



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE SAN GIL

Doctora
ANGELA YOLIMA SÁNCHEZ ACUÑA
NOTARIA PRIMERA

Copia de la Escritura No. 1877

Fecha: JULIO 19 DE 2019

Clase de Acto: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "MONGUI"

Otorgantes: GLORIA MONGUI DE OSPINA

Carrera 10 No. 10-25 San Gil / Local 102 - Teléfono: 724 1459 - 723 5633
Email: primerasangil@supernotariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

(11) MANZANA UNICA DE LA URBANIZACIÓN VILLA DEL ROSARIO DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, SANTANDER, ubicado en la peatonal 2 número 29-35, tiene un área de 88.40 metros cuadrados y está demarcado por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: **POR EL NORTE**, vía peatonal interior; **POR EL SUR**, lote número diez (10) de la misma manzana; **POR EL ORIENTE**, lote número ocho (8) de la misma manzana; **POR EL OCCIDENTE**, lote número doce (12) de la misma manzana.

Este inmueble se distingue con la matrícula inmobiliaria número 319-27978 y la cédula catastral número 010003980047000.

SEGUNDO: Dicho inmueble fue adquirido por la compareciente mediante compraventa efectuada a MARIA DEL CARMEN MONGUI DE ROMA, según consta en la escritura pública número 140 de fecha 07 de Febrero de 2.019 otorgada en la Notaria Unica del Círculo de Girón, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 319-27978 en la oficina de Registro de San Gil.

TERCERO: Que en la calidad antes dicha, es su voluntad someter al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio “MONGUI” del municipio de **SAN GIL, SANTANDER**, y elevar a escritura pública el Reglamento de Copropiedad que presenta, de conformidad con la ley 675 de 2.001, para lo cual presenta además los siguientes documentos:

- a.- Plano arquitectónico de la vivienda.
- b.- Proyecto de división de la propiedad.
- c.- Memoria descriptiva de la vivienda.
- d. Licencia de Construcción No. 046 del 04 de Agosto de 1.992 con su respectiva Constancia de Ejecutoria de fecha 17 de Junio de 2.019 emanada de la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, Santander.
- e.-Resolución No. 169 de 2.004 de fecha 18 de Noviembre donde y su respectiva Licencia de Construcción No. 0166 del 18 de Noviembre de 2.014 emanada de la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, Santander, donde se aprueba la Licencia de Construcción a la señora MARIA DEL CARMEN MONGUI para la legalización de la construcción del segundo piso de una vivienda Bifamiliar en el predio de su propiedad ubicado en la carrera 14 No. 29-35 Urbanización Villa del Rosario del Municipio de San Gil, Santander.



República de Colombia



Aa060804332



Ca327864748

CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2.019-----HOJA 2---

f.- Resolución No. 200-33.094.2019 de fecha 01 de Abril de 2.019 y su respectiva Licencia de Construcción No. 5176 del 02 de Mayo de 2.019 emanada de la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura del Municipio de San Gil, Santander, donde se aprueba el proyecto para la Licencia de Construcción en las modalidades de Modificación a planos aprobados, reconocimiento de un segundo piso y la ampliación del altillo, de una vivienda Multifamiliar de dos pisos y altillo, conformada por dos unidades residenciales, para vivienda de Interés Social V.I.S., predio ubicado en la peatonal 2 No. 29-35 Lote No. 11 Urbanización Villa del Rosario Manzana Unica del Municipio de San Gil.-----

f. Visto Bueno para propiedad horizontal No. 200-21.2.092. 2019 emanada de la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura del Municipio de San Gil, Santander.-----

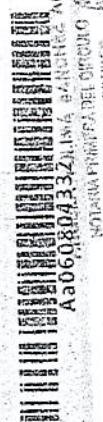
MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO "MONGUI" UBICADO EN LA URBANIZACION VILLA DEL ROSARIO, DEL MUNICIPIO DE SAN GIL-----

El edificio se encuentra ubicado en la PEATONAL 2 No.29-35/39, actual nomenclatura urbana del municipio de San Gil, se constituye por el presente reglamento en tres (03) unidades y tres (03) niveles de propiedad privada así: -----

UNIDAD NUMERO UNO (Apto 101): Ubicado en el primer piso del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-39, de la Peatonal 2, actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: PRIMER PISO: (3), tres alcobas (1), una sala, (1) un comedor, (1) una cocina, un (01) patio de ropa, y dos (02) baños. Dispone de un área privada de 86.30 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 40.34%. Esta unidad se destina para uso residencial. -----

UNIDAD NUMERO DOS (Apto 201): Ubicado en segundo piso del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-35 de la PEATONAL 2. Actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: dos, (2) alcobas, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (01) patio de ropa, y un (01) baño. Dispone de un área privada de 42.65 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 19.94%. Esta unidad se destina para uso residencial. -----

UNIDAD NUMERO TRES (Apto 202): Ubicado en el segundo y tercer niveles, del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-35, de la



Aa060804332

Ca327864748



1082QOPPhAAEQM

25-04-19

cadenas.a. No. 8939310

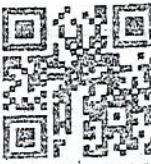
108334038ACOH

PEATONAL 2. Actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: SEGUNDO NIVEL: una (1) alcoba, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (1) baño y una (1) escalera que lo comunica con el altillo. TERCER NIVEL O ALTILO: dos (2), alcobas, un (1) baño, un (1) patio de ropa y un (1) corredor. Dispone de un área privada de 84.97 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 39.72%. Esta unidad se destina para uso residencial.

El edificio en su estado actual presenta garantías de estabilidad, seguridad y salubridad. Cada una de las unidades que constituye el edificio "MONGUI", tiene sus propios contadores para contabilizar el consumo de agua y energía eléctrica, los desagües de la unidad número uno y dos, salen directamente a la matriz del alcantarillado de la peatonal 2, los desagües de la unidad uno y dos se vierten a través de tubería PVC 6", para luego salir a la matriz del alcantarillado. La red hidráulica para las unidades uno, dos y tres es tomado del matriz del acueducto a través de tubería P.V.C. de 1/2" y que permite el consumo normal de agua potable en las respectivas unidades. Para efectos de COSA VENDIDA se procederá de conformidad con el Código civil.

