

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN,
ANTIOQUIA**

TRASLADO RECURSO DE REPOSICIÓN

DEMANDANTE: URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H.

DEMANDADOS: GLORIA AMPARO GARCÍA MAZUERA Y OTRO

RADICADO: 050014003023 2019 00707 00

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

FIJACIÓN: CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE DE 2021

TRASLADO: TRES (3) DÍAS

EMPIEZA A CORRER EL QUINCE (15) DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 8:00 A.M. y vence el DIECISIETE (17) DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 5:00 P.M.

DERECHO: ARTÍCULOS 110 y 318 DEL C.G.P

**LUCY MARCELA RIASCOS GARCÍA
SECRETARIA**

Medellín, 22 de abril de 2021

Señores

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

MEDELLÍN – ANTIOQUIA

cmpl23med@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

**ASUNTO : RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO QUE
LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO**

PROCESO : EJECUTIVO

DEMANDANTE : URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H.

**DEMANDADOS : GLORIA AMPARO GARCÍA MAZUERA Y
DANIEL BERTULFO HERNÁNDEZ MUÑOZ**

RADICADO : 050014003 023 2019-00707 00

MAURICIO GIRALDO ARANGO mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.776.644 de Medellín, con Tarjeta Profesional No. 153.267 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado especial de los Señores GLORIA AMPARO GARCÍA MAZUERA Y DANIEL BERTULFO HERNÁNDEZ MUÑOZ de conformidad a Poder Especial conferido que adjunto, me permito dentro del término de Ley, interponer recurso de reposición contra el auto mediante el cual se libró MANDAMIENTO DE PAGO de fecha 28 de agosto de 2019 a efectos de que se revoque y en consecuencia se ordene la desvinculación de mis representados, de conformidad con los siguientes argumentos:

ACLARACIÓN PREVIA:

Si bien están dadas las condiciones formales de este tipo de cobros ejecutivos, las cuales tuvo en cuenta el Señor Juez para librar el mandamiento de pago y ordenar el embargo de los bienes propiedad de la demandada, le solicito amablemente analizar a profundidad con la defensa, los elementos sustanciales y materiales del título, estamos

frente al cobro de lo no debido, tenemos claro que no hay obligación por parte de la demandada con la supuesta administración, se insiste en que la obligación no es clara; ni el deudor ni mucho menos el acreedor está plenamente identificados, la naturaleza de la obligación no está expresa en el reglamento de propiedad horizontal que no nos vincula expresamente, en consecuencia, tampoco es exigible.

Mis representados ni su propiedad ubicada en Medellín – Antioquia, en la Calle 7 Sur Número 82 B - 35 Primer Piso, Urbanización Colinas del Rodeo, tienen ningún tipo de relación, NI LEGAL NI CONTRACTUAL Y SUS BIENES NO ESTÁN SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL que pretende hacer valer la parte demandante y con ello ejecutar supuestas cuotas de administración, esto es ni con URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. ni con la señora YENNY MILENA LOPERA ZAPATA como supuesta administradora, o quien haga sus veces.

Hagamos un breve estudio del Certificado de Tradición 001-831235 aportado por la demandante con los anexos, **Página 1 DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en la Escritura Nro 3113 de fecha 05-12-2002 en la Notaría 26 de MEDELLÍN CASA 82 B 35 con un área de 81.50 M2 con un **COEFICIENTE DE 24%** lo cual, de entrada demerita las pretensiones de las demandantes, pues ellas pretenden con su supuesta administración injusta, ilegal e ilegítima, cobrar administración y ejecutar a más de 260 propietarios afectados.

RESPECTO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL únicamente tiene registrado lo siguiente: **Anotación 002** CONSTITUCIÓN REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL, Escritura 3113 del 05-12-2002 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 003** ACLARACIÓN Escritura 3113 en cuanto a adicionar la descripción de éste, Escritura 31 del 15-01-2003 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 012** REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL incorpora bien de uso común,

Escritura 2053 del 09-09-2009 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 013**
ACLARACIÓN Escritura 2053 en cuanto a citar las Matrículas Actuales,
Escritura 93 del 29-01-2010 Notaría 26 de Medellín. Demás escrituras que
aporten y que no estén registradas, se entienden por inexistentes.
Igualmente en caso que aportaran Actas de reuniones de vecinos, sin
tener en cuenta los coeficientes ni Mayorías calificadas, estas no derivarán
obligatoriedad ni fuerza vinculante a los demandados.

El art 53 ley 675 de 2001 Del Consejo De Administración: dice que para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, **será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal**, Los Capítulos VII y VIII del RPH - Escritura 966 de 18/08/1998 (Pag.AA3236836 y s.s.) solo consagran como órganos de control la Asamblea de Copropietarios (que ejercerá sus funciones solo cuando se requiera) y el Administrador, la cual corresponderá a todos los copropietarios, y lo podrán delegar a un tercero, cosa que no han hecho en el edificio de la demandada. Por lo anterior es claro que el consejo de administración y la elección de la administradora es NULA, INEXISTENTE, INVÁLIDA E INEFICAZ porque el órgano del consejo de administración no existe expresamente en el reglamento de propiedad horizontal. Actas y declaraciones de reuniones de vecinos, no tienen fuerza vinculante, mucho menos sin las formalidades y coeficientes de copropiedad descritos y exigidos por la ley 675 de 2001

Aclarado esto, podemos hacer un análisis cronológico de las Escrituras registradas. El REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, elevado a Escritura Pública y debidamente Registrado, en el anverso de folio AA10590591 art. 2º. **Escritura 3113 del 05-12-2002 Notaría 26 de Medellín**, Dice que el reglamento es aplicable para cada Edificio de cuatro casas, levantadas sobre un mismo lote de terreno, el edificio de mis

representados tiene su propia nomenclatura, está en vía pública con sus estacionamientos, les corresponde una participación, con sus 81.50m² de un 24% de Coeficiente de copropiedad Artículo 14 (folio AA10590612) del edificio de 4 apartamentos de acuerdo al CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD ACTUALIZADO y el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS MODIFICACIONES REGISTRADAS, documentos que adjunto, será a discreción de sus 4 propietarios si deciden tener administración, o no, (reverso folio AA10590590) refiriéndose a cada edificio, dice: "... por lo tanto el presente reglamento se aplica a cada uno de ellos como una propiedad horizontal independiente" Así mismo, en el Capítulo II e IV habla de los bienes comunes y su determinación DE CADA EDIFICIO. (Folios AA10590592 y AA10590609 ídem) no sin antes, y para rematar, Capítulo IX (AA10590617) de la misma Escritura adjunta, Artículo 32 y 34 expresa que "cada uno de los edificios... es una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular que integran cada edificio" y discrimina las personas jurídicas independientemente, por edificio, lote para nuestro caso 42-43 manzana C de la urbanización Colinas del Rodeo. Igualmente, Artículo 43, votos de la Asamblea General, Remite al Artículo 14 exige un número total de votos "POR EDIFICIO" que por coeficiente nos corresponde el 24% de un total de 100% posibles. Así mismo esto nos lo ratifica el Art 57 que habla del Administrador de "Cada Edificio" que el nuestro, nunca ha nombrado Administración alguna y está en libertad de hacerlo o no, y en descripción de ÁREAS COMUNES folio AA10590609 capítulo IV art. 8. describe los esenciales y únicamente zonas de acceso y área libre y escaleras de acceso al segundo piso, posteriormente tuvo una adición, sin modificar coeficientes.

