud 3,41 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 14 al punto 15 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 15 al punto 16 en dirección Occidente-orienté con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 16 al punto 17 en dirección Norte-sur con longitud 1,79 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 17 al punto 18 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino y del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 18 al punto 19 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino y del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 19 al punto 20 en dirección Oriente-occidente con longitud 2,56 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 20 al punto 21 en dirección Norte-sur con longitud 2,41 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 21 al punto 22 en dirección Oriente-occidente con longitud 1,09 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 22 al punto 23 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 23 al punto 24 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,88 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 24 al punto 25 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 25 al punto 26 en dirección Oriente-occidente con longitud 3,25 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 26 al punto 27 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 27 al punto 28 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,40 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 28 al punto 29 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 29 al punto 30 en dirección Oriente-occidente con longitud 2,87 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 30 al punto 31 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 31 al punto 32 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,40 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 32 al punto 33 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 33 al punto 34 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,52 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 34 al punto 1 de inicio en dirección Sur-norte con longitud 2,05 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa de la Calle 1NA y cierra; POR EL NADIR, En parte con placa en concreto que lo separa del local comercial del primer piso. POR EL CENIT, altura aproximada de 2.45 metros con placa de entrepiso que lo separa del Apartamento 301 del tercer piso, cuenta con un coeficiente de copropiedad 32,13%.



Aa078262981 Ca415729

**APTO 301 TERCER PISO:** localizado en el tercer piso del "EDIFICIO CORZO

**RUEDA - PROPIEDAD HORIZONTAL**", con nomenclatura número CALLE 1NA #

19-128 APTO 301 TERCER PISO DE LA URBANIZACION HALCON DE

GRANADA DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.....

Cuenta con un área construida total de 52.40 metros cuadrados y un área privada construida de 38.66 m<sup>2</sup>, consta de una unidad de vivienda. Sus linderos y dimensiones se encierran en los puntos del plano que hace parte de este reglamento y son: Tomando como punto de partida el punto 1 que se localiza en la fachada del edificio en dirección Occidente-oriente al punto 2 en longitud 2.92 mts con muro común del edificio y puerta que sirve de acceso al apartamento 301 del tercer piso que lo separa del punto fijo. Del punto 2 al punto 3 en dirección Sur-Norte con longitud 2,69 mts con muro común del edificio que lo separa del punto fijo. Del punto 3 al punto 4 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,88 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino! Del punto 4 al punto 5 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 5 al punto 6 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,40 metros con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 6 al punto 7 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 7 al punto 8 en dirección Occidente-oriente con longitud 1,24 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 8 al punto 9 en dirección Norte-sur con longitud 1,23 mts con muro común del edificio y puerta que lo separa del patio del apartamento 201 del segundo piso. Del punto 9 al punto 10 en dirección Occidente-oriente con longitud 2,22 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa del patio del apartamento 201 del segundo piso. Del punto 10 al punto 11 en dirección Sur-norte con longitud 0,96 mts con muro común del edificio que lo separa del patio del apartamento 201 del segundo piso. Del punto 11 al punto 12 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,93 mts con columna y muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 12 al punto 13 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 13 al punto 14 en dirección Occidente-oriente con longitud 3,41 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 14 al punto 15 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 15 al punto 16 en dirección Occidente-oriente con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 16 al punto 17 en dirección Norte-SU con longitud 1,79 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 17 al punto 18 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino y del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 18 al punto 19 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino y del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 19 al punto 20 en dirección Oriente-occidente con longitud 2,56 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 20 al punto 21 en dirección Norte-sur con longitud 2,41 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa del vacío que da sobre el patio del local comercial del primer piso. Del punto 21 al punto 22 en dirección Oriente-occidente con longitud 1,09 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 22 al punto 23