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO "MONGUI" EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL

El edificio "MONGUI" ubicado en la PEATONAL 2 NO.29-35/39, actual nomenclatura urbana del municipio de San Gil, se construyó en TRES (03) unidades, sobre un lote de terreno de forma regular, tiene como estructura portante cimientos en concreto ciclópeo y zapatas en concreto, vigas de sobre cimiento, columnas en concreto armado, muros de carga en ladrillo H-10, H-15 y macizo, placa aligerada de entrepiso, la cubierta en machimbre, apoyadas sobre vigas de madera, con sus respectivos canales y bajantes para aguas lluvias. Pisos en cerámica, y guarda escoba, las cocinas y servicios sanitarios de las diferentes unidades de propiedad privada tienen los elementos arquitectónicos indispensables para el normal funcionamiento y sus pisos y paredes debidamente impermeabilizadas con enchape y decorpiso. Las puertas y ventanas exteriores e interiores son metálicas. Los sistemas de desagües de aguas negras y lluvias se construyeron con el sistema de alcantarillado tubería de PVC y sanitaria PVC, con los diámetros y pendientes requeridos para el normal funcionamiento con sus



CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2019----- HOJA 3----

respectivas cajas de inspección y conectado al sistema urbano que pasa por el sector. La red hidráulica y de energía eléctrica se construyó de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas establecidas para el efecto por la empresa de acueducto y la electrificadora de Santander, se abastecen las redes urbanas y proveen al sector donde se localiza el edificio "MONGUI". - - - - -

Cada una de las unidades privadas en que se constituye el edificio "MONGUI" posee sus propios contadores para contabilizar en forma separada e independiente y por cada unidad los consumos de energía eléctrica y acueducto.

PROYECTO DE DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL EDIFICIO "MONGUI" DEL
MUNICIPIO DE SAN GIL.

El Edificio "MONGUI" ubicado en la PEATONAL 2 No. 29-35/39, actual nomenclatura urbana del Municipio de San Gil, se construyó en TRES (03) unidades o plantas sobre un lote de terreno de forma regular de acuerdo con el siguiente cuadro de áreas: _____

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "MONGUI"

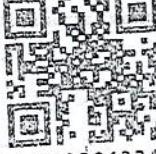
AREA LOTE 88.40 M2

	AREA CONSTRUIDA	AREA LIBRE
PRIMER PISO	81.28 M2	7.12
SEGUNDO PISO	85.20 M2	3.92
ALTIMO	43.96 M2	0
TOTAL	210.44 M2	11.04 M2

		AREAS PRIVADAS	COEFICIENTE
UNIDAD NUMERO UNO APTO 101			
AREA CONSTRUIDA		79.18 M2	
AREA LIBRE		7.12 M2	
TOTAL AREA PRIVADA		86.30 M2	40.34%
UNIDAD NUMERO DOS APTO 201			
AREA CONSTRUIDA		38.73 M2	
AREA LIBRE		3.92 M2	
TOTAL AREA PRIVADA		42.65 M2	19.94 %
UNIDAD NUMERO TRES APTO 202			
AREA CONSTRUIDA		84.97 M2	
AREA LIBRE		0	
TOTAL AREA PRIVADA		84.97 M2	39.72%
TOTAL AREAS PRIVADAS			



República de Colombia



Aa060804334

Ca327864746

213.92 M2

ZONA COMUN PRIMER PISO,)

2.10 M2 -----

ZONA COMUN SEGUNDO PISO

5.46 M2 -----

TOTAL ZONAS COMUNES

7.56 M2 -----

Se denominan bienes comunes en el edificio "MONGUI", el objeto de este reglamento de dominio inalienable e indivisible de todos los dueños del Edificio los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del inmueble y los que permiten a todos y a cada uno de los propietarios del Edificio, el uso y goce de su Unidad privada y solo teniendo como limitante los derechos que sobre esos mismos servicios, instalaciones y áreas tienen los demás propietarios tales como: el suelo o lote de terreno sobre el cual se levanta el Edificio, los cimientos, los muros de contención, las columnas, los muros de carga, placa de entre piso, es decir, todo lo que para el Edificio "MONGUI", represente estructura portante y además la fachada, las instalaciones generales para el acueducto, energía eléctrica, etc. En todo caso se entenderán por BIENES COMUNES para el edificio "MONGUI", lo definido como tal por la ley 675 de 2.001 y demás normas que lo constituyen, modifiquen o disposiciones concordantes. Los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes es inseparable del dominio, uso y goce de su unidad privada y siempre se entenderán comprendidos en toda transferencia, gravamen, demanda, arrendamiento, etc, del mismo, actos que no podrán separarse en relación con tales bienes de la Unidad a la cual acceden. Se denominan "BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA" en el edificio "MONGUI" los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento en forma separada e independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparentes o no que están comprendidas dentro de los límites y que sirven exclusivamente al propietario de la unidad y su respectivas vías de acceso, exceptuándose la estructura portante, muros divisorios, con inmuebles colindantes o con partes comunes. Los bienes de PROPIEDAD PRIVADA en que se divide el

edificio "MONGUI" se identifican así: UNIDAD NUMERO UNO (Apto 101): Ubicado en el primer piso del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-39, de la Peatonal 2, actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: PRIMER PISO: (3), tres alcobas (1), una sala, (1) un comedor, (1) una cocina, un (01) patio de ropas, y dos (02) baños. Dispone de un área privada de 86.30 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 40.34%. Esta unidad se destina para uso residencial.

UNIDAD NUMERO DOS (Apto 201): Ubicado en segundo piso del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-35 de la PEATONAL 2. Actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: dos, (2) alcobas, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (01) patio de ropas, y un (01) baño. Dispone de un área privada de 42.65 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 19.94%. Esta unidad se destina para uso residencial.

UNIDAD NUMERO TRES (Apto 202): Ubicado en el segundo y tercer niveles, del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-35, de la PEATONAL 2. Actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: SEGUNDO NIVEL: una (1) alcoba, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (1) baño y una (1) escalera que lo comunica con el altillo. TERCER NIVEL O ALTILO: dos (2), alcobas, un (1) baño, un (1) patio de ropas y un (1) corredor. Dispone de un área privada de 84.97 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 39.72%. Esta unidad se destina para uso residencial.

PROYECTO DE DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL EDIFICIO "MONGUI" DEL MUNICIPIO DE SAN GIL.