En la **Escritura 31 del 15-01-2003 Notaría 26 de Medellín** confirma a folio AA10904590 manifestación QUINTA, Numeral 3. "igualmente se aclara que sobre los demás lotes de la Urbanización Colinas del Rodeo que

se sujetaron al Régimen de propiedad Horizontal, mediante la Escritura Pública N° 966 del 18 de Agosto de 1998 de la Notaría 24 de Medellín, se constituyó también una propiedad horizontal independiente para cada uno de ellos y se fijaron los coeficientes para los bienes de dominio particular que conforman cada edificio, por lo tanto, no existen unos coeficientes para toda la Urbanización Colinas del Rodeo.” **(subrayado fuera del texto)**

En la **Escritura 2053 del 09-09-2009 Notaría 26 de Medellín** adiciona zona común (piscina y salón social) sin modificar coeficientes y recibidas por una administración que no se acepta ni se reconoce. Éste sería el único gasto general para todos los edificios, pero no está establecido ni debidamente discriminado, registrado ni modificado el coeficiente de copropiedad.

En la **Escritura No. 93 de 29 de enero de 2010 notaría 26 de Medellín**, Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal aclaración Escritura 2053 del 09-09-2009 Notaría 26 de Medellín adiciona zona común (piscina y salón social) sin modificar coeficientes y recibidas por una administración que no se acepta ni se reconoce. Éste sería el único gasto general para todos los edificios, pero no está establecido ni debidamente discriminado, registrado ni modificado el coeficiente de copropiedad.

Téngase de presente que reiteradamente mencionan dichas escrituras que estamos ante una URBANIZACIÓN ABIERTA MULTIFAMILIAR, lo que no se ajusta para nada a las disposiciones del título III capítulo Primero, Artículos 63 y ss. de la Ley 675 de 2001 “Unidad Inmobiliaria Cerrada”.

Del Certificado de Representación Legal: Igualmente se puede apreciar que el Certificado de Representación Legal Expedido por la Alcaldía de Medellín aportado por la demandante, inscripción de personería Jurídica URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. ubicado en la calle 9 sur Nro. 83 A – 48 **DIRECCIÓN DIFERENTE A LA DEL AQUÍ**

DEMANDADO, además dice que la Propiedad Horizontal se constituyó mediante la Escritura Pública 966 protocolizada en la Notaría 24 de Medellín el 18 de Agosto de 1998 de la cual no se evidencia registro o anotación en el Certificado de tradición 001-831235 aportada por las demandantes solo en mayor extensión y reloteo, como tampoco aparece registrada modificación a los reglamentos de propiedad horizontal, establecido en el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001. "Artículo 86 Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional." Carga que tampoco han acatado las demandantes, como supuesta administración. Este Documento para el caso que nos ocupa, no es válido.

LA CONDUCTA DE LOS DEMANDANTES DEBERÁ SER EVALUADA NO SOLO DE CARA A LOS DEBERES DE LA LEALTAD PROCESAL, SI NO TAMBIÉN PORQUE SE TRATA DE UNA CONDUCTA TENDIENTE A INDUCIR A ERROR AL DESPACHO DEL SEÑOR JUEZ, PARA OBTENER UNA SENTENCIA Y EN CONSECUENCIA UNOS BENEFICIOS ECONÓMICOS CONTRARIOS A LA LEY.

LA PROVIDENCIA RECURRIDA:

Se recurre el auto del 28 de agosto de 2019 por medio de la cual se Libra Mandamiento Ejecutivo, Demanda interpuesta por URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. representada legalmente por la señora YENNY MILENA LOPERA ZAPATA o quien haga sus veces.

PRESUPUESTOS DE VIABILIDAD DEL RECURSO:

Los presupuestos de viabilidad de toda impugnación, necesarios para que el Juez pueda ocuparse del asunto de fondo, se contraen en la capacidad, oportunidad, procedencia y motivación. Presupuestos que se cumplen en el caso en cuestión como detallo a continuación.

1- CAPACIDAD: Mis Representados, son demandados en el proceso de la referencia y en tal virtud están legitimados para controvertir las decisiones que en él se tomen, entre ellas el Mandamiento de Pago.

2- OPORTUNIDAD: De la providencia impugnada nos estamos notificando por conducta concluyente a través de Apoderado (adjunto poder) con la presentación de este Recurso de Reposición de los demandados, quiénes como se ha dicho, NO tiene ningún tipo de relación Legal ni Contractual NI SUS BIENES ESTÁN SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL que pretende hacer valer y ejecutar la parte demandante.

El presente recurso se presenta dentro de la oportunidad, en todo caso, nos reservamos la facultad de darle alcance dentro del término de traslado de la demanda.

3- PROCEDENCIA: De conformidad con lo señalado en el artículo 318 del C.G.P., *“salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez”*. En este sentido, al no existir norma en contrario, el recurso de reposición procede frente al auto que admite la demanda ejecutiva y libró mandamiento de pago.

4- MOTIVACIÓN: Son las razones que según el recurrente dan lugar a la revocatoria de la providencia impugnada, las cuales expongo a continuación.

MOTIVACIÓN DEL RECURSO:

1- NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, NORMA ESPECIAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 675 DE 2001 La Corte ha señalado que en materia de Propiedad Horizontal se está en presencia de un Régimen Normativo Especial, en el cual se regula una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, en procura de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

La LEY 675 DE 2001 reza en su Artículo 1. OBJETO. "La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad."

Para el caso en concreto, estamos frente a una Unidad Urbanística Abierta Multifamiliar, denominada **COLINAS DEL RODEO**, para lo cual debemos entrar a tener claro los siguientes conceptos: para ello, extracto y subrayo de la LEY 675 DE 2001 en su Artículo 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación

permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular

en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Una vez desarrollados estos conceptos, para el caso que nos convoca, analicemos los que nos corresponden:

- Respecto al **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El espíritu del constructor en su desarrollo inmobiliario denominado

COLINAS DEL RODEO era de un CONJUNTO ABIERTO "Urbanización Abierta Multifamiliar" el cual está ubicado sobre vías públicas, construido por edificios y unidades de vivienda independientes, por lo que en el Reglamento de Propiedad el cual adjunto de la URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO determinó por edificio la totalidad del coeficiente de copropiedad, donde hay constancia de ello que es POR EDIFICIO y a la propiedad de los acá demandados les corresponde un 24% de un 100% posible, siendo a discreción de los 4 moradores o propietarios si tienen administración o no, las demandantes no aportan prueba siquiera sumaria que estamos sometidos a su régimen de propiedad horizontal **sobre el cual esta administración arbitraria e ilegítima, pretende realizar el cobro de unas supuestas cuotas debidas, sin determinar cuando menos, los coeficientes de copropiedad en su escueta "certificación"**.