en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 23 al punto 24 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,88 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 24 al punto 25 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 25 al punto 26 en dirección Oriente-occidente con longitud 3,25 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 26 al punto 27 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 27 al punto 28 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,40 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 28 al punto 29 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 29 al punto 30 en dirección Oriente-occidente con longitud 2,87 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 30 al punto 31 en dirección Sur-norte con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 31 al punto 32 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,40 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 32 al punto 33 en dirección Norte-sur con longitud 0,27 mts con columna común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 33 al punto 34 en dirección Oriente-occidente con longitud 0,52 mts con muro común del edificio que lo separa del predio vecino. Del punto 34 al punto 1 de inicio en dirección Sur-norte con longitud 2,05 mts con muro común del edificio y ventana que lo separa de la Calle 1NA y cierra; **POR EL NADIR**, En parte con placa en concreto que lo separa del Apartamento 201 del segundo piso. **POR EL CÉNIT**, con placa en concreto de sirve de cubierta para el apartamento 301 del tercer piso con altura aproximada de 2.45 metros. cuenta con un coeficiente de copropiedad 32,13%.

**PARAFO:** No obstante, la cabida y linderos aquí descrita, las unidades y la copropiedad se entregan y reciben como cuerpo cierto.

**ARTÍCULO SEXTO: (ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL EDIFICIO):** La Construcción del local y las unidades se desarrolló en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales, aprobados por la CURADURIA URBANA N.º 2 del municipio de Piedecuesta, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Goza de luz, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas al respecto. Son, pues, óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación con las exigencias de la técnica y con las disposiciones urbanísticas y sobre construcción vigentes en Piedecuesta. Para seguridad y sanidad del edificio se construyó sobre zapatas, vigas de amarres, columnas, viguetas y placa de entrepisos de acuerdo al código sismo resistente NSR-2010.

**INSTALACIONES SANITARIAS:** Se han dispuesto en tal forma que cada sistema de desagüe, ventilación y sifones para evitar malos olores de alcantarillado, para el abastecimiento de agua potable se dispone de buenas redes de conducción.

**ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO: CIMIENTOS:** Zapatas las cuales están fundidas sobre concreto ciclópeo y arriostras con sus debidas vigas de amarre. **ESTRUCTURA:** Columnas en concreto reforzado con una sección de 40 x 40 cm las cuales van desde la cimentación hasta la placa de

entrepiso. PISOS: En baldosa. INSTALACIONES SANITARIAS: En tubería de P.V.C. para bajantes. INSTALACIONES ELECTRICAS: Cada unidad cuenta con su registro independiente y con sus redes ejecutadas de acuerdo a las normas de la Electrificadora, de Santander. INSTALACIONES HIDRAULICAS: Cada unidad cuenta con su registro independiente ejecutada de acuerdo a las normas de la empresa PIEDECUESTANA DE SERVICIOS. Las puertas y ventanas exteriores metálicas y las interiores en madera con celosías. ENCHAPES: En baldosa. FACHADA: En enchape, estuco y pintura. CIELO RASO: En láminas de yeso. ——

**ARTICULO SEPTIMO: (DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD):** Por medio de ellos se establece la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados, sobre los bienes comunes del edificio, determina el porcentaje de participación de la Asamblea General de Copropietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios ha de contribuir a las expensas comunes mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de la administración; los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada construida del edificio. Estos coeficientes serán el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y están indicados en la tabla que se dará a continuación.

UNIDADES	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE COPROPIEDAD
LOCAL PRIMER PISO	43.01 M <sup>2</sup>	35.74%
APTO 201 SEGUNDO PISO	38.66 M <sup>2</sup>	32.13%
APTO 301 TERCER PISO	38.66 M <sup>2</sup>	32.13%
	120.33 M <sup>2</sup>	100%

#### DEPENDENCIA

	1ER PISO	2DO PISO	3ER PISO
	LOCAL	APTO 201	APTO 301
AREA PRIVADA LIBRE:	6.82 M <sup>2</sup>	2.28 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
AREA COMUN:	10.17 M <sup>2</sup>	13.74 M <sup>2</sup>	13.74 M <sup>2</sup>
AREA PRIVADA:	43.01 M <sup>2</sup>	38.66 M <sup>2</sup>	38.66 M <sup>2</sup>
AREA CONSTRUIDA:	53.18 M <sup>2</sup>	52.40 M <sup>2</sup>	52.40 M <sup>2</sup>
COEFICIENTE:	35.74 %	32.13 %	32.13 %

