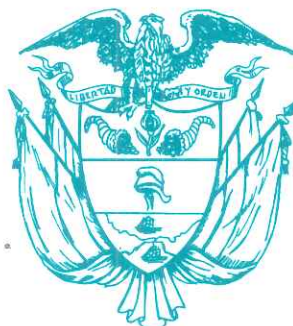


Notaría
Primera
de Bello

7a

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA



Copia de la escritura No. 146

Fecha 24 DE ENERO DE 2013

Naturaleza del acto REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Otorgada por LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ Y MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ

A favor de

JUAN HERNANDO DE LOS M. MUÑOZ MUÑOZ
Notario



Carrera 51 No. 51-55
PBX: 466 54 54



República de Colombia



Aa000678941

ESCRITURA PUBLICA NÚMERO: CIENTO CUARENTA Y SEIS ---(146)---

CLASE DE ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "ALTOS DE LA CABAÑA"

DE: LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ Y MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

Resolución 1156 de marzo 29 de 1996

MATRICULA INMOBILIARIA: 01N-279107

CEDULA CATASTRAL: 0881001009001900007000000000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO - ANTIOQUIA TIPO DE PREDIO: URBANO

NOMBRE O DIRECCIÓN: DIAGONAL 58 CC N° 27 B - 103 PRIMER PISO

VIVIENDA---DIAGONAL 58 CC N° 27 B -105 SEGUNDO PISO VIVIENDA-----

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA NÚMERO 146 DIA: 24 MES: ENERO AÑO: 2.013

NOTARIA DE ORIGEN: CIUDAD:

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
317	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ	C.C. 63.333.880
MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ	C.C. 8.408.334

[Signature]

JUAN HERNANDO MUÑOZ MUÑOZ

ISABEL

NOTARIO PRIMERO DE BELLO



En el Municipio de Bello, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los VEINTICUATRO (24) días del mes de ENERO del año de dos mil TRECE (2.013), ante el despacho de la Notaría de Primera de Bello cuyo notario titular es el doctor **JUAN HERNANDO MUÑOZ MUÑOZ**, comparecieron los señores **LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ**, mujer colombiana, mayor de edad, domiciliada en este municipio, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.333.880 expedida en Bucaramanga (Ant), y **MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ**, varón colombiano, mayor de edad, domiciliado en este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.408.334 expedida en Bello, de estado civil casados entre si, con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y manifestaron: -----

PRIMERO: Que actuando en la calidad antes indicada, eleva el Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a la Ley 675 del 03 de Agosto de 2001, de un edificio ubicado en el barrio LA CABAÑA del Municipio de Bello, con una construcción de **DOS (2) pisos**, compuesto por **DOS (2) APARTAMENTOS**, marcados en sus puertas de entrada con el número N° 27 B – 103 DE LA DIAGONAL 58 CC, PRIMER PISO VIVIENDA---- N° 27 B -105 de la DIAGONAL 58 CC SEGUNDO PISO VIVIENDA del Municipio de Bello.-----

SEGUNDO: Que para tal efecto somete al Régimen de Propiedad Horizontal y protocoliza los siguientes documentos relacionados con el Edificio "**ALTOS DE LA CABAÑA.PH**": -----

a)- Copia de los planos arquitectónicos debidamente aprobados por la **CURADURIA SEGUNDA DEL MUNICIPIO DE BELLO**. b)- Copia de la Licencia de construcción número **C2-024-2010**. c)- Copia de la Resolución número **C2-LC-025-2010** de fecha 26 de ENERO del año 2.010. d) - Proyecto de división del Edificio "**ALTOS DE LA CABAÑA.PH**". e)- Memoria descriptiva del Edificio "**ALTOS DE LA CABAÑA.PH**". g)- Plano de localización del Edificio "**ALTOS DE LA CABAÑA.PH**".-----

TERCERO: Que como consecuencia de lo anterior los comparecientes, elevan a Escritura Pública el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio "**ALTOS DE LA CABAÑA.PH**." y protocoliza los documentos mencionados y que son del siguiente tenor: -----

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO "ALTOS DE LA CABAÑA.PH." -----



República de Colombia



Aa000678942

LOCALIZACIÓN: El edificio está construido sobre el siguiente lote: lote de terreno numero 3, manzana 57, de la urbanización La CABAÑA II ETAPA DEL MUNICIPIO DE BELLO: con un área aproximada de 90.09 m2 y linda: por el noreste en 13.65 metros con el lote No 2; por el sureste en 6.60 metros con la transversal 57 hoy Diagonal 58 CC; por el suroeste en 13.65 metros con el lote No 4; por el noroeste en 6.50 metros con herederos de Antonio Escobar. El área esta determinada por el perímetro marcado con los puntos 9,10,11,12 y 9 punto de partida del -plano que se protocolizo en escritura No. 536 del 23 de marzo de 1982, de la notaria octava (8) de Medellín, según anotación 004, tiene casa de habitación, distinguida con el No 27B-103, diagonal 58CC y que linda: por el sureste en 6.60 con la diagonal 58CC antes transversal 57. El área de la casa es de 42.90 m2 y tiene su matricula inmobiliaria numero 01N-0279107 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.-----