Respecto al concepto de **CONJUNTO**: es fundamental que compartan, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. En el caso de URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO, no hay servicios públicos compartidos, ya que la iluminación, el desarrollo urbano, mantenimiento de zonas verdes y ornamento público y las vías son públicas del Municipio de Medellín, no tienen portería cerrada y controlada, cada edificio tiene su propia nomenclatura, tanto es así que las vías sirven de comunicación con otros barrios del sector y otros edificios y propiedades horizontales independientes. No están descritas ni desarrolladas como áreas comunes de copropiedad dentro del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Téngase de presente que reiteradamente las escrituras registradas mencionan que estamos ante una URBANIZACIÓN ABIERTA

MULTIFAMILIAR, lo que no se ajusta para nada a las disposiciones del título III capítulo Primero, Artículos 63 y ss. de la Ley 675 de 2001 "Unidad Inmobiliaria Cerrada".

Se puede apreciar que el Certificado de representación legal Expedido por la Alcaldía de Medellín, inscripción de personería Jurídica URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. ubicado en la calle 9 sur Nro. 83 A – 48 **DIRECCIÓN DIFERENTE A LA DEL AQUÍ DEMANDADO**, además dice que la Propiedad Horizontal se constituyó mediante la Escritura Pública 966 protocolizada en la Notaría 24 de Medellín el 18 de Agosto de 1998 de la cual no se evidencia registro o anotación en el Certificado de tradición 001-831235 aportada por las demandantes. Este Documento para el caso que nos ocupa, no es válido.

- Respecto a los **BIENES COMUNES**: Descritos en el reglamento de propiedad horizontal que adjunto, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados POR EDIFICIO, bienes de dominio particular que de los acá demandados les corresponde un 24% por coeficiente de copropiedad. Los Bienes Comunes y su mantenimiento son objeto de individualización y de indivisión forzosa. Acá están descritos únicamente: los esenciales, zona de circulación y área libre y escaleras de acceso al segundo piso, posteriormente tuvo una adición, sin modificar coeficientes. No hay prueba de erogaciones para su mantenimiento.
- Respecto a las **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS**: se desconoce a esta supuesta administración, arbitraria e ilegítima, por lo tanto, también se desestiman las supuestas erogaciones causadas por la supuesta administración, cada edificio tiene su propia NOMENCLATURA, ESTAMOS EN VÍA PÚBLICA, no es conjunto cerrado, no hay portería cerrada y controlada, a los demandantes les corresponde un 24% de un edificio de 4 apartamentos de acuerdo al

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL a folio AA10590611 adjunto, expresamente dice que estas **“serán cubiertas por los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad”**.

- Respecto a los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, en nuestro caso a los demandados les corresponde un 24% de acuerdo al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL adjunto, si fuera legítima la Administración y los hechos demandados, sería en esta proporción al coeficiente de copropiedad el cobro de las expensas, y no cifras temerarias e irresponsables, como lo quiere certificar la parte demandante con la expedición de la “certificación” base de la ejecución, extendida por la administración con base en la ley 675 de 2001 de la cual me opongo contundentemente. No se entienden los extremos temporales del cobro, de que derivan, el porqué de tres o cuatro años con la misma cuota, no define el COEFICIENTE DE COPROPIEDAD NECESARIO PARA DETERMINAR LAS CUOTAS, en dicha unidad hay apartamentos y casas de diferentes tamaños, la parte actora pretende que se les cancele una suma de dinero que no acredita, no deslinda si son cuotas ordinarias o extraordinarias vencidas, a cuál régimen de propiedad horizontal está sometida la propiedad de las demandadas; limitándose a expresar temerariamente una cantidad, sin que se aporte las pruebas, factores que hundan la supuesta obligación en la oscuridad.

Entendiendo que estamos frente a un Título Ejecutivo Complejo, NO estamos frente a una obligación Clara, Expresa y Actualmente Exigible.

- Respecto al **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA**: a cada bien privado de nuestro edificio, le corresponde un 24% de 4 apartamentos existentes, de acuerdo al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL adjunto.

Se desprende de la demanda que la parte actora pretende que se les cancele una suma de dinero que no acredita, limitándose a expresar temerariamente una cantidad, sin que se aporte las pruebas que demuestran la obligación, entendiendo que estamos frente a un título valor complejo, NO estamos frente a una obligación Clara, Expresa y Actualmente Exigible, sustentos que se fundamentan en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en este caso se debe exigir, cuando menos que se aporte como prueba el Reglamento de Propiedad Horizontal que se pretende afectar y realizar los cobros atacados, por lo cual la Demanda debe ser inadmitida y revocar el Mandamiento de Pago.

2- NO HAY PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚA EL DEMANDANTE O SE CITA AL DEMANDADO

Estamos ante la imposibilidad de librar mandamiento de pago, derivado de la expedición de la certificación base de la ejecución extendida por la administración con base en la Ley 675 de 2001 Se puede apreciar que el Certificado de representación legal Expedido por la Alcaldía de Medellín, inscripción de personería Jurídica URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. ubicado en la calle 9 sur Nro. 83 A – 48 **DIRECCIÓN DIFERENTE A LA DEL AQUÍ DEMANDADO**, además dice que la Propiedad Horizontal se constituyó mediante la Escritura Pública 966 protocolizada en la Notaría 24 de Medellín el 18 de Agosto de 1998 **de la cual no se evidencia registro o anotación en el Certificado de tradición 001-831235 aportada por las demandantes**. Este Documento para el caso que nos ocupa, no es válido. Se desconoce a esta supuesta administración, arbitraria e ilegítima, por lo tanto, también se desestiman las supuestas

erogaciones causadas por la administración, el edificio en que viven los demandados tiene su propia NOMENCLATURA, ESTÁ EN VÍA PÚBLICA, les corresponde o son propietarios de un 24% del coeficiente de copropiedad de un edificio de 4 apartamentos de acuerdo al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL adjunto, que es el que le corresponde a la unidad de vivienda de los Demandados, de acuerdo a las anotaciones del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN – SUR, Matrícula inmobiliaria No. 001-831235 que aportó la Demandante a folio 56 de los anexos, **Anotación 002** CONSTITUCIÓN REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL, Escritura 3113 del 05-12-2002 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 003** ACLARACIÓN Escritura 3113 en cuanto a adicionar la descripción de éste, Escritura 31 del 15-01-2003 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 012** REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL incorpora bien de uso común, Escritura 2053 del 09-09-2009 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 013** ACLARACIÓN Escritura 2053 en cuanto a citar las Matrículas Actuales, Escritura 93 del 29-01-2010 Notaría 26 de Medellín, demás que aporten y que no estén registradas, se entienden por inexistentes, escrituras que igualmente adjunto.

Se ha debido inadmitir la demanda ejecutiva presentada, en tanto el artículo 90 del C.G.P., establece en su numeral segundo, que la demanda se inadmitirá “cuando no se acompañen los anexos ordenados por la Ley” ni los demandados ni su propiedad, están sometidos al Régimen del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del cual la parte demandante nos pretende incluir y del cual supuestamente ostenta personería.

Ante la falta de concreción del monto de las cuotas de administración cobradas, los coeficientes de copropiedad, no hay certeza a cuál régimen de copropiedad está sometida la propiedad de la parte demandada, no

puede establecerse la prestación que se pretende cobrar, razón por la cual, la demanda está llamada a fracasar, no se pueden seguir las causas ejecutivas y se debe condenar ejemplarmente en costas a la parte demandante.