El Edificio "MONGUI" ubicado en la PEATONAL 2 NO.29-35/39, actual nomenclatura urbana del Municipio de San Gil, se construyó en TRES (03) unidades o plantas sobre un lote de terreno de forma regular de acuerdo con el siguiente cuadro de áreas:

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "MONGUI"

AREA LOTE 88.40 M²

UNIDAD NUMERO TRES APTO
202

AREA CONSTRUIDA

84.97 M2

AREA LIBRE

0

TOTAL AREA PRIVADA

84.97 M2

39.72%

TOTAL AREAS PRIVADAS 213.92 M2

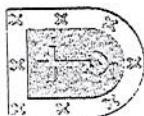
ZONA COMUN PRIMER PISO,) 2.10 M2-----

ZONA COMUN SEGUNDO PISO 5.46 M2-----

TOTAL ZONAS COMUNES 7.56 M2-----

INTRODUCCION: El presente reglamento es de las propiedades separadas y copropiedad para el edificio "MONGUI", ubicado en el municipio de San Gil (Santander) ubicado en la PEATONAL 2 NO.29-35/39, actual nomenclatura urbana del municipio de San Gil, forma parte integral de los contratos de venta de las unidades privadas de conformidad con lo previsto en las cuales se establezca el régimen de la propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001.- - el presente reglamento se ocupa de los derechos y obligaciones de los propietarios y en general de los ocupantes y usuarios del edificio "MONGUI", ubicado en el municipio de San Gil, en la PEATONAL 2 NO.29-35/39 Departamento de Santander, República de Colombia- -Las disposiciones de éste reglamento tienen fuerza obligatoria tanto para los contribuyentes del régimen de propiedad horizontal como para los futuros adquirientes a cualquier título, así como para las personas que usen y gocen de las unidades privadas en lo que fuere pertinente.

MUNICIPIO DE SANGIL
NIT: 00800099824-1
CLL 12 9 51



COD. POSTAL N. 684031

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago **2100082025**

Número Predial:	01 00 0398 0047 000	Código control:	011044	AREA
Propietario:	MONGUI OSPINA GLORIA	Localización:	URBANO	Terreno Construida
Cédula o Nit:	000037886359	Clasificación:	Normal	0 Ha. 88 Mts2 222 m ²
Dirección Predio:	PEAT 2 29 35 LT 11 URB VILLA DEL R	Tarifa:	URBANOS	A CANCELAR DESDE HASTA
Dirección Cobro:	PEAT 2 29 35 LT 11 URB VILLA DEL R	Avaluo Catastral:	129,625,000	2021 1 - 2021 2

Fecha de Impresión: 12-NOV-2021

Último registro o Pago
Fecha 25-FEB-2020 Valor 1,032,600 Documento RC-2000018516 Detalle - Concepto
Archivo plano asobancaria punto de recaudo: BANCO POPULAR

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Difícil Recaudo	Otras	Totales Deuda
	2021	2020			
IPU	\$ 972,195	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 972,195
C.A.S.	\$ 194,459	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 194,459
BOMBEROS	\$ 38,888	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 38,888
PAPELERIA	\$ 3,900	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3,900
AJUSTE A CIEN (*)	\$ 4	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4
Intereses	\$ 153,400	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 153,400
Descuento por pronto pago	\$ 102,926	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 102,926
Totales					\$ 1,259,900

* Despues de la fecha de vencimiento con recargo solicite un nuevo estado de cuenta.
* El pago oportuno de sus impuestos genera intereses a la Tasa Maxima Legal.
- CONTRIBUYENTE -



CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2019-----HOJA 6-----

En toda operación que implique traspaso de dominio de las unidades o cualquier título de uso y goce de las mismas se entienden incorporados los derechos sobre los bienes comunes así como las normas contempladas en el presente Reglamento.

CAPITULO PRIMERO.- NORMAS LEGALES SUPLETORIAS:

Artículo 1.-Todas las situaciones no previstas en el presente reglamento se resolverán de conformidad a las disposiciones legales en el siguiente orden de prelación. A.- Por la ley 675 de 2001. ---B.- Por la ley 675 de 2001 y por el capítulo III, título 33 del libro cuarto del código civil.----C.- Por las disposiciones legales aplicables directamente por analogía que están contenidas en el código civil y en el código del comercio y en las demás disposiciones concordantes o reformatorias de tales obras.-----D.- Además por las resoluciones que adopte la asamblea de copropietarios siempre y cuando estas se dicten con el lleno de los requisitos legales previstos para el efecto de este reglamento.----Forman parte integrante de este reglamento.---- A.- Plano arquitectónico de la Edificación.----B.- Proyecto de división de la propiedad.----C.- Memoria descriptiva del edificio.---- D.- Especificaciones Generales de la construcción existente.----E.-Certificado o boletín de nomenclatura. -----

CAPITULO SEGUNDO -TITULO DE DOMINIO DE LA PROPIEDAD Artículo 2.- El edificio "MONGUI", ubicado en el municipio de SAN GIL, Departamento de Santander, República de Colombia, ubicado en la PEATONAL 2 NO.29-35/39, actual nomenclatura urbana de este municipio; es de propiedad exclusiva junto con la posesión material sobre el lote de terreno sobre el cual se levanta el edificio "MONGUI", de la señora: GLORIA MONGUI DE OSPINA, mayor de edad, vecina de San Gil Santander, identificado con la cédula de ciudadanía 37.886.359, en este acto obra en nombre del edificio "MONGUI", quien adquirió el inmueble mediante negociación que consta en la escritura pública número 140 de fecha 07 de Febrero de 2.019 otorgada en la Notaria Unica, del Círculo de Giron, Santander, debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos seccional San Gil y bajo la matrícula inmobiliaria No.319-27978 del municipio de San Gil. —————

CAPITULO TERCERO.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE: Artículo 3.- El

edificio "MONGUI" construido en TRES (03) niveles o plantas que se constituyen en TRES (03) unidades debidamente identificados con los Números 29-39 Y 29-35 de la peatonal 2, totalmente independientes con acceso directo a las mencionadas vías, se levanta un lote de terreno de forma regular, cuyos linderos son los siguientes: **POR EL NORTE**, vía peatonal interior; **POR EL SUR**, lote número diez (10) de la misma manzana; **POR EL ORIENTE**, lote número ocho (8) de la misma manzana; **POR EL OCCIDENTE**, lote número doce (12) de la misma manzana.

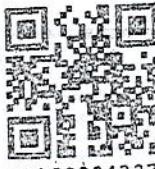
Tiene un área de 88.40 metros cuadrados.