TOTAL AREA PRIVADA..... 120,33 M<sup>2</sup>..... 100%

*Gonzalo García Bautista*  
Notario Segundo del Circulo de Piedecuesta

*Gonzalo García Bautista*  
Notario Segundo del Circulo de Piedecuesta



**ARTICULO OCTAVO: (CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL):** La propiedad horizontal se extinguirá por algunas de las siguientes razones: 1). - La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que lo conforman, en una porción que represente por lo menos el 75% del edificio en particular 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 los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio. 3). La orden de autoridad judicial o administrativa.

**ARTICULO NOVENO: (DIVISION DE LA PROPIEDAD):** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y lo 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 lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros o prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre 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 23 del libro cuarto del código civil y en las normas que lo modifiquen, adiciones o subrogue.

**ARTICULO DECIMO: (DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO):** Procederá a la reconstrucción del edificio en los siguientes eventos: 1). Cuando la destrucción o deterioro del edificio fuere inferior al 75% de su valor comercial. 2). Cuando no obstante o deterioro superior al 75% del edificio, la asamblea general decidirá reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de propiedad.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO: (SEGUROS):** El edificio podrá constituir pólizas de seguros que cubran con riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

**PARAgraFO 1:** En todo caso serán obligatoria la constitución de pólizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes del edificio, susceptibles de ser asegurados.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO: (DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS):** ARTICULO 12.1 Derechos.

Son derechos de los propietarios: - 1. Cada propietario tendrá sobre su Unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y de las leyes complementarias y por las especiales que, para el conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en con las limitaciones establecidas en este Reglamento. 2. De anticresis, ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, derecho a realizar reformas internas a su inmueble privado que no incida en la estructura y funcionamiento de la unidad inmobiliaria y que no afecten las zonas administradores. No obstante, deberá informar a la administración del acceso de personal autorizado para realizar dichas reformas por seguridad.



Aa078262983 Ca 4157291

Barcode

Barcode

Barcode

Barcode

**ARTICULO 12.2 OBLIGACIONES:** En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1). Usarlos de acuerdo a su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometan 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. Los propietarios o causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámites aplicable al efecto. 2).- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluida las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión puede causar perjuicios al edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas que deba responder. 3).- El propietario del último piso, no podrá elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4).- Las demás previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 12.3. PROHIBICIONES:** Los copropietarios y todas las personas que ocupen Unidades Privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o poner en peligro la solidez o seguridad de la edificación. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican en seguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer. — En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: - 1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos de los autorizados por este Reglamento, y a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta que riña abiertamente con la moral y las buenas costumbres. - 2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. - 3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderas o hacer huecos en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. - 4. Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, en el caso de locales comerciales, los avisos deberán ser autorizados por la asamblea o el concejo de administración, de acuerdo como se haya establecido en las reuniones generales de asamblea en cuanto a estos temas. - 5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, sólo en casos excepcionales el administrador podrá autorizar el uso de estufas de petróleo, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo del incendio. - 6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este

Firma: *Guillermo García Bautista*

Notario Segundo del Circulo de Piedecuesta

Firma: *Conrado García Bautista*Notario Segundo del Circulo de Piedecuesta  
09-08-22



Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. --- 7. Utilizar las ventanas para colgar ropa, tapetes, etc. --- 8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. --- 9. Tener en su Unidad Privada gatos, perros y, en general, cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes. --- 10. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o de perjudicar el funcionamiento de radios y televisores. --- 11. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. --- 12. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión; siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las Primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, de baile o de gimnasia en los apartamentos. --- 13. Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. --- Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos: --- 1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. --- 2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarnos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. --- 3. Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación. --- 4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. --- 5. Usar los halles para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso. --- 6. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de Propiedad común, o a otros bienes de Propiedad privada o a las vías públicas. --- 7. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o utilizarlas para actividades similares. --- 8. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellos. Las modificaciones a estas catalogadas áreas comunes esenciales, estará a cargo de la Asamblea de copropietarios quien tomará la decisión y posteriormente someterá a la aprobación de la autoridad competente. --- 9. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio-aficionado o radar, puesto que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas. --- 10. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes del diseño uniforme que aprobará la Asamblea de copropietarios. --- 11. Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