3- NO ES JURÍDICAMENTE PROCEDENTE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO EN VIRTUD A LA CERTIFICACIÓN PRESENTADA

Es evidente la inexistencia de soporte jurídico para realizar el cobro y la improcedencia de un proceso ejecutivo, de acuerdo al Código General del Proceso, en su artículo 422. TÍTULO EJECUTIVO: Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él... en este caso, la sola "certificación" escueta del supuesto administrador no puede prestar merito ejecutivo por sí solo y mucho menos cuando se desprende de la demanda que la parte actora pretende que se les cancele una suma de dinero que no acredita, limitándose a expresar temerariamente una cantidad y unos extremos temporales sin origen claro, sin expresar al menos coeficientes de copropiedad, sin que se aporte las pruebas que demuestran la obligación. Entendiendo que estamos frente a un Título Ejecutivo Complejo, NO estamos frente a una obligación Clara, Expresa y Actualmente Exigible, sustentos que se fundamentan en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL o si los demandados están sometidos a su régimen, y de acuerdo en lo aquí expresado, el Juez en este caso debe hacer un exhaustivo análisis para establecer los estrictos presupuestos del título allegado.

4- INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS RESPECTO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, CUOTAS EXTRAORDINARIAS, SANCIONES E INTERESES: Una obligación

para ser cobrada en un Proceso Ejecutivo tiene que estar cabalmente determinada en el título, esto es, cuando no hay duda de la prestación específica a cargo del supuesto deudor, o por lo menos es determinable por una simple operación aritmética de acuerdo al Artículo 430 Código General del Proceso, presupuesto éste que no concurre, porque en verdad, de los documentos que la demandante elaboró por su cuenta y presentó, no puede emerger en forma legal una cifra concreta y específica a cargo de la supuesta deudora que pueda cobrarse aquí, pues no es determinable que la obligación exista, no se entienden los extremos temporales del cobro, no se sabe a cuánto asciende, ni mucho menos cuáles son sus verdaderos componentes de capital e intereses.

Se desprende de la demanda que la parte actora pretende que se les cancele una suma de dinero que no acredita, no deslinda si son cuotas ordinarias o extraordinarias vencidas, a cuál régimen de propiedad horizontal está supuestamente sometida la propiedad de la parte demandada; limitándose a expresar temerariamente una cantidad, sin que se aporten las pruebas, factores que hundan la supuesta obligación en la oscuridad. Entendiendo que estamos frente a un Título Ejecutivo Complejo, NO estamos frente a una obligación Clara, Expresa y Actualmente Exigible, sustentos que se fundamentan en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en lo aquí expresado, por lo que acudo a Su Señoría para que se rechace de plano la demanda ejecutiva incoada.

5- PRECEDENTE JUDICIAL: A título informativo y sin el ánimo de influir en la autonomía de Su señoría, me permito adjuntar al presente Recurso de Reposición y por ser los más recientes, Auto de Sustanciación No. 112 de 25 de febrero de 2021 y Auto Interlocutorio No. 240 de 11 de marzo de 2021 dentro de proceso análogo, mismos demandantes contra otro propietario afectado por éstas, llevado por el

Juzgado Tercero Civil Municipal de Medellín, radicado 003-2019-01145 mediante los cuales se declaró próspera excepción previa, inadmitió demanda y revocó mandamiento de pago, respectivamente.

PETICIONES:

PRIMERA: Con el respeto acostumbrado, me permito solicitar que se revoque la providencia impugnada y en su lugar se profiera una en la que se desvincule a los demandados del presente proceso por no haberse acreditado su calidad de COPROPIETARIO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CUESTIONADA ADMINISTRACIÓN DEMANDANTE y por el contrario existir prueba de que el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que afecta a los bienes demandados, no hace parte de ninguna administración diferente a la de su propio Edificio, con su coeficiente del 24% y sus 4 propietarios, reitero como se puede apreciar que el Certificado de representación legal Expedido por la Alcaldía de Medellín, inscripción de personería Jurídica URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. ubicado en la calle 9 sur Nro. 83 A – 48 **DIRECCIÓN DIFERENTE A LA DEL AQUÍ DEMANDADO**, además dice que la Propiedad Horizontal se constituyó mediante la Escritura Pública 966 protocolizada en la Notaría 24 de Medellín el 18 de Agosto de 1998 **de la cual no se evidencia registro o anotación en el Certificado de tradición 001-831235 aportado por las demandantes.** Este Documento para el caso que nos ocupa, no es válido.

SEGUNDA: Respetuosamente, solicito se inadmita la demanda, en tanto la misma, no fue acompañada de prueba siquiera sumaria, que la propiedad de los demandados está sometido AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CUESTIONADA ADMINISTRACIÓN DEMANDANTE junto con sus modificaciones registradas en la oficina de instrumentos públicos de Medellín, por lo que, al no cumplir con esta carga establecida

por los artículos 90 y 422 del Código General del Proceso, la misma debe ser inadmitida.

TERCERA: Respetuosamente solicito que se niegue y sea levantada cualquier medida cautelar contra mi representado, que como se ha explicado no tiene ninguna relación con la Administración a la que se refiere la demanda, NI SUS BIENES ESTÁN SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL que pretende hacer valer y ejecutar la parte demandante, esto es, ni con URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. ni con la señora YENNY MILENA LOPERA ZAPATA o quien haga sus veces, y a su vez, éstas demandantes sean condenadas en costas ejemplarmente, ya que hay muchas familias en la misma condición, a las cuales ellas mismas llaman "propietarios disidentes".

CUARTA: Dado que la demandante, URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. su representante YENNY MILENA LOPERA ZAPATA o quien haga sus veces y sus apoderadas, son profesionales en su actividad y el Derecho, tienen pleno conocimiento y deben conocer muy bien que nuestro edificio tiene su propia NOMENCLATURA, ESTÁ EN VÍA PÚBLICA, a esta unidad de vivienda le corresponde un 24% de nuestro edificio de 4 apartamentos sometido a su propio régimen del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL adjunto y cada edificio decide si tiene administración o no, y a pesar de ello deciden demandarla, muy respetuosamente solicito que su conducta y la de sus apoderadas se evalúen de conformidad con lo señalado en los artículos 78, 79, 80 y 81 del Código General del Proceso.

QUINTA: Dado que la demandante, URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H. su representante YENNY MILENA LOPERA ZAPATA o quien haga sus veces y sus apoderadas, son profesionales en su actividad y el Derecho, tienen pleno conocimiento y deben conocer muy bien que si

fuera legítima la Administración y los hechos demandados, a esta unidad de vivienda le corresponde un 24% de nuestro edificio de 4 apartamentos sometido a su propio régimen del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL sería en esta proporción el cobro de las expensas, y no cifras temerarias e irresponsables, como lo quiere exigir ilegítimamente la parte demandante con la expedición de la certificación base de la ejecución, extendidas por la administración con base en la ley 675 de 2001 de la cual me opongo contundentemente; y a pesar de ello deciden demandarla, muy respetuosamente solicito que su conducta y la de sus apoderadas, se evalúen disciplinariamente y de conformidad con lo señalado en los artículos 78, 79, 80 y 81 del Código General del Proceso, o en caso de probarse situaciones que desborden la órbita del Derecho Civil, se remita el expediente a la autoridad competente.