CAPITULO CUARTO. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA: Artículo 4.- De conformidad con lo previsto en el proyecto de división de la Propiedad se determina por su ubicación, área, nomenclatura, linderos, cada una de las unidades así: **UNIDAD NUMERO UNO (Apto 101):** Ubicado en el primer piso del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-39, de la Peatonal 2, actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: PRIMER PISO: (3), tres alcobas (1), una sala, (1) un comedor, (1) una cocina, un (01) patio de ropa, y dos (02) baños. Dispone de un área privada de 86.30 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 40.34%. Esta unidad se destina para uso residencial. **NORTE:** en 1.17 metros con zona común del edificio, (escalera), y en 5.63 metros con la peatonal 2. **SUR:** en 6.80 metros con el lote 10. **ORIENTE:** en 1.80 metros con zona común del edificio, (escalera) y en 11.20 metros con el lote 8. **OCCIDENTE:** en 13.00 metros con el lote 12. - **POR EL CENIT:** con la placa de entrepiso que lo separa del segundo piso.. **POR EL NADIR:** con suelo donde se halla construido el edificio.

UNIDAD NUMERO DOS (Apto 201): Ubicado en segundo piso del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-35 de la PEATONAL 2. Actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: dos, (2) alcobas, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (01) patio de ropa, y un (01) baño. Dispone de un área privada de 42.65 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 19.94%. Esta unidad se destina para uso residencial. **NORTE:** en 1.17 metros con zona común del edificio, (escalera), y en 5.63 metros con el apto 202. **SUR:** en 5.20 metros con el lote 10 y en 1.60 metros con vacío del edificio. **ORIENTE:**



República de Colombia



Aa060804337



Ca32786474

CONT. ESCRITURA NO. 1877 DE FECHA JULIO 19 DE 2019.---HOJA 7

EN 7.09 con el lote 8. OCCIDENTE: en 6.14 con el lote 12.-

UNIDAD NUMERO TRES (Apto 202): Ubicado en el segundo y tercer niveles, del edificio y se identifica en la puerta de entrada con el número 29-35, de la PEATONAL 2. Actual nomenclatura urbana del municipio y consta de: **SEGUNDO NIVEL:** una (1) alcoba, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (1) baño y una (1) escalera que lo comunica con el altillo. **TERCER NIVEL O ALTILO:** dos (2), alcobas, un (1) baño, un (1) patio de ropa y un (1) corredor. Dispone de un área privada de 84.97 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 39.72%. Esta unidad se destina para uso residencial. **EN SEGUNDO NIVEL:** **NORTE:** en 6.80 metros con la peatonal 2. **SUR:** en 1.17 metros con zona común del edificio, (escalera), y en 5.63 metros con el apto 201. **ORIENTE:** en 4.65 metros con zona común del edificio, (escalera) y en 1.25 metros con el lote 8. **OCCIDENTE:** en 6.86 metros con el lote 12.- **POR EL CENIT:** con la placa de entrepiso que lo separa del altillo.- **POR EL NADIR** con la placa de entrepiso que lo separa del primer piso.- **EN TERCER NIVEL:** **NORTE:** en 6.80 metros con la peatonal 2. **SUR:** en 6.80 metros con vacío hacia el segundo nivel.- **ORIENTE:** en 6.04 metros con el lote 8. **OCCIDENTE:** en 6.04 metros con el lote 12.- **POR EL CENIT:** con cubierta en teja de barro.- **POR EL NADIR** con la placa de entrepiso que lo separa del segundo piso.-

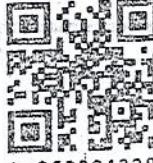
CAPITULO QUINTO.- DE LA PROPIEDAD COMÚN.

Artículo 5.- Son bienes de propiedad común los relacionados anteriormente en la división de la propiedad del edificio "MONGUI" y además la fachada del edificio y todos los elementos que constituyen dotación necesaria para el funcionamiento general del edificio. Artículo 6.- La destinación, uso y goce de los bienes comunes se determina por su ubicación, por lo dispuesto en el presente reglamento y las disposiciones tomadas por los órganos de la Administración de la copropiedad de conformidad con sus respectivas atribuciones. --Artículo 7.- Los bienes comunes de uso exclusivo no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como azoteas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes

privados que por su localización puedan disfrutarlos.----Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 1.-No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2.-No cambiar su destinación.---3.- Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. - - 4.- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General. Lo anterior de acuerdo a la presente Ley 675 de 2001.----CAPITULO SEXTO.- CUADRO DE ÁREAS y COEFICIENTES: Artículo 8.- Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de propiedad de los bienes de dominio particular que integran el edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley. Tales coeficientes determinarán: - - - 1.- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre 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, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.---Artículo 9.- DETERMINACIÓN: Salvo lo dispuesto en la presente Ley para caso específico, 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 del edificio. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los valores de ponderación utilizados. PARÁGRAFO.- Para calcular el coeficiente de propiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación. Artículo 10.-FACTORES DE CÁLCULO EN EDIFICIOS DE USO MIXTO Y EN CONJUNTOS COMERCIALES: En los edificios de uso mixto y en la destinación a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada



República de Colombia



Aa060804338

Ca327864742

CONT. ESCRITURA No. 1877 DE FECHA JULIO 19 DE 2019.---HOJA 8

y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para determinación de los coeficientes de copropiedad. - - - - -

PARÁGRAFO.- El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular. Para efectos de determinar la proporción de cada uno de los propietarios o condueños de los bienes comunes y el monto de la cuota que por concepto de administración y/o reparación le corresponda se adopta la siguiente tabla de acuerdo al área privada de cada unidad y el coeficiente de copropiedad así: - - - - -

PROYECTO DE DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL EDIFICIO "MONGUI" DEL MUNICIPIO DE SAN GIL: El Edificio "MONGUI" ubicado en la PEATONAL 2 NO.29-35/39, actual nomenclatura urbana del Municipio de San Gil, se construyó en TRES (03) unidades o plantas sobre un lote de terreno de forma regular de acuerdo con el siguiente cuadro de áreas. - - - - -

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "MONGUI"