**PARAGRAFO:** Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

**ARTICULO DECIMO TERCERO: (DE LOS BIENES COMUNES):** Los bienes, los elementos y zonas del edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso goce de los bienes de dominio privado, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes.



privados, son susceptibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal. Los bienes comunes pueden ser esenciales y no esenciales, en este caso en particular no existen bienes comunes no esenciales, puesto que las áreas comunes existentes, sirven para el acceso y la habitabilidad de las unidades privadas.

**ARTICULO DECIMO CUARTO: (BIENES COMUNES ESENCIALES):** Se constituye como un área la cual no podrá ser construida ni intervenida, se cuantificó en un área total de treinta y siete metros con sesenta y cinco centímetros cuadrados (37,65 M<sup>2</sup>) y corresponde a muros perimetrales, columnas y punto fijo de toda la edificación en la primera, segunda y tercera planta. Estas son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, ellos son: - El terreno: Comprende el área delimitada y señalada en los planos anexos, con un área de 60 m<sup>2</sup>. - los cimientos, la estructura, placas y muros estructurales: corresponde a las zapatas, vigas de cimentación, muros medianeros, placa de entrepiso y Cubierta. - Fachada en toda su altura y contorno, así como las fachadas interiores y posteriores de la edificación. - Los vacíos en todo su volumen y ductos de ventilación vertical. - Las redes y tuberías sanitarias e hidráulicas, alcantarillado, desagües, bajantes para aguas lluvias y aguas negras, instalaciones eléctricas hasta los contadores, en general las instalaciones completas de los servicios públicos básicos domiciliarios. - las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados: corresponde a puntos fijos de acceso de las unidades y áreas de acceso a las mismos. ----- El área común construida, se encuentra expresada y calculada en metros cuadrados en el cuadro de áreas anexo en el plano de Propiedad Horizontal aprobado así: En primer piso: Área común construida de 10.17 metros cuadrados ----- En Segundo piso: Área común construida de 13.74 metros cuadrados. ----- En el Tercer piso: Área común construida de 13.74 metros cuadrados. Cada unidad privada tiene propiedad de los bienes comunes de acuerdo a los coeficientes de propiedad horizontal.

**ARTICULO DECIMO QUINTO: (MODIFICACION DE COEFICIENTES):** Una asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad del edificio, 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 el edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. 3).- Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con la parte del edificio. 4).- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuviera en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO DECIMO SEXTO: (DE LA CONTRIBUCION DE LAS EXPENSAS):** Los propietarios de los bienes privados de un edificio estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y

1111 *Genoveza García Bautista*  
Número Segundo del Circulo de Periodistas

08-06-22  
Cadena S.A. M.R. Baja 924-146  
Número Segundo del Circulo de Periodistas



conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los bienes de propiedad privada. Igualmente 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, respectos 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 del edificio, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante legal de la copropiedad. En caso de contarse con la paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la propiedad-----

**PARAGRAFO 1:** Cuando el dominio de un bien privado pertenece 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. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio 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 2: (INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS):** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará interés de mora, equivalentes a una media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, 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 edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO: (DE LAS AUTORIDADES INTERNAS):** Los órganos de dirección y administración de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley estará a cargo de la Asamblea general de Copropietarios y el Administrador del edificio.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO: (DE LA ASAMBLEA GENERAL):** La asamblea general la constituirán los propietarios de los bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en este reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio 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 disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios ocupantes del edificio.