MEDIOS DE PRUEBA Y ANEXOS

Me permito remitirme a los Artículos 246 y 262 del C.G.P. indicando que las pruebas son objeto de calificación del Señor Juez, los documentos públicos aportados gozan de autenticidad y que cualquier medio de prueba es válido, siempre y cuando no sea ilegal. La libertad probatoria y la presunción de autenticidad, son disposiciones de avanzada que descongestionan la Justicia, agilizan el trámite y por ende facilitan la administración de Justicia oportunamente. Todas pruebas que se presumen auténticas, legales y que serán decretadas y sometidas a la valoración del Juez.

1- PODER ESPECIAL CONFERIDO A ESTE APODERADO

2- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN – SUR, Matrícula inmobiliaria

No. 001-831235 que igualmente aportó la Demandante, verificar **Anotación 002** CONSTITUCIÓN REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL, Escritura 3113 del 05-12-2002 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 003** ACLARACIÓN Escritura 3113 en cuanto a adicionar la descripción de éste, Escritura 31 del 15-01-2003 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 012** REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL incorpora bien de uso común, Escritura 2053 del 09-09-2009 Notaría 26 de Medellín, **Anotación 013** ACLARACIÓN Escritura 2053 en cuanto a citar las Matrículas Actuales, Escritura 93 del 29-01-2010 Notaría 26 de Medellín, demás que aporten y que no estén registradas, se entienden por inexistentes.

- 3-** Escritura 3113 del 05-12-2002 Notaría 26 de Medellín, Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal
- 4-** ESCRITURA NO. Escritura 31 del 15-01-2003 Notaría 26 de Medellín Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal
- 5-** Escritura 2053 del 09-09-2009 Notaría 26 de Medellín, Adición Reglamento de Propiedad Horizontal
- 6-** ESCRITURA NO. 93 DE 29 DE ENERO DE 2010 NOTARÍA 26 DE MEDELLÍN, Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 7-** Auto de Sustanciación No. 112 de 25 de febrero de 2021 y Auto Interlocutorio No. 240 de 11 de marzo de 2021 proceso del Juzgado Tercero Civil Municipal de Medellín, radicado 003-2019-01145 mediante los cuales se declaró próspera excepción previa, inadmitió demanda y revocó mandamiento de pago, respectivamente.
- 8-** Los aportados por las Demandantes.

NOTIFICACIONES

A este apoderado, carrera 54 No. 40 A – 23 of. 1011 en Medellín

Cel. 3104659960 E-mail: **mgabogado@hotmail.com** el cual está debidamente registrado en el SIRNA (Sistema de Información del Registro Nacional de Abogados)

A las otras partes, se notificarán de acuerdo a lo enunciado en la Demanda.

Sin otro en particular, del Señor Juez;



MAURICIO GIRALDO ARANGO
C.C. No. 71.776.644 de Medellín
T.P. No. 153.267 del C.S.J.

Señores
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
MEDELLÍN - ANTIOQUIA
E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE : URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H.
DEMANDADOS : GLORIA AMPARO GARCÍA MAZUERA Y DANIEL
BERTULFO HERNÁNDEZ MUÑOZ
RADICADO : 0500140030 23-2019-00707 00

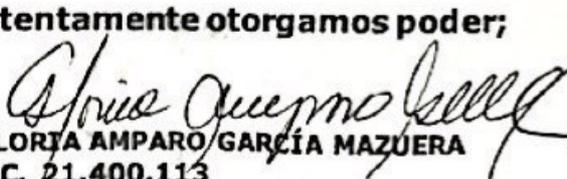
REF: Otorgamiento de Poder

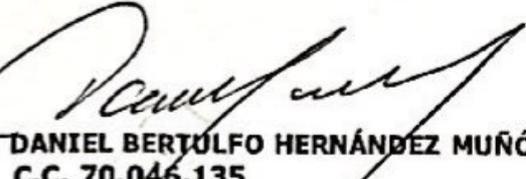
GLORIA AMPARO GARCÍA MAZUERA identificada con la cédula de ciudadanía 21.400.113 y DANIEL BERTULFO HERNÁNDEZ MUÑOZ identificado con cédula de ciudadanía 70.046.135 ambos mayores de edad, con domicilio en Medellín Antioquia en la Calle 7 Sur Número 82 B - 35 Urbanización Colinas del Rodeo, obrando en este acto en calidad de demandados dentro del proceso de la referencia; mediante el presente escrito manifestamos que conferimos poder especial, amplio y suficiente al Doctor MAURICIO GIRALDO ARANGO, Abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía 71.776.644 expedida en Medellín y tarjeta profesional número 153.267 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación nuestra, comparezca a su Despacho con el fin de Notificarse, presentar recursos, contestar la demanda, asistir a las audiencias, alegar de conclusión y en general representar y defender nuestros intereses dentro del proceso de la referencia.

Nuestro mandatario queda ampliamente facultado en los términos del Artículo 77 del Código General del Proceso, además de las facultades especiales de: conciliar, sustituir, reasumir, desistir, recibir, transigir, renunciar, notificarse, interponer recursos, aclarar y demás facultades inherentes al mandato judicial que a él se le confía y que sean necesarias para la defensa de nuestros intereses.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería a nuestro apoderado.

Atentamente otorgamos poder;


GLORIA AMPARO GARCÍA MAZUERA
C.C. 21.400.113


DANIEL BERTULFO HERNÁNDEZ MUÑOZ
C.C. 70.046.135

Acepto Poder


MAURICIO GIRALDO ARANGO
C.C. No. 71.776.644
T.P. 153.267 C.S.J.

CARLOS JAVIER PAL
10/04/2019



la ciudad de...
GARCIA MA...
el do...

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Faint, illegible text and markings scattered across the page, likely bleed-through from the reverse side.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



1769200

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitres (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo de Medellín, compareció: GLORIA AMPARO GARCIA MAZUERA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 21400113 y la T.P. # gloria amparo, presentó el documento dirigido a JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN - ANTIOQUIA0021400113 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Gloria Mazuera



e3mre94p3zkk
23/03/2021 - 09:45:38



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE

Notario Diecinueve (19) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: e3mre94p3zkk





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



1769397

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitres (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo de Medellín, compareció: DANIEL BERTULFO HERNANDEZ MUÑOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 70046135, presentó el documento dirigido a JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN - ANTIOQUIA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



n0m8v7yp2zo9
23/03/2021 - 09:48:06



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE

Notario Diecinueve (19) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: n0m8v7yp2zo9



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210319850240896682

Nro Matrícula: 001-831235

Pagina 1 TURNO: 2021-119968

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 12:03:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 03-02-2003 RADICACIÓN: 2003-3155 CON: ESCRITURA DE: 21-01-2003