DESCRIPCIÓN DEL PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO

El edificio está integrado por **dos (2) PISOS, dos (2) apartamentos.**-----

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

SEGURIDAD: Estructura en adobe propio para vivienda parados sobre fundaciones de concreto, con puertas y ventanas que proporcionan seguridad. -----

SALUBRIDAD: Los patios y las ventanas para la ventilación y la iluminación tienen dimensiones normales, además, los inmuebles están abastecidos de agua potable suministrada por Empresas Públicas de Medellín y sus desagües son de material propio para ello. -----

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO

“ALTOS DE LA CABAÑA.PH”

ADQUISICION: Este edificio es de propiedad de los señor **LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ** y **MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ**, y lo adquirieron así: por compra a Diana patricia Quintero Tobon y otro, mediante la escritura pública número 5.599 del 25 de Octubre del año 1993 de la Notaría Once de Medellín, registrada el día 23 de Noviembre del año 1993; matricula inmobiliaria nro 01N-279107 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA NORTE.-----

CAPITULO PRIMERO

OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO 1º.-El presente reglamento se dicta para regular los derechos y las obligaciones de los actuales y futuros propietarios de los inmuebles y con el Edificio, áreas ya descritas en cada una de las unidades de vivienda y sobre el Edificio en él construido, sujeto al régimen de propiedad horizontal y los que corresponde a futuros adquirientes o copropietarios de derechos reales en él, la manera como se ejercerán y cumplirán los unos y los otros, la forma como se administrará el edificio, sin perjuicio de las normas que hoy rigen y las que se dicten en el futuro.-----

ARTICULO 2º. Las normas que se establecen en el presente reglamento, no solo obligan al actual propietario, sino a los futuros adquirientes de derechos reales en el Edificio, y a quienes usen o disfruten las unidades de dominio privado a cualquier título.-----

ARTICULO 3º.- Las disposiciones contentivas en este reglamento se entenderán incorporadas a toda enajenación o transferencia del dominio sobre los pisos o casas, bien sea por acto entre vivos o por causa de muerte, en los gravámenes reales que sobre ellos se constituyan, como también aquellos actos que impliquen la tenencia, uso o goce de los mismos.-----

ARTICULO 4º.- Cuando en este reglamento no se encuentren normas exactamente aplicables a determinado caso, se aplicarán en su orden las normas de la Ley 675 de 2.001 y las normas generales colombianas, la Jurisprudencia y la Doctrina sobre la Materia.-----

ARTICULO 5º.- Se presume el derecho de todos los propietarios de los pisos o casas, los arrendatarios, comodatarios, usuarios, etc., a garantizar la exigibilidad del reglamento de propiedad horizontal, por lo que no podrán ignorarse las obligaciones y eludir las responsabilidades.-----

CAPITULO SEGUNDO

EL EDIFICIO Y SU DIVISIÓN

ARTICULO 6º.- El Edificio está compuesto por el lote de terreno determinado y alindado en las declaraciones anteriores y la construcción de que se habla en las mismas declaraciones.-----

ARTICULO 7º.- Cada propietario será dueño de sus pisos y podrá enajenarlos, gravarlo, hipotecarlo con derecho de usufructo, darlo en anticresis, uso o habitación,



República de Colombia



Aa000678943

etc., propietarios del Edificio, procediendo cono en cualquier otro inmueble de libre disposición, salvo los casos y con las limitaciones, establecidas en la Ley 675 de 2001 y demás normas reglamentarias.-----

ARTICULO 8°.- En cuanto a los bienes afectados al uso común, los derechos de cada propietario se entenderán en proporción al valor de su correspondiente casa o apartamento y son inseparables del domino, uso y goce de los mismos, por lo tanto en la transferencia, gravamen o embargo de un piso o casa o garaje, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos separadamente del piso o casa a que se accede.-----

CAPITULO TERCERO

-----BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO-----

ARTICULO 9°.- Son bienes de dominio particular o exclusivo por lo tanto de libre utilización, goce y disposición los siguientes: -----

PRIMER PISO VIVIENDA: Destinado para vivienda. Distinguido con el número 27B-103 de la Diagonal 58 CC, ubicado en el Barrio La cabaña del Municipio de Bello, con un área construida de 67.09 m2, área libre de 8.44 m2 y comprendido por los siguientes linderos particulares: **Por el frente o sureste**, con zona verde y calzada que da a la diagonal 58 CC, **por un costado o suroeste** con muro común medianero, que lo separa del primer nivel del inmueble con nomenclatura 27 B-97 (vivienda unifamiliar), **por atrás o noroeste** con el lote de herederos de Antonio Escobar, y **por el otro costado o noreste**, en parte con muro común medianero que lo separa del inmueble con nomenclatura 27 B 109, en parte con taco de escalas que da acceso al segundo piso del apartamento 27 B-105 de este mismo edificio y en parte con muro común que lo separa del garaje del segundo piso; por el nadir con el subsuelo del edificio y por el cenit con losa común que lo separa del segundo piso de este mismo edificio. -----

-consta de: salón, 2 patios, comedor, cocina, 1 alcoba, 1 baño y un salón de T.V. ----

Parágrafo: dentro del área del lote se encuentra el taco de escalas y el garaje (que pertenecen al segundo piso) con un área de 14.56 m2, complementando el área total del lote de 90.09. -----