AREA LOTE 88.40 M2

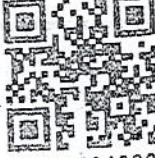
10823MHQAPPHaAEQ
cadena 54 N° 653926340 25-04-19

cadena 54 N° 653926350 26-06-19
COHYCDC

	AREA CONSTRUIDA	AREA LIBRE
PRIMER PISO	81.28 M2	7.12
SEGUNDO PISO	85.20 M2	3.92
ALTILO	43.96 M2	0
TOTAL	210.44 M2	11.04 M2
AREAS PRIVADAS		COEFICIENTE
UNIDAD NUMERO UNO APTO 101		
AREA CONSTRUIDA	79.18 M2	
AREA LIBRE	7.12 M2	
TOTAL AREA PRIVADA	86.30 M2	40.34%
UNIDAD NUMERO DOS APTO 201		
AREA CONSTRUIDA	38.73 M2	
AREA LIBRE	3.92 M2	
TOTAL AREA PRIVADA	42.65 M2	19.94 %



República de Colombia



Aa060804339

Ca327864741

CONT. ESCRITURA No. 1877 DE FECHA JULIO 19 DE 2019.---HOJA 9

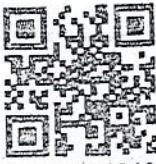
En la tabla anterior se observa el porcentaje por unidad de vivienda que se mantendrá inmodificable mientras exista el edificio no interesando las variaciones que sobre su avalúo se originen. --Cualquier error u omisión en las medidas o datos estipulados en el presente reglamento que establezca controversia se tomara como cierto el cuerpo existente. **Artículo 11.- MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES:** La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos un setenta por ciento (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 una parte del edificio. - 4.- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -- **CAPITULO SÉPTIMO: NORMAS GENERALES:** **Artículo 12.- REPARACIONES:** Cada propietario se obliga a ajustar de inmediato en el apartamento de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas y responderá por los daños irrigados por tal omisión. Para modificaciones a su apartamento los propietarios deben llenar los siguientes requisitos. ---1- Obtener previa autorización de la autoridad municipal competente si la naturaleza de la obra y las normas municipales lo exigen.- 2- Solicitar previa autorización escrita del administrador en caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización. 3- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del edificio ni afecte la salubridad o los servicios comunes a las fachadas del mismo. - **Artículo 13.- IMPUESTOS Y TASAS:** Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios

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

108324QEMHRQPPPAaV
cadena s.a. No. 690938390 25-04-19
dchycc

25-04-19 108324QEMHRQPPPAaV
cadena s.a. No. 690938390 25-04-19
dchycc

independientemente. Los que gravan la totalidad del edificio, serán pagados por todos los propietarios, en la proporción que establece este reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causen. Artículo 14.- HIPOTECAS: En el momento de requerirse la constitución de hipotecas sobre las unidades de propiedad privada en que se divide el edificio "MONGUI" Estas se harán en forma separada e independiente por cada unidad privada pero en ningún caso sobre la totalidad del edificio. Efectuada la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la oficina de registro de Instrumentos públicos, seccional San Gil, el propietario de cada unidad privada hipotecada, será responsable exclusivamente de las obligaciones inherentes a la respectiva hipoteca. PARÁGRAFO: En el evento de existir hipotecas cuando se dé el caso de reconstrucción del edificio, subsistirán éstos en las condiciones anteriores. -artículo 15.- PERSONA JURÍDICA--1.-La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objetivo será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicio 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. 2.- La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio "MONGUI" y su domicilio será el municipio de SAN GIL en la PEATONAL 2 NO 29-35/39, Departamento de Santander, República de Colombia y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad en el decreto 195 del decreto 1333 de 1.986-3.-Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objetivo. - 4.- 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



CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2019----- HOJA 10-

que la Asamblea General considere pertinentes. - - 5.- La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de propietarios, y al administrador del edificio. - Lo anterior de acuerdo a la Ley 675 de 2001. - Artículo 16.- BIENES COMUNES: - Los bienes, los elementos y zonas de un edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre los bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. - PARÁGRAFO 1.- Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. --

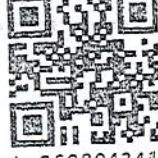
DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá desafectar la calidad de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. - - En todo caso la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio. -----

PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. -- La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de

conformidad con la respectiva autorización con voto favorable. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de Instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. - Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes si el edificio se destruyere totalmente o en una proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor comercial, y en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con el Código Civil. - - - - Artículo 17.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS- 1.- Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y presente reglamento- 2.- Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con los derechos sobre los bienes comunes, sin el consentimiento de los demás copropietarios- 3.- servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios del edificio- 4.- Ejecutar por su cuenta, las obras y actos urgentes que exige la conservación, mantenimiento y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el administrador, y posteriormente exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños, previa comprobación de los gastos- 5.- Pedir al juez civil la imposición de las sanciones y multas para quienes violen las disposiciones del régimen de propiedad horizontal y presente reglamento. - 6.- Solicitar al administrador del edificio la realización de la convocatoria para las asambleas extraordinarias de copropietarios cuando lo estime conveniente- 7.- Los demás que la Ley 675 de 2001 le asigne. - Artículo 18.- DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS: - 1.- No enajenar o ceder el uso de su unidad privada para fines diferentes a los establecidos en el presente reglamento. - 2.- No obstruir de ninguna forma o modo los bienes comunes- 3.- Comunicará a la autoridad competente todo caso de enfermedad infecto contagiosa que se presente en el edificio y mantendrá su unidad de propiedad privada conforme a las normas sanitarias. - - - 4.- Ejecutará oportunamente las reparaciones que requiera su unidad de propiedad privada de acuerdo con sus características iniciales.- - 5.- Mantenerse al día en las cuotas y contribuciones que le corresponda por concepto de administración, mantenimiento del edificio y demás gastos de la propiedad- 6.- No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, paredes y demás