CODIGO CATASTRAL: 050010106160900060003901019998 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3113 de fecha 05-12-2002 en NOTARIA 26 de MEDELLIN CASA 82 B 35 con area de 81.50 M2. con coeficiente de 24%
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JARDINES S.A.(ANTES JARDINES LIMITADA)LOS PREDIOS OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RAMON ANGEL ZAPATA VANEGAS, SEGUN ESCRITURA #1, DEL 05-01-95 DE LA NOTARIA 24 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26-01-95 EN EL FOLIO 652488.ADQUIRIO: RAMON ANGEL ZAPATA VANEGAS EL INMUEBLE POR COMPRA A JOSE FLAVIO POSADA OSORIO SEGUN ESCRITURA 3432 DEL 26-12-94 NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27-12-94 EN EL FOLIO 652488.ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE, EN SIETE (7) PORCIONES O LOTES, ASI: 1. UN LOTE: POR COMPRA A JULIAN POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA #2630 DEL 08-09-92 DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-09-92 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-091832. ADQUIRIO JULIAN POSADA OSORIO, POR COMPRA A HERNAN DE JESUS TABORDA MU/OS, SEGUN ESCRITURA #1886 DEL 22-11-89, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24-11-89, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA CITADO. ADQUIRIO HERNAN DE JESUS TABORDA MU/OS, POR COMPRA A MARIA DIOSELINA ARROYAVE DE ESTRADA, SEGUN ESCRITURA # 605 DEL 21-02-78 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 02-03-78, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0091832. ADQUIRIO DIOSELINA ARROYAVE C., POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA TERESA CANO LOAIZA DE ARROYAVE, SEGUN SENTENCIA DEL 27-10-75, PROFERIDA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01-03-76, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0091832. ADQUIRIO MARIA TERESA CANO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A SANTIAGO CANO, SEGUN ESCRITURA # 9283 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1951 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRARA ANTES DE LOS 20 A/OS QUE CONPRENDE ESTE ESTUDIO. 2. UN LOTE: ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, POR COMPRA A JULIAN POSADA OSORIO, POR COMPRA A JULIAN POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA # 2630, DEL 08-09-92 DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADO EL 14-09-92 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0091831. ADQUIRIO JULIAN POSADA OSORIO, POR COMPRA A GLADYS HELENA HERRERA VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA # 1608 DEL 29-08-86 DE LA NOTARIA 1. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 09-09-86 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0091831. ADQUIRIO GLADYS HELENA HERRERA VILLEGAS, POR COMPRA A PEDRO JOSE ARROYAVE A. SEGUN ESCRITURA #1223 DEL 08-10-80 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-10-80 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0091831. ADQUIRIO PEDRO JOSE ARROYAVE, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA TERESA CANO LOAIZA DE ARROYAVE, SEGUN SENTENCIA DEL 27-10-75, PROFERIDA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01-03-76, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0091831. ADQUIRIO JULIAN ARROYAVE, ESPOSO QUE FUE DE LA CAUSANTE, EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ESTANISLAO CADAVID Y DOLORES CANO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUEZ 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, EL 23 DE MAYO DE 1957, REGISTRADA ANTES DE LOS 20 A/OS QUE COMPERNDE ESTE ESTUDIO. 3. UN LOTE: ADQUIRIO FLAVIO POSADA OSORIO, POR COMPRA A POSADA PEREZ Y CIA LTDA., SEGUN ESCRITURA #2601 DEL 07-09-92, DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-09-92, EN EL,FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321844. ADQUIRIO POSADA PEREZ Y CIA. LTDA., POR COMPRA A CUARTAS RESTREPO Y CIA.. S.C.A. Y ELISEO JAVIER CUARTAS CUARTAS, SEGUN ESCRITURA 1500 DEL 22-06-89 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-07-89 EN EL FOLIO 001-0321844. ADQUIRIERON CUARTAS RESTREPO Y CIA S.C.A. Y ELISEO JAVIER CUARTAS CUARTAS,POR COMPRA DE DERECHOS ASI: A) ADQUIRIERON EL 50% DE LOS DERECHOS, POR COMPRA A ALEJANDRO CUARTAS CUARTAS,SEGUN ESCRITURA # 630 DEL 12-02-87 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-06-87 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321844. B) EL OTRO 50% LO ADQUIRIERON POR COMPRA A LUCIA CUARTAS DE MORENO,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210319850240896682

Nro Matrícula: 001-831235

Pagina 2 TURNO: 2021-119968

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 12:03:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MARIA ELENA CUARTAS DE FRANCO, ANGELA CUARTAS DE UPEGUI, PEDRO NEL RINCON CUARTAS, JUAN GUILLERMO RINCON CUARTAS, MARIA EUGENIA RINCON DE RESTREPO, Y PATRICIA RINCON DE BARRENECHE, SEGUN ESCRITURA # 2042, DEL 29-04-86, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-05-86, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321844. ADQUIRIERON ALEJANDRO, JAVIER ALBERTO Y ALBERTO CUARTAS CUARTAS, LUCIA CUARTAS DE MORENO, MARIA ELENA CUARTAS DE FRANCO, ANGELA CUARTAS DE UPEGUI, PEDRO NEL RINCON CUARTAS, JUAN GUILLERMO RINCON CUARTAS, MARIA EUGENIA RINCON DE RESTREPO Y PATRICIA RINCON DE BARRENECHE, ASI: A) EL 50%, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA LUCILA CUARTAD DE CUARTAS, SEGUN SENTENCIA DEL 04-12-84, PROFERIDA POR EL JUZGADO 12. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15-04-85, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0321844. B) EL OTRO 50%, LO,ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ELEAZAR ANTONIO CUARTAS CUARTAS, SEGUN SENTENCIA DEL 21-06-83 DEL JUZGADO 14. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26-06-84, EN EL MISMO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. ADQUIRIERON LUCILA CUARTAS DE CUARTAS, JAVIER Y ALEJANDRO CUARTAS CUARTAS, POR COMPRA A CARLOS E. CORREA, SEGUN ESCRITURA #2183 DEL 12-07-63, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-08-63, ANTES DE LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. 4. UN LOTE: ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, POR COMPRA A POSADA PEREZ Y CIA LTDA., SEGUN ESCRITURA # 2601 DEL 07-09-92 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-09-92, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0321845. ADQUIRIO POSADA PEREZ Y CIA LTDA., POR COMPRA A CUARTAS RESTREPO Y CIA. S.C.A Y ELISEO JAVIER CUARTAS CUARTAS, SEGUN ESCRITURA # 1500 DEL 22-06-89, DE LA NOTARIA 2. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 06-07-89, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321845. ADQUIRIERON CUARTAS RESTREPO Y CIA S.C.A. Y ELISEO JAVIER CUARTAS CUARTAS, ASI: A) POR COMPRA DE DERECHOS A ALEJANDRO CUARTAS CUARTAS, SEGUN ESCRITURA 630 DEL 19-02-87, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-06-87, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321845. B) POR COMPRA DE DERECHOS A ALBERTO CUARTAS CUARTAS, LUCIA CUARTAS DE MORENO, MARIA ELENA CUARTAS DE FRANCO, ANGELA CUARTAS DE UPEGUI, PEDRO NEL RINCON CUARTAS, JUAN GUILLERMO RINCON CUARTAS, MARIA EUGENIA RINCON DE RESTREPO Y PATRICIA RINCON DE BARRENECHE, SEGUN ESCRITURA 2042 DEL 29-04-86 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-05-86, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321845. ADQUIRIERON ALEJANDRO CUARTAS CUERTAS, JAVIER, Y ALBERTO CUARTAS CUARTAS,LUCIA CUARTAS DE MORENO, MARIA ELENA CUARTAS DE FRANCO, ANGELA CUARTAS DE UPEGUI, PEDRO NEL RINCON CUARTAS, JUAN GUILLERMO RINCON CUARTAS, MARIA EUGENIA RINCON DE RESTREPO, Y PATRICIA RINCON DE BARRENECHE, DE LA SIGUIENTE FORMA: A) POR ADJUDICACION POR SUCESION DERECHO, DE MARIA LUCILA CUARTAS DE CUARTAS SEGUN SENTENCIA DEL 04-12-84, PROFERIDA POR EL JUZGADO 12. CIVIL DE CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15-04-85, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321845. B) POR ADJUDICACION POR SUCESION DERECHO, DE ELEAZAR ANTONIO CUARTAS CUARTAS, SEGUN SENTENCIA DEL 21-06-83 PROFERIDA POR EL JUZGADO 14.CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26-06-84, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0321845. ADQUIRIERON LICILA CUARTAS DE CUARTAS, JAVIER CUARTAS CUARTAS, ALEJANDRO CUARTAS CUARTAS, POR COMPRA A CARLOS E. CORREA, SEGUN ESCRITURA 2183, DEL 12-07-63, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-08-63, ANTES DE LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. 5. UN LOTE: ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, POR COMPRA A JULIAN POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA #2629 DEL 08-09-92, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-09-92, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0164102. ADQUIRIO JULIAN POSADA OSORIO, POR COMPRA A CECILIA CORREA DE OROZCO, SEGUN ESCRITURA # 1886 DEL 13-11-84, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, DEL 13-11-84, REGISTRADA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210319850240896682