SEGUNDO PISO VIVIENDA: Destinado para vivienda. Distinguido con el número 27B-105 de la Diagonal 58 CC, ubicado en el Barrio La cabaña del Municipio de Bello, con entrada por el garaje, con un área construida de 99.19 m2 (incluye área de garaje y escalas), área libre de 13.56 m2 y comprendido por los siguientes linderos particulares: **Por el frente o sureste**, con vacío que da a zona verde y calzada que da a la diagonal 58 CC, **por un costado o suroeste** en parte con vacíos que dan a los patios 1 y 2 de este edificio, y en parte con muro común medianero, que lo separa del segundo nivel del inmueble con nomenclatura 27 B-97 (vivienda unifamiliar), **por atrás o noroeste** en parte con vacío que da al patio del primer piso del mismo edificio y en parte con vacío que da al lote de herederos de Antonio Escobar, y **por el otro costado o noreste**, con vacío que da al lote nro 4. por el nadir con losa común que lo separa del primer piso de este mismo edificio y cenit con techo que cubre la edificación----- consta de: Garaje ubicado en el primer piso, Balcón, salón, patio, comedor, cocina, 2 alcobas (una con vestier y otra con closet), 2 baños y un salón de T.V.-----

CAPITULO CUARTO

BIENES DE USO COMÚN

ARTICULO 10°.- Sobre los bienes afectados al uso común de carácter esencial, cada propietario tiene derecho en proporción al valor de su respectiva unidad de dominio privado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, derechos que son inseparables del dominio, uso y goce de sus respectivas unidades de dominio privado.- Existe como área común las escaleras, y el hall de circulación.----

ARTÍCULO 11°.- Coeficientes de Copropiedad. Los coeficientes de copropiedad son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio "ALTOS DE LA CABAÑA P.H.". Estos coeficientes determinarán así: 1). La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. 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 edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.-----



República de Colombia



Aa000678944

ARTICULO 12°.- Los coeficientes de copropiedad del Edificio "ALTOS DE LA CABAÑA P.H.", de las Unidades independientes son los siguientes: -----

UNIDAD PRIVADA	ÁREA CONST.	COEFICIENTE
Primer Piso VIVIENDA número 27B-103 DE LA DIAGONAL 58CC	67.09	40.34 %
SEGUNDO Piso VIVIENDA número 27B-105 DE LA DIAGONAL 58CC	99.19	59.66 %
Área Total construida	166.28 M2	100.00 %

ARTICULO 13°.- Si por cualquier circunstancia, los valores o precios de estos bienes inmuebles sufrieren modificación en el catastro Municipal de Bello, tal hecho no alterará la proporción que resulte de los porcentajes iniciales señalados a cada uno de ellos, salvo lo que al respecto convinieren por unanimidad la totalidad de los copropietarios. -----

ARTICULO 14°.- Se reputan como bienes esenciales afectados al uso común de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del Edificio, de acuerdo con las normas legales y lo que está dispuesto en el reglamento: -----

- El lote de terreno sobre el cual se ha levantado el Edificio. - -----
- Todos los cimientos y fundaciones de la edificación, entendiéndose por tales, todas aquellas obras ejecutadas en cemento, concreto, piedra, etc., de acuerdo con los respectivos planos, los que se entienden incorporados a éste reglamento. -----
- El conjunto de columnas y vigas vaciadas en concreto y que forman la estructuras misma de la edificación en toda su integridad de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales del Edificio. -----
- Todos los muros medianeros con las propiedades vecinas y dentro de los cuales se encuentra encerrado el edificio. -----
- La fachada del Edificio y los muros de cerramiento y demarcación del mismo y los cerramientos y demarcación de cada una de las unidades de dominio privado. -----
- las canoas y los bajantes de aguas lluvias. -----
- Todo el sistema de bajantes de aguas negras que atraviesen el edificio. -----

- h. El espacio destinado a contadores, localizado en el primer piso del edificio. -----
i. los andenes correspondientes a los frentes del Edificio. -----
j. Las planchas o losas de concreto que como parte integrantes de la estructura del edificio sirven de techo a un departamento o de piso a otro.- -----
k. La techumbre del edificio. -----

CAPITULO QUINTO

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS.

ARTICULO 15°.- Cada propietario actual, o sus sucesores a cualquier título podrá ejercer sobre su piso, el derecho de dominio que sobre ellos tienen en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley a este tipo de propiedad y las establecidas en este Reglamento.-----

ARTÍCULO 16: Igualmente estarán sometidas a las limitaciones legales y reglamentarias en el uso y goce de las zonas de dominio privado o exclusivo, los usuarios o tenedores, a título distinto del dueño de tales bienes.-----

ARTÍCULO17: En cuanto a los bienes afectados al uso común esenciales, cada propietario podrá servirse libremente de ellos siempre y cuando los utilice según su destino ordinario, no impida o perturbe el uso legítimo de los otros copropietarios, ni atente contra lo establecido en el presente reglamento y en la Ley.-----

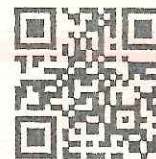
ARTÍCULO 18: Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios: -----
A). dar al bien de dominio exclusivo la destinación específica señalada para cada una de ellas en este reglamento, es decir, para casa de habitación, Local Comercial, apartamento o garaje, esta destinación solo podrá ser cambiada con la aprobación de todos los propietarios del Edificio. -----

B). Contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes de dominio común en el valor proporcional al valor de sus unidades de dominio privado, de acuerdo con los factores de copropiedad y participación en los gastos establecidos en este Reglamento.-----

C). Hacer las reparaciones necesarias para conservación y utilización del bien de su exclusivo dominio. Si por no hacer en la debida oportunidad estas reparaciones, sufre merma o disminución el valor del edificio, o se le exponga a peligros o causen molestias o perjuicios a los demás propietarios, el infractor será responsable



República de Colombia



Aa000678945

de perjuicios conforme a la Ley, al presente reglamento y los actos jurídicos que le obliguen. -----

D). Permitir la entrada a la Unidad de Dominio Privado, al personal designado de común acuerdo con los otros propietarios para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes afectados al uso común, y particularmente en las redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas. -----

E). Mantener informados a los otros propietarios sobre su dirección y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio exclusivo, indicando según el caso el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título. -----

F). Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. -----

G). Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad exclusiva.-- H). Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa y tácitamente el régimen de propiedad. -----

ARTÍCULO 19: Prohibiciones: Quedan expresamente prohibidas como contrarias a las destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes de dominio común y a los bienes de dominio exclusivo: A). Destinar su unidad de Dominio privado a usos diferentes de los indicados en este Reglamento, y en general a usos contrarios a la Ley. B). A utilizar por sí o por medio de otras personas, sus respectivos bienes de dominio privado o exclusivo, de tal manera que perturbe el sosiego de los demás propietarios u ocupantes. C). Introducir, mantener, o almacenar en la casa, Local comercial, apartamento o garaje, sustancias húmedas, inflamables o infectas que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes y aquellas que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios o vecinos. D). Acometer obras que impliquen ampliación en la estructura y distribución de la Unidad de Dominio Privado o que Comprometan la

seguridad y solidez del edificio o disminuyan la luz y el aire, de las otras partes del uso de dicho edificio, sin la autorización de los demás copropietarios. E). Introducir modificaciones sustanciales en la fachada, bien sea de materiales o pinturas que no concuerden con las del conjunto en general. La postura de rejas en las ventanas o el cambio de puertas para darle mayor seguridad a las unidades de dominio exclusivo, no se entenderán en ningún caso como modificaciones de fachada que no requieran consentimiento de los propietarios. F). Colocar avisos o letreros en las fachadas del Edificio. G). Sostener en las paredes, pisos o techos de propiedad común cargas o los mismos; fijar en las divisiones clavos o soportes que pueden perjudicar la propiedad vecina y ejecutar cualquier otro acto, que atente contra la solidez de cualquier parte del edificio. H). Arrojar cualquier clase de objetos o basura en los bienes de uso común y acumular en los bienes de dominio privado basura o desperdicios. I). Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación del bien de dominio exclusivo por personas de notoria mala conducta que traigan como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás copropietarios. J). Hacer uso inmoderado de aparatos que hagan ruido como radios, equipos de sonido, televisores, etc. K). Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio exclusivo en dos o más unidades. L). En general está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le impone la ley y el presente reglamento y el desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y comodidad del vecindario.-----

ARTÍCULO 20: En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio por razones de buena vecindad o convivencia de que no tratare este reglamento, se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionan o reforman, así como a las normas de policía.-----

CAPITULO SEXTO

DE LA EXTENSIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 21: 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 edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la



República de Colombia



Aa000678946

reglamentación que para el 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 edificio o conjunto. 3). La orden de autoridad judicial o administrativa.-----

PARAGRAFO: En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construida seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.-----

ARTÍCULO 22: 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 23: 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 lo 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 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 XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.-----

ARTÍCULO 24: 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 el 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



República de Colombia

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



Ca007282495

acta de liquidación final deberá registrarse ante a la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.-----

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

ARTÍCULO 25: Reconstrucción Obligatoria. Se procederá a la reconstrucción de edificio o conjunto en los siguientes eventos: a)- Cuando la destrucción o deterioro de edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. b)- Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen a lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO 1: Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo a sus coeficientes de copropiedad. -----

PARAGRAFO 2: Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

ARTICULO 26. Reconstrucción Parcial del Edificio. Cuando la destrucción o deterioro afecte parte del edificio, corresponderá a los propietarios de los bienes privados 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 Edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la Ley 675 de 2001.-----

PARAGRAFO: 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.-----

denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el Municipio o distrito donde este se localiza y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos 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: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.-----

ARTICULO 30. Recursos Patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondos de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. ----

ARTICULO 31. Fondo de Imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará 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 podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 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 con el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARAGRAFO: 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.-----

ARTICULO 32. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere y al administrador del edificio o conjunto.-----

CAPÍTULO NOVENO DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 33. Integración y Alcance de sus Decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados o de sus representantes delegados,



reunidos con el Quórum y las condiciones previstas en la Ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto 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 o inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.-----