República de Colombia



Aa060804341



Ca327864739



República de Colombia

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

CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2.019 HOJA 11-
bienes y servicios comunes, como tampoco introducir y utilizar en su unidad privada elementos explosivos y corrosivos que atenten contra la solidez, salubridad y estabilidad del edificio. - 7.- No debe colgar ropa u otros objetos en las fachadas del edificio excepto placas o avisos que indiquen la profesión, actividad comercial o nombre del propietario de la unidad privada. - 8.- No debe instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios. - 9.- No mantener animales que incomoden a los demás copropietarios del edificio. - 10.- Velar por el buen funcionamiento, mantenimiento y conservación de los bienes comunes y de su unidad de propiedad privada. - 11.- Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de su unidad privada, excepto en caso de venta, por sus actos y omisiones que atenten contra el régimen de la propiedad horizontal y presente reglamento. - 5612.- Los demás que la ley 675 de 2001 le asigne. - - - artículo 19.- DE LA ADMINISTRACIÓN: - La administración del edificio se hará a través de los siguientes órganos: - - - 1.- Asamblea general de copropietarios. - 2.- Administrador del edificio. - 3.- Revisor fiscal. - Artículo 20.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA: - Mientras se hace la elección del administrador del edificio de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento, asume dicha función provisionalmente la señora: GLORIA MONGUI DE OSPINA, identificada con la cedula de ciudadanía número 37.886.369. Una vez se haya entregado a sus nuevos propietarios las unidades de propiedad privada, los administradores provisionales entregarán la administración del edificio a un administrador especial. El administrador especial será nombrado por los copropietarios del edificio dentro de los treinta (30) días siguientes a partir de la fecha de entrega del último apartamento o unidad de propiedad privada. Si en dicho plazo no se nombra al administrador provisional procederá a su designación, quien por este hecho queda desligado de toda responsabilidad por la administración del edificio. - Artículo 21.- DE LA ASAMBLEA: La asamblea general de copropietarios la integran todos los propietarios de las unidades privadas en que se divide el edificio "MONGUI" que en la fecha de la reunión aparezca en el respectivo título de propiedad. - El propietario de unidad privada

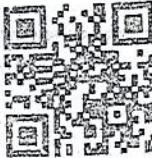
Aa060804341
Ca327864739

10821PPHAEQHME

25-04-19
Cadena s.a. N.º 890919340
10814YMO3DC

asistirá a la asamblea de copropietarios con derecho a voz y voto. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona, propietario o no de unidad privada, pero en ningún caso por el arrendatario de la unidad privada. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita y sólo será válida para la reunión que la motiva.- La asamblea de copropietarios es el órgano supremo de la administración del edificio “MONGUI” ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico.---Constituida válidamente la asamblea de copropietarios sus resoluciones y acuerdos son de cumplimiento obligatorio, aún para los ausentes o disidentes, siempre que se hubiesen adoptado de acuerdo con el procedimiento y requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001 y presente reglamento.-----artículo 22.- REUNIONES: La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una (1) vez al año, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, previa citación personal a todos y a cada uno de los copropietarios del edificio. En la citación se incluirá el orden del día, lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto en las instalaciones del edificio a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley 675 de 2001, para efectos de mayorías calificadas. Para las reuniones de segunda convocatoria para la Asamblea General ordinaria se hará con anticipación no inferior a quince (15) días hábiles a la fecha de la reunión. Ante la falta de quórum se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil, siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (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 copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en reuniones de derecho propio deberá dejarse constancia de lo establecido en esta reunión. La Asamblea de copropietarios del edificio “MONGUI”, se podrá reunir extraordinariamente cuando las necesidades imprevistas urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria de los administradores, y del revisor fiscal o de un

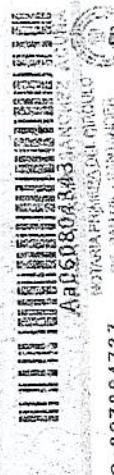
coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. 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. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio "MONGUI": 1.- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución de uso y goce. - - - - 2.- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, "MONGUI" de la vigencia presupuestal supere cinco (5) veces el valor de las expensas necesariamente mensuales. 3.- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4.- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado cuando así lo haya solicitado un copropietario. - - - - 5.- Reforma a los estatutos y reglamento, 6.- Desafectación de un bien común no esencial. 7.- Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8.- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9.- Adquisición de inmuebles para el edificio. - PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta Ley. - Las decisiones de la asamblea general del edificio "MONGUI" 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 eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro



Aa060804343

Ca327864737

CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2.019- HOJA 13-
del tiempo 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, copia completa del texto del acta en el lugar determinado sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. 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 falsedad de la copia de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y código civil. - - - Artículo 24. - FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: - Son funciones de la asamblea: 1.- Nombrar y remover libremente al administrador del edificio, asignarle períodos, remuneración y formas de pago- 2.- Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador. - 3.- Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. - 4.- Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. - 5.-Elegir y remover el revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto será un año. - 6.- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal- 7.- Decidir desafectación de los 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, de conformidad con lo previsto en la Ley. --9.- Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento 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 de la persona jurídica-11.- Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo



Ca327864737



Aa060804343

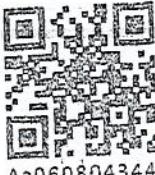


de imprevistos de que trata la presente ley. 12.- Las demás funciones fijadas en este Ley 675 de 2001 en los decretos reglamentarios de la misma y en el reglamento de propiedad horizontal. - Artículo 25.- EXPENSAS COMUNES: Los propietarios de los bienes privados del edificio están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el presente reglamento de propiedad horizontal.

- - El retardo en el incumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras exista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, el acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. PARÁGRAFO 1: En caso de no contarse con el 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 copropiedad. - PARÁGRAFO 2: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Lo anterior de acuerdo a la Ley 675 de 2001. - Artículo 26.- ARBITRAMIENTO: - En el evento de que las partes en conflicto no acepten la decisión de la asamblea de copropietarios, el asunto se someterá a la decisión de árbitros, procedimiento que se cumplirá de acuerdo con la ley. - - artículo 27.- DEL ADMINISTRADOR:-Los administradores son los representantes legales de la persona jurídica y administración del Edificio "MONGUI" corresponderá a un administrador designado por la asamblea general de propietarios para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. 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, y podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de las unidades de propiedad privada del edificio. Será nombrado por la asamblea de copropietarios por la mayoría de votos de los asistentes. - Los administradores



República de Colombia



Aa060804344

Ca327864736

CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2.019

HOJA 14-

responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve de los administradores en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal. -

-PARÁGRAFO 1.- Para efecto de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante Legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la Asamblea General. - PARÁGRAFO 2.- En los casos de conjuntos residenciales, y edificios de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional. -

PARÁGRAFO 3.- El gobierno nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores del edificio de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio para el año en que se realiza la respectiva designación. - FUNCIONES: La administración inmediata del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. 1.-Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias y 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 correspondiente al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. - - 2.- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio. - 3.- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general. - 4.- Preparar las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. - 5.- Llevar bajo la dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio "MONGUI". ---6.- Administrar con