Nro Matrícula: 001-831235

Pagina 3 TURNO: 2021-119968

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 12:03:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

EL 23-11-84, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0164102. ADQUIRIO CECILIA CORREA DE OROZCO, POR COMPRA A JOSE IGNACIO BLANDON HERNANDEZ, SEGUN ESCRITURA #2271 DEL 12-08-82, DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22-10-82, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0164102. ADQUIRIO JOSE IGNACIO BLANDON HERNANDEZ, POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. 6. UN LOTE: ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, POR COMPRA A JULIAN POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA #2629 DEL 08-09-92, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-09-92, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0036199. ADQUIRIO JULIAN POSADA OSORIO, POR COMPRA A CECILIA CORREA DE OROZCO, SEGUN ESCRITURA # 1886, DEL 13-11-84, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-11-84, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0036199. ADQUIRIO CECILIA CORREA DE OROZCO, POR COMPRA A CONSUELO BERRIO LOPERA DE BLANDON, SEGUN ESCRITURA # 2271 DEL 12-08-82, DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22-10-82, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0036199. ADQUIRIO CONSUELO BERRIO LOPERA DE BLANDON, POR COMPRA A JUAN DE JESUS VELASQUEZ SIERRA, SEGUN ESCRITURA #3460 DEL 13-07-73, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31-08-73, ANTES DE LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. 7. UN LOTE: ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, POR COMPRA A JULIAN POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA # 2629 DEL 08-09-92, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-09-92, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0250158. ADQUIRIO JULIAN POSADA OSORIO, POR COMPRA A CECILIA CORREZ DE OROZCO, SEGUN ESCRITURA 1887, DEL 13-11-84, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-11-84, EN EL FOLIO 250158. ADQUIRIO CECILIA CORREA DE OROZCO, POR COMPRA A JOSE DE JESUS ESTRADA LOPEZ, SEGUN ESCRITURA 68 DE 26-01-81 DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-05-81. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A JUAN BELISARIO GOMEZ Y ANA FELISA PABON DE GOMEZ, SEGUN ESCRITURA 4248 DE 26-07-62 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20-08-62. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 966 DE 18-08-1998 NOTARIA 24 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25-08-1998 LA SOCIEDAD JARDINES S.A. FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS PREDIOS 001-0753955/56 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3113 DE 05-12-2002 NOTARIA 26 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21-01-2003 LA SOCIEDAD JARDINES S.A. EN LIQUIDACION FORMULO DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULAS 001-0753971/72 DANDO ORIGEN AL PREDIO CON MATRICULA 001-0831186 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 7 SUR # 82B - 35 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 7 SUR # 82B-35 CASA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

001 - 831186

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 001** Fecha: 26-09-1997 Radicación: 1997

Doc: ESCRITURA 1027 del 17-09-1997 NOTARIA 24 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA EN MAYOR EXTENSION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210319850240896682

Nro Matrícula: 001-831235

Pagina 4 TURNO: 2021-119968

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 12:03:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: JARDINES LTDA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-01-2003 Radicación: 2003-3155

Doc: ESCRITURA 3113 del 05-12-2002 NOTARIA 26 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: JARDINES S.A EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-01-2003 Radicación: 2003-3158

Doc: ESCRITURA 31 del 15-01-2003 NOTARIA 26 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3113 EN CUANTO A ADICIONAR LA DESCRIPCION DE ESTE.

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

DE: JARDINES S.A. (EN LIQUIDACION)

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-08-2006 Radicación: 2006-53969

Doc: ESCRITURA 2297 del 31-07-2006 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JARDINES S.A. EN LIQUIDACION.

A: GARCIA MORALES JUAN FERNANDO

CC# 71741523 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-08-2006 Radicación: 2006-53969

Doc: ESCRITURA 2297 del 31-07-2006 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA
DERIVADA DE LA FORMA DE PAGO.

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

DE: JARDINES S.A. EN LIQUIDACION

A: GARCIA MORALES JUAN FERNANDO

CC# 71741523 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-08-2006 Radicación: 2006-53969

Doc: ESCRITURA 2297 del 31-07-2006 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GARCIA MORALES JUAN FERNANDO

CC# 71741523 X

A: BANCOLOMBIA S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210319850240896682

Nro Matrícula: 001-831235

Pagina 5 TURNO: 2021-119968

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 12:03:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-08-2006 Radicación: 2006-53969

Doc: ESCRITURA 2297 del 31-07-2006 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA MORALES JUAN FERNANDO

CC# 71741523 X

A: SUS HIJOS HABIDOS Y POR HABER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-10-2007 Radicación: 2007-77718

Doc: ESCRITURA 7337 del 19-10-2007 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: GARCIA MORALES JUAN FERNANDO

CC# 71741523 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-04-2008 Radicación: 2008-20298

Doc: ESCRITURA 1697 del 28-03-2008 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA MORALES JUAN FERNANDO

CC# 71741523 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-05-2008 Radicación: 2008-33356

Doc: ESCRITURA 1698 del 28-03-2008 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$39,188,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA MORALES JUAN FERNANDO

CC# 71741523

A: GARCIA MAZUERA GLORIA AMPARO

CC# 21400113 X

A: HERNANDEZ MU/OZ DANIEL BERTULFO

CC# 70046135 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-06-2008 Radicación: 2008-38295

Doc: ESCRITURA 1341 del 13-06-2008 NOTARIA 2 de ENVIADO

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210319850240896682

Nro Matrícula: 001-831235

Pagina 6 TURNO: 2021-119968

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 12:03:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: GARCIA MAZUERA GLORIA AMPARO