ARTÍCULO 34. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, 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, y fijarle su remuneración.-----
- 2). Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el concejo administrativo y el administrador.-----
- 3). Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en los edificios o conjunto de uso residencial.-----
- 4). Aprobar el presupuesto anual del edificio o 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 los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y a su suplente, para los periodos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que en su defecto, será de un (1) año.-----
- 6). Aprobar la reforma 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 presente ley.-----

9). Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimientos de las obligaciones previstas en esta ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo 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 Ley y el presente Reglamento.-----

12). Las demás funciones fijadas en la ley en los decretos reglamentarios de la misma y en este Reglamento de propiedad horizontal.-----

PARAGRAFO 1: La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.-----

ARTÍCULO 35. Reuniones. La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. 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 o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, revisor fiscal o de un numero plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.-----

PARAGRAFO 1. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada o cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.-----

PARAGRAFO 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que acuden contribuciones a las expensas comunes.-----



República de Colombia



Aa000678949

ARTÍCULO 36. Reuniones por Derecho Propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio del 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 las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 pm). 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 edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley, para efectos de mayorías calificadas.-----

ARTÍCULO 37. 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 realizará el 3º día hábil siguiente a la convocatoria inicial, a las 8.00 p.m. sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, 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 38. 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 comunicación deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.-----

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

ARTÍCULO 39. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de 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 nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término de un mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.-----

ARTÍCULO 40. Decisiones en Reuniones No Presenciales. En los casos a que se refiere los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto 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 10 días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

ARTICULO 41. Quórum y Mayorías. 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 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente 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 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 o 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 de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. -----

ARTICULO 42. Decisiones que Exigen Mayoría Calificada. 1. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. **2.** Imposición de vigencia



República de Colombia



Aa000678950

presupuestal, supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes a 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 reglamentos. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos 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 inmuebles para el edificio o conjunto. 10. Liquidación y disolución.

ARTICULO 43. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de las copias 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 la copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción policiva.

ARTICULO 44. Procedimiento Ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas y obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias



República de Colombia

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



C3007282491

con sus correspondientes intereses, solo podrá 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 demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses 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 para la solución de conflictos previstos en la Ley.-----

ARTICULO 45. 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 propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo. El procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. -----

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 Capítulo Segundo, del Título II de la Ley 675 de 2.001.-----

CAPITULO DECIMO

DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO

ARTICULO 46. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, para el período de un año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o terceros. Se presumirá la culpa

Caradigm SA NIT 800 930 534-0
NIT 800 930 534-0

de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, 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 relacionados 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 incumplimientos de las obligaciones previstas en esta ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. **13)-** Expedir el paz y salvo de cuentas con la Administración del Edificio o 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 presente ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios.-----

PARAGRAFO: Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Edificio o Conjunto.-----

ARTÍCULO 48. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal 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 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 o conjunto, 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.-----



TÍTULO II

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 49. Solución de Conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y del Reglamento de Propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: **1)- Comité de convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de 2.001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. **2)- Mecanismos alternos de solución 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 1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un año y estarán integrados por un número impar de tres o más personas.-----

PARAGRAFO 2. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.-----

PARAGRAFO 3. 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 del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.-----

CAPÍTULO DECIMO PRIMERO

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 50. Clases de Sanciones por Incumplimiento de las Obligaciones no Pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias 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 deban 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 a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: **1).** Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. **2).** Imposición de multas sucesivas, 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 todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. **3).** Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.-----

En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.-----

ARTICULO 51. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el Consejo de Administración, cuando se haya creado y en el Reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el 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 atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

ARTICULO 52. 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 fuere el caso. Cuando



República de Colombia



Aa000678953

ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.-----

ARTICULO 53. Impugnación de las Sanciones por Incumplimiento de las Obligaciones No Pecuniarias. El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, la impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación de la respectiva sanción. Será aplicable para los efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o de las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

ARTÍCULO 54. Los propietarios del primer piso quedan exentos de contribuir por el mantenimiento de las escaleras que dan acceso a los pisos superiores. El mantenimiento y arreglo, si fuere necesario, serán cancelados por los propietarios de dichos inmuebles.-----

ARTÍCULO 55. Se nombre como administrador inicial del Edificio Objeto de este Reglamento al señor **MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.408.334 expedida en Bello (Ant).-----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS -----

NOTA: Las areas, medidas, linderos, coeficientes de copropiedad y demas datos, fueron tomados de la minuta presentada por los interesados y de los documentos anexos, siendo esta informacìon responsabilidad del otorgante y no de la notaria, lo anterior fundamentado en el parágrafo del articulo 6°. De la Ley 675 de 2001.--

ACEPTACION: Presentes los comparecientes **MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ** y **LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ**, manifestó que acepta la presente escritura y en especial el reglamento de propiedad horizontal aquí contenido.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en el contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito notario que da fe y la autoriza, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un error NO

CORREGIDO, en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de los comparecientes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos, matricula inmobiliaria y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los comparecientes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firmas en constancia.-----

NOTA: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para el registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.-----

DERECHOS NOTARIALES \$45.320 RESOLUCION 11.439 DE DICIEMBRE 29 DE 2011, REFORMADA MEDIANTE RESOLUCIONES 937 DE FEBRERO 6 Y 9146 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2012 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