**ARTICULO DECIMO NOVENO: (FUNCIONES DE LA ASAMBLEA):** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por manda de ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1). -Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su



Ae078262985C41572911

Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración al Administrador. 3).- Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año. 4).- Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias, así como incrementar el fondo imprevisto, cuando fuere el caso. 5).- Elegir y remover el Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año. 6).- Aprobar las reformas del reglamento de propiedad horizontal. 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 del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 DE 2001. 9).- Decidir, salvo en el caso que corresponda el consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y el derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento de propiedad horizontal. 10).- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 11).- Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 12).- Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO VEINTE. (DE LAS REUNIONES):** La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año durante los 15 primeros días del mes de enero. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de propiedad. PARAGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertarán 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.

**ARTICULO VEINTIUNO: (REUNIONES POR DERECHO PROPIO):** Si no fuere convocada 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 las instalaciones del edificio a las 8:00 P.M. Será también 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 edificio, sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 DE 2001, para efectos de mayorías calificadas.

**ARTICULO VEINTIDOS: (DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA):** Serán válidas las decisiones de la asamblea general, cuando convocada la totalidad de todos los 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

1111518-1 Gonzalo García Bautista

Notario Segundo del Circulo de Piedecuesta

Gonzalo García Bautista

Notario Segundo del Circulo de Piedecuesta



nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

**ARTICULO VEINTITRES: (REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA):** Si convocada la asamblea general de propietarios no puede sesionar por falta de quórum esta sesionara el siguiente día a las 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.

**ARTICULO VEINTICUATRO: (QUORUM Y MAYORIAS):** Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 24, 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 tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará 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 extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al 70% de los coeficientes que integran el edificio.

**ARTICULO VEINTICINCO: (DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA):** Como excepción de la norma general, las siguientes decisiones requieren mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio: 1).- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2).- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3).- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4).- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5).- Reforma de los reglamentos y estatutos. 6).- Desafectación de un bien común no esencial. 7).- Reconstrucción del edificio destruido en porción que represente el 75%. 8).- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9).- Adquisición de inmueble para el edificio. 10).- Liquidación o disolución.

**ARTICULO VEINTISEIS: (ACTAS):** Las decisiones de la asamblea se hará constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberán indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término de los veinte (20) días a veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro del lapso no superior administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. En el libro acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en



Aa078262986 Ca4157291

8878282500014  
ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien lo solicite.

**ARTÍCULO VEINTISIETE: (IMPUGNACION DE DECISIONES):** El Administrador, El Revisor Fiscal y los propietarios de los bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a este reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complemente.

**ARTÍCULO VEINTIOCHO: (DEL ADMINISTRADOR):** La representación legal de la personería jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de copropietarios del edificio, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebren en el ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los prejuicios 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.

**ARTICULO VEINTINUEVE: (FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR):** 1).- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes a nuevo ejercicio anal, incluyendo las primas de seguro. 2).- Llevar directamente 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 edificio. 3).- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4).- Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de la cuantas, del ejercicio anterior, los balances de pruebas y su respectiva ejecución presupuestal. 5).- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio. 6).- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinados 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 los mismos 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 edificio iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de 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 relaciones con



la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10).- Representar judicial y extrajudicialmente 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 los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12).- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13).- Expedir la paz y salvo de cuentas de administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un dominio particular. 14).- Las demás funciones previstas en la ley 675 de 2001 en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

**ARTÍCULO TREINTA: (ADMINISTRACION PROVISIONAL).** - Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero la gestión. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión 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 edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

**ARTICULO TREINTA Y UNO: (DEL REVISOR FISCAL):** El edificio por ser de uso mixto contara con el Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula provisional vigente 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 edificio, no podrá 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.

**ARTICULO TREINTA Y DOS: (FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL):** Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

**ARTICULO TREINTA Y TRES: (SOLUCION DE CONFLICTOS):** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, en razón a la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

**1).- MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS:** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. **PARAGRAFO 1º.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII



Aa078262987 Ca41572916

del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

#### **ARTICULO TREINTA Y CUATRO: (SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS):**

pecuniaria que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deben responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes normas: 1).- Publicaciones en lugares de amplia circulación de la edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2).- Mientras persista el incumplimiento que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todos casos sumados no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias a cargo del infractor. 3).- Restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. PARAGRAFO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**ARTÍCULO TREINTA Y CINCO: (DE LAS SANCIONES):** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general. Para su imposición respetarán los procedimientos contemplados en este reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

**ARTÍCULO TREINTA Y SEIS: (EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS):** El administrador será responsable de hace efectiva las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurrán los eventos previstos en el numeral 1º. Del artículo 18 de la ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o a cualquiera de copropietarios.