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

REPUBLICA DE COLOMBIA

108240QEMHEOPPhA

25-04-19
Cedena S.A. No. 8993916

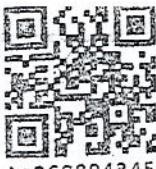
108240QEMHEOPPhA

108240QEMHEOPPhA

diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea general en el acto de la desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. - 7.- Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposiciones 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 del apoderado cuotas ordinarias o 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 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 pecuniarias en su contra por la asamblea general por incumplimiento de obligaciones- 12.- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento 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 una vez se encuentren ejecutoriadas. - 13.-Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio 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 675 de 2001, en el Reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARÁGRAFO: Para efectos de responsabilidad al administrador del edificio se le aplicara en el ejercicio de su cargo, las disposiciones del Código Civil, en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal. Artículo 28.- DEL REVISOR FISCAL: Podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio "MONGUI" si así lo decide la Asamblea General



República de Colombia



Aa060804345



Ca327864735



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas o documentadas del archivo notarial

CONT. ESC. No. 1877 DEL 19 DE JULIO DE 2.019 HOJA 15-
 de propietarios. Las funciones del revisor fiscal son: 1.- Efectuará con la regularidad que le indique la asamblea de copropietarios el arqueo de fondos. - 2.- Velar porque los libros y cuentas del edificio estén al día y cumplan con el plan de contabilidad establecido por la asamblea de copropietarios. 3.- Informar en la oportunidad requerida, sobre los asuntos inherentes a su oficio, a la asamblea de copropietarios.- 4.-Además de las anteriores explícitas le corresponde 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 675 de 2001.- PARÁGRAFO: El revisor fiscal no podrá estar ligado dentro del cuarto grado civil de consanguinidad o segundo de afinidad con los copropietarios o el administrador del edificio. Artículo 29.- FONDO DE RESERVA: La asamblea general de copropietarios deberá crear un fondo de reserva y reglamentar el funcionamiento del mismo. Artículo 30.- CUENTAS BANCARIAS: La asamblea de copropietarios determinara la apertura de cuentas balances para el manejo del dinero, y de acuerdo del mismo a la administración del edificio. - - - artículo 31.- INVENTARIOS Y BALANCE: El treinta y uno (31) de diciembre de cada año, el administrador del edificio cortará las cuentas y elaborará el balance e inventario correspondiente, documentos que presentará a consideración de la asamblea de copropietarios. artículo 32.- DE LA LEGALIZACIÓN: -Para todos los efectos legales se entenderá constituido el Régimen de Copropiedad y/o Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 y su decreto reglamentario para el edificio "MONGUI" cuando el presente reglamento junto con los documentos que lo integran se lleve a escritura pública y se registre en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, seccional SAN GIL" - - - - - La señora: GLORIA MONGUI DE OSPINA, identificada con la cedula de ciudadanía número 37.886.369. Leído este instrumento a la otorgante la halló conforme a su otorgamiento y por ello lo firma ante el suscrito Notario que doy fe. - - - - -
 EL OTORGANTE (fdo) GLORIA MONGUI DE OSPINA
 C.C.37.886.359

PARÁGRAFO PRIMERO: El(Los) compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) revisado y verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), el(los) número(s)

Academia S.A. N.100903540 25-04-19 10325AQMHEPH

Aa060804345. BANCHE. ACUAR
NOTARIA MONGUI DEL DISTRITO
DE BOLIVIA - COLOMBIA

Ca327864735

Ca327864735

de documento(s) de identidad, declara(n) además que todas las informaciones suministradas y consignadas en esta escritura son correctas, y en consecuencia asume(n) la responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en la(s) misma(s). Conocen la Ley, y entiende(n) que el Notario responde por la parte formal de los instrumentos que autoriza, pero no responde de la veracidad de las declaraciones de la(s) parte(s). Además el Notario le(s) advierte al (los) compareciente(s) que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos Costos serán asumidos única y exclusivamente por el (los) compareciente(s).- Al otorgante(s) se le(s) hizo la advertencia que debe(n) presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término máximo 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.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO. La Suscrita Notaria personalmente, conjuntamente con la Secretaria de Escrituración, han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Le(s) han explicado los requisitos de ley para su existencia y validez, y le(s) ha(n) advertido sobre la necesidad de obrar de buena Fé, conforme a los principios normativos y del Derecho, y le(s) han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los Derechos que contrae(n) y el texto de la Escritura, así mismo, los Linderos, el Area, la Tradición de su bien inmueble, su Matricula Inmobiliaria, Cédula Catastral y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios, dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman.-----

Esta escritura fue extendida en las hojas de papel Notarial números-----
Aa060804331-Aa060804332-Aa060804333-Aa060804334-Aa060804335---
Aa060804336-Aa060804337-Aa060804338-Aa060804339-Aa060804340---
Aa060804341-Aa060804342-Aa060804343-Aa060804344-Aa060804345---
Aa060804346-----

-----en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 39 de Abril 3/81.-----

Derechos: \$ 59.400,00 Decreto 0691/2019.-----

Iva: \$ 83.695,00-----

República de Colombia



República de Colombia



CONT. ESCRITURA No. 1877 DE FECHA JULIO 19 DE 2019. -- HOJA 16

Recaudos Superintendencia y Fondo nacional del Notariado: \$

A todo lo anterior la compareciente-apoderada dió su asentimiento y en prueba de ello lo firma en ésta Oficina, junto con la Suscrita Notaria, quien de ésta forma lo autoriza. Lo escrito en tipo de letra diferente SI VALE.

LA COMPARECENTE,

Gloria Mongui de Ospina
GLORIA MONGUI DE OSPINA

C.C. N° 37.886.359 DE SAN GIL

TELEFONO O CELULAR: 318 601 2883

DIRECCION: Calle 17B # 8-27

CIUDAD: Socorro

E-MAIL:

PROFESION U OFICIO: *pensionista*

ESTADO CIVIL: *soltero por divorcio*

LA NOTARIA PRIMERA,

nbc-

ANGELA YOLIMA SANCHEZ ACUNA



Cadena S.A. No. 8000393340 25-04-19 10821PPHaAEQHMME

REPUBLICA DE COLOMBIA
UNION COLEGIAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO
Aa060804346
NOTARIA PRIMERA DEL CHIQUITO
DE SAN GIL, SANTANDER