SUPERFONDO: \$8.500 .-IVA: \$27.426 -----

EL COMPARECIENTE IMPRIME LA HUELLA DEL INDICE DERECHO.-----

Se extendió en las hojas de papel notarial Nos. ----- Aa000678941- Aa000678942- Aa000678943- Aa000678944- Aa000678945- Aa000678946- Aa000678947- Aa000678948- Aa000678949- Aa000678950- Aa000678951- Aa000678952- Aa000678953- Aa000678954

COMPROBANTES FISCALES: Se anexan paz y salvo de impuesto predial PP-127663-127664 y valorización No. PP 242427-142428, expedidos por el Municipio de Bello, en ENERO 23, válidos hasta el 01 de febrero y 31 de enero de 2013.-----

AVALUO \$66.078.304.-----

Cedula CATASTRAL: 0881001009001900007000000000-----

Resolución: C2-LC-025-2010
26 de Enero de 2010

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Curador Urbano Segundo, en uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 675 de 2001, Ley 810 de 2003 y los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 563 de 2006, y

CONSIDERANDO

- Que mediante radicado No. 647 del 03 de Septiembre de 2009, el señor **MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ Y OTRA.** con cedula de ciudadanía No **8.408.334** solicitó licencia de construcción en la modalidad de ampliación y Aprobación de planos para Propiedad Horizontal, en Lote de su Propiedad con una extensión de **90.09 m²**, localizado en la **DG 58 CC N° 27 B - 103, Barrio La Cabaña** de este Municipio.
- Que demuestra propiedad según folio de matrícula inmobiliaria N° **01N - 279107** del 28 de Agosto de 2009.
- Que presenta copia de paz y salvo de valorización No **0026497** del 30 de septiembre de 2009.
- Que presenta 4 (cuatro) Juegos de planos de Levantamiento Arquitectónico compuesto por 4 unidades de copias, firmados por el Arquitecto **Álvaro Sánchez Salazar** con Matrícula Profesional N° 41549.
- Que presenta propuesta estructural y diseño de la Construcción determinando la Estabilidad de la Obra, firmado por el Ingeniero Civil **Jhon Jairo Álvarez Ruiz**, con Matrícula Profesional No. 05202-24608.
- Que presenta memorial de revisión de cálculos estructurales, firmados por el Ingeniero Civil **José Ernesto Palacio Arbelaez**, con Matrícula Profesional No. 29432 donde certifica que las soluciones propuestas se ajustan a las normas sismo-resistentes vigentes, acorde con la Ley 400/97 y sus decretos reglamentarios.
- Que los vecinos fueron notificados de la solicitud de la Licencia por medio de Correo Certificado y no se hicieron parte del trámite.
- Que el predio está ubicado en el Área de Planeamiento: Suelo Urbano, categoría de uso residencial y Tratamiento de Consolidación (TC), según Acuerdo 012 de 2000. la zona de avalúo corresponde al estrato tres (3).
- Que cumple con la normatividad urbana vigente contenida en los Acuerdos 011 y 038 de 1991 (Estatuto de Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción), Acuerdo 012 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial, y Acuerdo 030 de 2001.
- Que presenta convenio de pago del Impuesto de Construcción del 06 de Enero de 2010.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Se otorga licencia de construcción N° **C2 024/2010** en la modalidad de ampliación y Aprobación de planos para Propiedad Horizontal a nombre de los señores **MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ** con cedula de ciudadanía No **8,408,334**, y **LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ** con cedula de ciudadanía No **63,333,880**, propietarios de la casa ubicada en la **DG 58 CC N° 27 B - 103, Barrio La Cabaña**, así:

Área a ampliar incluye escalas	118.96 m2
Área con licencia N° 7412-82:	60.50 m2
Destinaciones que se generan:	Dos (2) Viviendas en dos (2) niveles.
Nomenclaturas que se generan:	DG 58 CC N° 27 B - 103. Primer piso. Vivienda. DG 58 CC N° 27 B - 105. Segundo piso. Vivienda. Cubierta en teja de barro
Retiros:	Según Alineamiento No 11-766 del 4 de Septiembre de 2009
Otros:	Esta aprobación incluye planos indicativos

ARTÍCULO SEGUNDO: Se debe notificar a la Secretaría de Planeación Municipal, el inicio de la obra y una vez esté terminada la construcción de igual forma se deberá tramitar el certificado de concordancia ante la misma dependencia.

ARTÍCULO TERCERO: La vigencia de esta Licencia es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, construcciones y elementos constitutivos del espacio público.

PARÁGRAFO: La solicitud de prórroga deberá presentarse ante la Curaduría dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO CUARTO: El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso (Artículo 54 del Decreto 564 de 2006) durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) por ochenta (80) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.