**ARTÍCULO TREINTA Y SIETE: (IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS):** El propietario del bien privado sancionado no podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La sanción solo podrá intentarse del mes siguiente a la fecha de comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

-----**(HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA).**-----

**NOTA:** presentan para su protocolización los documentos expedidos por la Curaduría Urbana N°2 de Piedecuesta a saber: 1. Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva con radicado 68547-2-22-0014, Otorgada mediante Resolución No 22-0164 del 13 de mayo del 2022. 2. Visto Bueno para Propiedad

11172022AKGarciaBautista  
Garcia Segundo del Círculo de Piedecuesta

11172022AKGarciaBautista  
Garcia Segundo del Círculo de Piedecuesta



Horizontal número ID PH-1-22-038 con fecha de expedición 01 de agosto del 2022 otorgado por la Curaduría Urbana N°1 de Piedecuesta. 3. Boletín de Nomenclatura radicado número 335 expedido el día 09 de junio del 2022. 4. Planos aprobados que muestran la Localización, Linderos, nomenclatura, alturas y áreas de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común, los cuales cuentan con el visto bueno de la Curaduría Urbana N.º 1 de Piedecuesta. 5. paz y salvo predial. 6. paz y salvo de área metropolitana. 7. certificado de libertad y tradición. 8. Notificación personal.

**FUE PRESENTADO EL SIGUIENTE COMPROBANTE LEGAL QUE SE PROTOCOLIZA(N) Y QUE COPIADO DICE(N): ALCALDIA DE PIEDECUESTA --- SECRETARIA DE HACIENDA – NIT 890.205.383-6 --- PAZ Y SALVO No 64811 --- CERTIFICA QUE: RUEDA PARRA EDILSA --- CON CC o NIT: 37531197 --- SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO --- PREDIO No. 01 00 1135 0050 000 --- AVALUO \$ 8,239,000 (ocho millones doscientos treinta y nueve mil pesos m/cte) --- AREA TERRENO: 0 Ha 60 Mts2 --- AREA CONSTRUIDA: 0 Mts2 --- DIRECCION: C 1 NA 19 PAR MZ B LO 110 UR HALCON --- VALIDO HASTA DICIEMBRE 31 DE 2022 --- VALIDO PARA: PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON LA VIGENCIA 2022 --- EXPEDIDO EN PIEDECUESTA EL DÍA AGOSTO 05 DE 2022 -----SE AGREGA(N) Y PROTOCOLIZA(N) EL SIGUIENTE PAZ Y SALVO DE VALORIZACION. --- AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA – VAL No 00075938 --- CERTIFICA QUE: FUNDACION PAZ Y VIVIENDA --- CON CC o NIT: 8888888888 --- SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION DE LA OBRA: FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA - PREDIO No. 01 00 1135 0050 000 --- DIRECCION: C 1 NA 19 PAR MZ B LO 110 -- de PIEDECUESTA --- VALIDO HASTA 03/09/2022 --- VALIDO PARA ESCRITURA --- EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DÍA 4 DE AGOSTO DEL 2022.**

**ADVERTENCIA(S) NOTARIAL(ES):** SE ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES LA OBLIGACIÓN QUE TIENE(N) DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, A FIN DE



cadena

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

VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO QUE LES PARECIERE. LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO, EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL OTORGANTE Y DEL NOTARIO, EN TAL CASO ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR EL QUE INTERVINO EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR EL MISMO (ARTICULO 35 DECRETO LEY 960/70). A su vez los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil y número de su documento de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el presente contrato (art. 9º d.l.960/70). — Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes le imparten su aprobación a todas y cada una de sus cláusulas y en señal de su asentimiento lo firman por ante mí y conmigo el notario, quien les advirtió sobre las formalidades legales que del contrato se derivan en forma especial lo relacionado con el registro de la presente escritura pública en la oficina respectiva.—Cuando transcurridos dos (2) meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotara en este instrumento lo acaecido, dejara constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporara al protocolo (art. 10, decreto 2148/83). A el(la)(los) otorgante(s) se le(s) hizo la advertencia que debe(n) presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (art. 14 decreto 650/96).