Ca327864766



Cadena S.A. No. 8000393340 25-04-19 10821PPHaAEQHMME

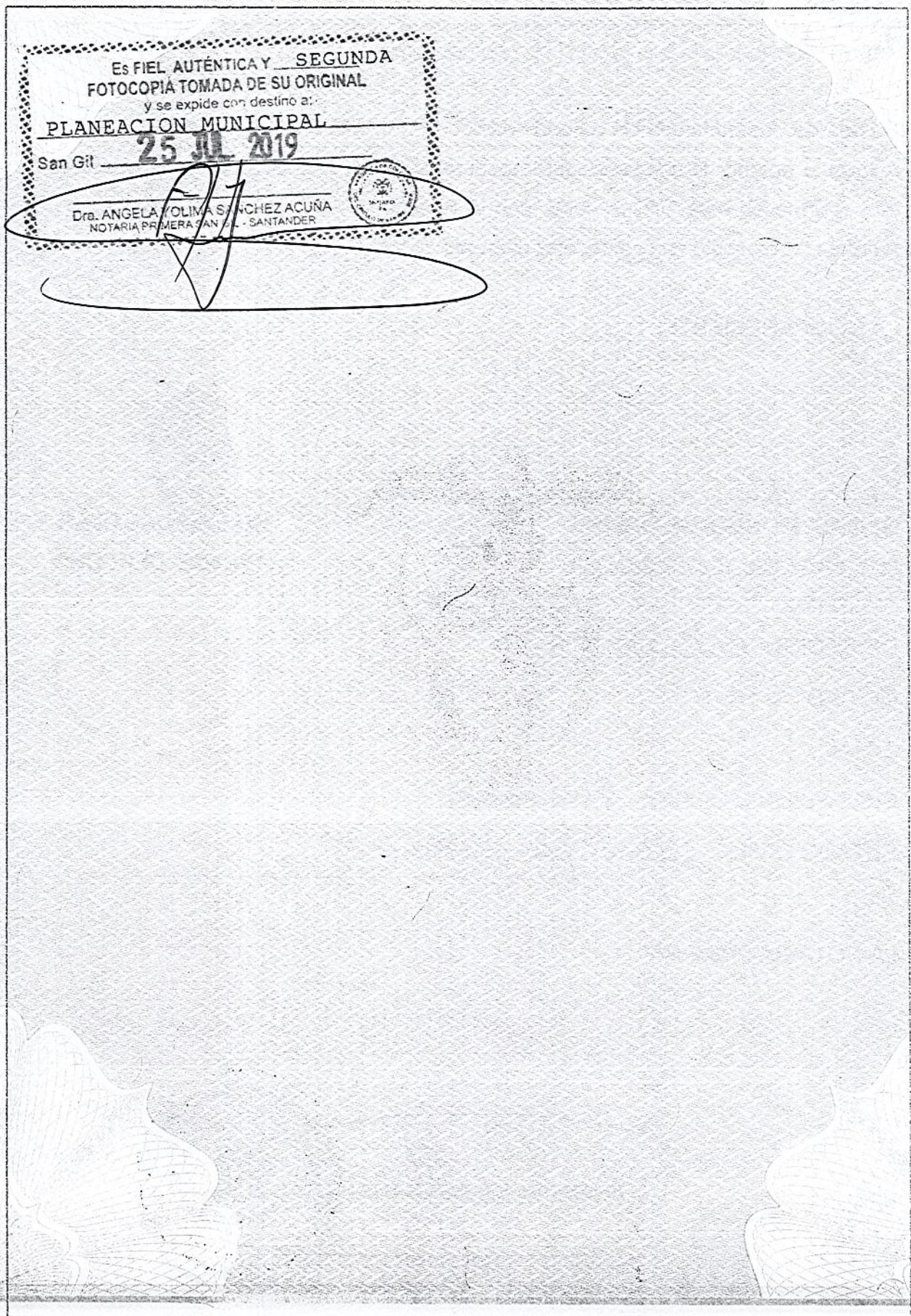
Cadena S.A. No. 8000393340 25-04-19 10821PPHaAEQHMME

Es FIEL, AUTÉNTICA Y SEGUNDA
FOTOCOPIA TOMADA DE SU ORIGINAL
y se expide con destino a:

PLANEACION MUNICIPAL

San Gil 25 JUL 2019

Dra. ANGELA VOLIMA SANCHEZ ACUÑA
NOTARIA PRIMERA SAN GIL SANTANDER





FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 2

Impreso el 26 de Julio de 2019 a las 01:17:11 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-07-2019 Radicacion: 2019-4213 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1877 del: 19-07-2019 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MONGUI DE OSPINA GLORIA 37886359 X

Nro Matricula: 77902

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL No. Catastro: 68679010000003980047000000000
MUNICIPIO: SAN GIL DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) PEATONAL 2 #29-35 UNIDAD NUMERO TRES (APTO 202) EDIFICIO "MONGUI"

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-07-2019 Radicacion: 2019-4213 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1877 del: 19-07-2019 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MONGUI DE OSPINA GLORIA 37886359 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador	Fecha:	El Registrador:
	Dia Mes Año	Firma

ABOGADO9.

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 26 de Julio de 2019 a las 01:17:11 p.m.

No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

Con el turno 2019-4213 se calificaron las siguientes matriculas:

27978 77900 77901 77902

Nro Matricula: 27978

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL

No. Catastro: 6867901000000039800470000000000

MUNICIPIO: SAN GIL

DEPARTAMENTO: SANTANDER

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) PEATONAL 2 29-35 LOTE N.11 URBANIZACION VILLA DEL ROSARIO MZNA UNICA

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 25-07-2019 Radicacion: 2019-4213 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1877 del: 19-07-2019 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: MONGUI DE OSPINA GLORIA 37886359 X

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

77900 UNIDAD NUMERO UNO (APTO 101) 77901 UNIDAD NUMERO DOS (APTO 201)

77902 UNIDAD NUMERO TRES (APTO 202)

Nro Matricula: 77900

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL

No. Catastro: 6867901000000039800470000000000

MUNICIPIO: SAN GIL

DEPARTAMENTO: SANTANDER

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) PEATONAL 2 #29-39 UNIDAD NUMERO UNO (APTO 101) EDIFICIO "MONGUI"

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-07-2019 Radicacion: 2019-4213 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1877 del: 19-07-2019 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: MONGUI DE OSPINA GLORIA 37886369 X

Nro Matricula: 77901

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL

No. Catastro: 6867901000000039800470000000000

MUNICIPIO: SAN GIL

DEPARTAMENTO: SANTANDER

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) PEATONAL 2 #29-35 UNIDAD NUMERO DOS (APTO 201) EDIFICIO "MONGUI"