5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO QUINTO: El beneficiario de la licencia deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- Consultar con las Empresas Públicas de Medellín el diseño de redes de gas de acuerdo con el estrato del sector.
- Las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que se garantice tanto la salubridad como la estabilidad de los terrenos, construcciones y elementos constitutivos del espacio público.
- En caso de tener: capa vegetal o escombros, deberán disponerse en una escombrera que de cumplimiento de la Resolución 541 del Ministerio del Medio Ambiente.
- Deberá conservar los retiros a fuentes de agua y cumplir con las normas sismo-resistentes y ambientales en general.
- La obra debe contar con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que lo reglamenten.
- Los muros medianeros deberán construirse hasta una altura que no den registro hacia las viviendas o construcciones vecinas.
- Las ventanas interiores de los pisos superiores, desde segundo piso en adelante, deberán tener en cuenta las siguientes normas: La altura del sillar será de 1,20 metros del nivel del piso y disponer de vidrio fijo y opaco y levantar un muro a una altura mínima de 2.50 m. para evitar el registro a los pisos inferiores y viviendas vecinas. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren



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

Resolución C2-LC-025-2010
26 de Enero de 2010



licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del decreto 564 de Febrero de 2006.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

ARTÍCULO SEXTO: El incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Resolución y en los planos arquitectónicos aprobados, así como la realización de la construcción en contravención a lo preceptuado en el POT y en la licencia será considerada una infracción urbanística y dará origen a las sanciones establecidas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997. También dará origen a sanciones, la ocupación del espacio público y las zonas verdes sin la debida autorización.

ARTÍCULO SEPTIMO: La expedición de esta Licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

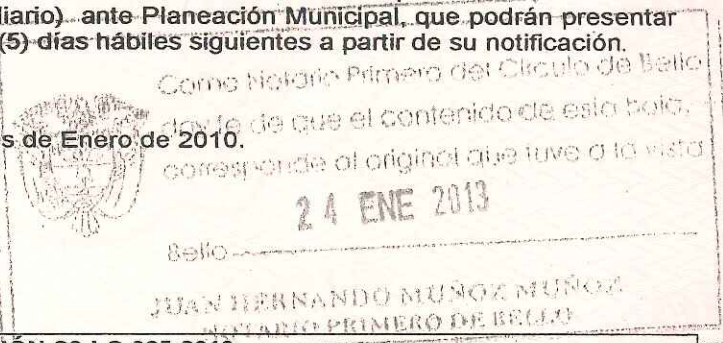
ARTÍCULO OCTAVO: Según el artículo 32 del Decreto 564 del 2006, es obligación mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, con el fin de exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente providencia caben los recursos de reposición ante la misma Curaduría y el de apelación (principal o subsidiario) ante Planeación Municipal, que podrán presentar los interesados legalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bello, a los Veintiséis (26) días del mes de Enero de 2010.

Arq. JOHN FREDY ALVAREZ BUSTAMANTE
Curador Urbano Segundo.



NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN C2-LC-025-2010

Fecha: 11 FEB 10

Se entrega y se notifica esta Resolución a MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ con cedula de ciudadanía No 8, 408,334 y LUZ MARINA NIÑO ALVAREZ con cedula de ciudadanía No 63.333.880:

El Notificado: [Signature]
Firma

El Notificado: [Signature]
Firma

El Notificador: [Signature]
Firma



Hasta tanto no se realicen los trámites de notificación de los vecinos y se resuelvan los recursos de la vía gubernativa que se presenten, no se encuentran en firme la licencia otorgada.



Curaduría 2		CURADURÍA URBANA SEGUNDA DEL MUNICIPIO DE BELLO				USUARIO	
ALIN N° 11-766		URB/BARRIO: LA CABAÑA		Mz	Lt	Bl.	
DIRECCIÓN: DG 58 CC N° 27 B - 103				N° C2-024-2010			
ALINEAMIENTO				LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN			
VIA	CALZADA	ANDEN	Z. VERDE	TOTAL	ANTEJARDIN	INTERESADO	TRAMITE N°
DG 58 CC	3,00 m			9,00 m	3,00 m	MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ Y OTRA	647/2009
						ARQ. FIRMA LOS PLANOS	MATRICULA N°
						ALVARO SANCHEZ	41549
NUEVO PARAMENTO:				PARA:			
				LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y VoBo DE P.H.			
				DESTINACIÓN (ES):			
				DOS (2) VIVIENDAS EN DOS NIVELES			
RETROCESO:				AVALUO CONST:			
				\$ 36.446.375			
RADIO DE OCHAVE:				ESTRATO:			
				3			
				IMPUESTO CONST:		BOLETA N°:	
				\$ 814.506		CONVENIO 06/01/2010	
						FACT EXP	
						3561	
OBSERVACIONES:				FRENTE			
VER LICENCIA DE CONSTRUCCION No 7412-82				6,60 m			
				FONDO			
				13,65 m			
				ÁREA LOTE			
				90,09 m2			
				A LIBRE PISO 1°			
				8,44 m2			
				A CONSTR TOTAL			
				166,28 m2			
				RESOLUCIÓN No.			
				C2-LC-025-2010			
				OBSERVACIONES: elaboró: Adolfo Gaitán			
04-sep-09				26-ene-10			
FECHA EXPEDICIÓN				FECHA EXPEDICIÓN			
04-sep-10				26-ene-12			
VIGENTE HASTA				FECHA VENCIMIENTO			
				JOHN FREDY ALVAREZ BUSTAMANTE			
				Curador Urbano Segundo de Bello			
SE DEBEN RESPETAR OTROS RETIROS, COMO LOS EXIGIDOS POR NORMA A LINEAS DE ALTA TENSION , A CORRIENTES NATURALES DE AGUA Y A SERVIDUMBRES ENTRE OTROS				V° B° PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN LEY 675/2001			
LA PRESENTE TARJETA DE ALINEAMIENTO (EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACION DE BELLO), ES UN DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE LOS PARAMETROS QUE SE DEBERAN RESPETAR EN EL LOTE MOTIVO DE CONSULTA, PARA INICIAR CUALQUIER PROCESO CONSTRUCTIVO DEBERA CONTAR CON LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION O AUTORIZACION OTORGADA POR LA CURADURIA URBANA SEGUNDA DE BELLO SO PENA DE LAS SANCIONES PREVISTAS EN LA LEY. EN CASO DE VENCIMIENTO DEL PRESENTE ALINEAMIENTO DEBERA SOLICITARSE NUEVAMENTE, SALVO QUE EXISTA LICENCIA, CASO EN EL CUAL DEBERA ACOGERSE A LA VIGENCIA DE LA MISMA.				C2-024-2010			
				LICENCIA N°			
				26-ene-10			
				FECHA EXPEDICIÓN			
				JOHN FREDY ALVAREZ BUSTAMANTE			
				Curador Urbano Segundo de Bello			
				RESTRICCIONES A LA LICENCIA:			