**CONSTANCIA NOTARIAL: EL NOTARIO ILUSTRO A LOS OTORGANTES SOBRE EL CONTENIDO Y ALCANCE DEL ARTICULO 61, LEY 2010 DE 2019, QUIENES MANIFIESTAN QUE CONOCEN SUS CONSECUENCIAS E IMPLICACIONES LEGALES.**

**ACEPTACION DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS:** El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO ( ) SI (X)** acepta(n) ser notificado(s) por medio



Ca41872029

*Gonzalo García Bautista*  
Notario Segundo del Círculo de Piedecuesta  
11115IBANAJIBCU

*Gonzalo García Bautista*  
14-09-21  
08:52:50  
Notario Segundo del Círculo de Piedecuesta  
Circulo de Piedecuesta

electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el Artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con la Resolución número 8103 del 12 de julio de 2018, el suscrito notario realizo la verificación correspondiente de los documentos relacionados anteriormente, ingresando al e-mail contacto@curaduria2piedecuesta.com del municipio de Piedecuesta, como al sistema integrado de servicios y gestión SISG de la Superintendencia de Notariado y Registro y constatando que los documentos que tuvo a la vista, son los mismos que fueron expedidos por la Curaduría No. 2 de Piedecuesta, que se cargaron en el repositorio:---  
**DERECHOS NOTARIALES \$ 361.400.00 --- SUPERINTENDENCIA \$ 7.150.00**  
**FONDO: \$ 7.150.00 --- Res. 00755 del 26-01-2022 S.N.R. --- IVA \$ 68.666.00 LEY 1819 DEL 29-12-2016. POR ENAJENACION DE ACTIVOS FIJOS. LEY 55 DE 1.985.**  
**EXTENDIDA EN LAS HOJAS DE PAPEL NÚMEROS: Aa078262978 / Aa 078262979 / Aa078262980 / Aa078262981 / Aa078262982 / Aa078262983 / Aa 078262984 / Aa078262985 / Aa078262986 / Aa078262987 / Aa078263290 / Aa 078262824.** -----

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA Y MAQUINA SI VALE. -----

RADICACION YAMILE	DIGITACION KELLY	LECTURA KELLY	LIQUIDACION PATRICIA	REVISION YAMILE	TERMINACION KELLY	COPIAS KELLY
----------------------	---------------------	------------------	-------------------------	--------------------	----------------------	-----------------

**INFORMACIÓN OBLIGATORIA (Is.As. SNR 017/2016 y 8/2017)**

**Nombre: LUIS ALEJANDRO CORZO VIVIESCAS**

**Documento Identificación: 1.143.224.882 expedida en Barranquilla**

**Teléfono o Celular: 3212563905**

**Dirección: casa 329 villa josefina**

**Ciudad: Piedecuesta**

**E-mail: no tiene**

**Profesión u oficio: comerciante**

**Actividad económica:**

**Estado civil: casado con sociedad conyugal vigente**

**Persona expuesta Políticamente Decreto SI  
1674/ 2016**

**NO**

**Cargo:**

**Fecha de vinculación:**

**Fecha de desvinculación:**

**NOTA:** La anterior información se toma de conformidad con lo ordenado en la Instrucción Administrativa N° 08 del 07 de abril de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Igualmente, se deja constancia que la información suministrada para el tratamiento de mis datos personales es verídica y autorizo de manera voluntaria, previa, informada e inequívoca el uso de la misma conforme lo dispone la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015.