República de Colombia

04/12/2012

Papel notarial para uso exclusivo de la Curaduría Urbana Segundo de Bello

Como Notario Primario del Circulo de Bello, correspondiente al original que se encuentra en el Archivo de Bello.

21 ENE 2013

JUAN HERNANDO MUÑOZ MUÑOZ

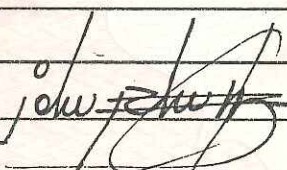
NOTARIO PRIMARIO DE BELLO

NANDO MUÑOZ M

ARIO PRIMARIO DE BELLO

Ca007283030

Ccadena s.a. N° 89595540

REFORMAS Y ADICIONES			NOMENCLATURA	
PARA:			DG 58 CC N° 27 B - 103. Primer piso. Vivienda.	
DESTINACIÓN RAD			DG 58 CC N° 27 B - 105. Segundo piso. Vivienda.	
ÁREA ADICIÓN ÁREA REFORMA			Cubierta en teja de barro	
IMPUESTO CONST. BOLETA N°.			FECHA: 26-ene-10 	
RESOLUCIÓN N°.	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENC.		
Curador Urbano				
PARA:			OBSERVACIONES	
DESTINACIÓN RAD				
ÁREA ADICIÓN ÁREA REFORMA				
IMPUESTO CONST. BOLETA N°.				
RESOLUCIÓN N°.	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENC.		
Curador Urbano				
PARA:			1. SERVICIOS PÚBLICOS: EL INTERESADO TRAMITARÁ CON LAS EE PP LO REFERENTE A ESTOS Y A LA CURADURÍA, NO SE HACE RESPONSABLE DE LA DISPONIBILIDAD DE ELLOS	
DESTINACIÓN RAD			2 PARA LOCALES: ESTA APROBACIÓN ES ÚNICAMENTE PARA CONSTRUCCIÓN, SU DESTINACIÓN O USO DEBERÁ ESTAR ACORDE CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
ÁREA ADICIÓN ÁREA REFORMA			3 LAS OBRAS DEBERÁN SER EJECUTADAS DE FORMA TAL QUE SE GARANTICE TANTO LA SALUBRIDAD DE LAS PERSONAS, COMO LA ESTABILIDAD DE LOS TERRENOS, EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO	
IMPUESTO CONST. BOLETA N°.			4 ES OBLIGACIÓN MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y DE EXHIBIRLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES	
RESOLUCIÓN N°.	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENC.		
Curador Urbano				

Como Notario Primero del C.R. de la ciudad de Bogotá, D.C., doy fe de que el contenido de este documento corresponde al original que tuve a la vista.

24 ENE 2013

Bello

JOHN HERNANDO MUÑOZ MONTEZ

NOTARIO PRIMERO DE BELLO



COPIA

COPIA



República de Colombia



Aa000678954

VIENE DE LA HOJA - Aa000678953 HACE PARTE INTEGRANTE DE LA
ESCRITURA PUBLICA NUMERO 146 DEL 24 DE ENERO DE 2013.



República de Colombia

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

Luz Marina Niño
LUZ MARINA NIÑO MARQUEZ
C.C. 63.333.880

HUELLA INDICE DERECHO

DIRECCION: D16 58cc N° 27.B 105

TELEFONO: 456 5557

ACTIVIDAD ECONOMICA: Empleada

Martin Alonso Alvarez Ruiz

MARTIN ALONSO ALVAREZ RUIZ

HUELLA INDICE DERECHO

C.C. 8408334

DIRECCION: D16 58cc N° 27.B 105

TELEFONO: 456 5557

ACTIVIDAD ECONOMICA: EMPLEADO



Ca007282473


JUAN HERNANDO MUÑOZ MUÑOZ
NOTARIO PRIMERO DE BELLO



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BELLO

Es fiel 10 copia tomada de su original

consta de 04 hoja útiles y se destinan

para Uz Florina Nino Marquez

Bello (Antioquia) 04 FEB 2013 y otro

JUAN HERNANDO MUÑOZ MUÑOZ
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE BELLO