CC# 21400113 X

DE: HERNANDEZ MU/OZ DANIEL BERTULFO

CC# 70046135 X

A: HURTADO BLANCA LIGIA

CC# 32457118

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-02-2010 Radicación: 2010-6954

Doc: ESCRITURA 2053 del 09-09-2009 NOTARIA 26 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTENIDOS EN ESCRITURAS 966 DE 18-08-1998 NOT. 24 DE MED. Y 213 DE 05-12-2009 NOT. 11 DE MED. EN CUANTO A QUE SE INCORPORA COMO BIEN DE USO COMUN DE AMBAS ETAPAS EL PREDIO CON MATRICULA 001-0975662.-

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

DE: CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACION

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-02-2010 Radicación: 2010-6961

Doc: ESCRITURA 93 del 29-01-2010 NOTARIA 26 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2053 ANOTACION ANTERIOR EN CUANTO A CITAR LAS MATRICULAS ACTUALES QUE COMPONEN LAS DOS ETAPAS QUE CONFORMAN EL REGLAMENTO.

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

DE: CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACION.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-11-2013 Radicación: 2013-80058

Doc: ESCRITURA 3025 del 24-10-2013 NOTARIA SEGUNDA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: HURTADO BLANCA LIGIA

CC# 32457118

A: GARCIA MAZUERA GLORIA AMPARO

CC# 21400113 X

A: HERNANDEZ MU/OZ DANIEL BERTULFO

CC# 70046135 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-10-2019 Radicación: 2019-76437

Doc: OFICIO 2652 del 28-08-2019 JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL -RADICADO 2019-00707-00

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

DE: URBANIZACION COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 9000520631

A: GARCIA MAZUERA GLORIA AMPARO

CC# 21400113 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210319850240896682

Nro Matrícula: 001-831235

Pagina 7 TURNO: 2021-119968

Impreso el 19 de Marzo de 2021 a las 12:03:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: HERNANDEZ MU/OZ DANIEL BERTULFO

CC# 70046135 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-315 Fecha: 29-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: CI2003-251 Fecha: 06-05-2003

LA INSCRIPCION CARECE DE EFECTOS JURIDICOS POR ESTAR DESAFECTADA EN LA MAYOR TCI.251 DEL 06-05-2003 ART. 35 DTO.1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-119968

FECHA: 19-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



AA 10590575

69

2



ACTOS: REFORMA AL REGLAMENTO, ENGLOBE Y CONSTITUCION DE REGLAMENTO.
OTORGANTE: JARDINES S.A.
ESCRITURA NUMERO: TRES MIL CIENTO TRECE (3.113) - - - - -

Escritura 3113

Escritura 3113 de Dr. Restrepo

EN LA CIUDAD DE MEDELLIN, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS CINCO (05) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS (2.002), AL DESPACHO DE LA NOTARIA VEINTISEIS (26) DE MEDELLIN, CUYO NOTARIO TITULAR ES EL DOCTOR CARLOS ENRIQUE ECHAVARRIA ECHAVARRIA, - - - - -

Compareció el Doctor DARIO RESTREPO FERNANDEZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de Ciudadanía Número 3.327.630 de Medellín, quien hizo las siguientes manifestaciones de voluntad. - - - - -

PRIMERA: Representación: Que en este acto notarial obra en su calidad de representante legal de JARDINES SA, EN LIQUIDACION, lo cual acredita con certificación expedida por la Cámara de Comercio de Medellín, documento que entrega para su protocolización con la presente escritura y para que sus respectivos textos se reproduzcan en las copias que de ella se expidan. - - - - -

SEGUNDA: Constitución y Existencia. Que JARDINES SA, entidad mercantil, con domicilio en Medellín, fue constituida inicialmente como sociedad limitada mediante la escritura pública Número 879 otorgada el 23 de abril de 1.993 en la Notaria Catorce (14B) de Medellín y posteriormente transformada a sociedad anónima por escritura pública No. 2.188 del 10 de diciembre de 1.997 de la Notaria Catorce (14B) del Circulo Notarial de Medellín. - - - - -

TERCERA: Que por medio de la Escritura Publica No 966 del 18 de agosto de 1.998 de la Notaria 24 de Medellín, la sociedad que representa sometió al régimen de propiedad horizontal

De la fecha por escritura No. 031 del 15 de Enero 2003.

3 copias / Dic 5/02

69 folios.

establecido en la ley 182 de 1948, cada uno de los edificios
construidos sobre los lotes que conforman las manzanas A, B,
C, D y E de la Urbanización Colinas del Rodeo. - - - - -

CUARTA: Cada uno de los edificios constituía una propiedad
horizontal independiente y a cada uno de ellos se aplicaba el
reglamento de propiedad horizontal contenido en la mencionada
escritura pública 966. - - - - -

QUINTA: Que la sociedad que representa no ha construido los
edificios proyectados en los lotes 26 al 49 de la manzana C
de la Urbanización Colinas del Rodeo y los bienes de dominio
particular que conforman dichos edificios no han sido
enajenados a terceros. - - - - -

SEXTA: Que por lo tanto la sociedad que representa, en su
calidad de única propietaria de los bienes de dominio
particular que integran cada uno de los edificios construidos
sobre los lotes 26 al 49 de la manzana C de la Urbanización
Colinas del Rodeo, procede a extinguir la propiedad horizontal
constituida para dichos edificios por medio de la escritura
pública 966 del 18 de agosto de 1998 de la Notaría 24 de
Medellín. - - - - -

SEPTIMA: Que en consecuencia, solicita a la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, se
sirva cancelar las matriculas inmobiliarias correspondientes a
los bienes de dominio particular que conforman los mencionados
edificios y cancelar la constitución de la propiedad
horizontal en los folios de matrícula inmobiliaria de los
lotes sobre los cuales estaban proyectados los edificios. Los
folios de matrícula inmobiliaria de los lotes y de los
respectivos bienes de dominio particular son los siguientes:

Lote 26 Manzana C - - -	Matricula inmobiliaria	001-753955
Casa 82B-68 Calle 8 Sur		001-754844
Casa 82B-70 Calle 8 Sur		001-754845
Parqueadero 26-1		001-754846

AA 10590576



Parqueadero 26-2 001-754847
 Lote 27 Manzana C Matricula inmobiliaria
 001-753956
 Casa 82B-62 Calle 8 Sur 001-754848
 Casa 82B-64 Calle 8 Sur 001-754849
 Parqueadero 27-1 001-754850

Parqueadero 27-2 001-754851
 Lote 28 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753957
 Casa 82B-56 Calle 8 Sur 001-754852
 Casa 82B-58 Calle 8 Sur 001-754853
 Parqueadero 28-1 001-754854
 Parqueadero 28-2 001-754855
 Lote 29 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753958
 Casa 82B-50 Calle 8 Sur 001-754856
 Casa 82B-52 Calle 8 Sur 001-754857
 Parqueadero 29-1 001-754858
 Parqueadero 29-2 001-754859
 Lote 30 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753959
 Casa 82B-44 Calle 8 Sur 001-754860
 Casa 82B-46 Calle 8 Sur 001-754861
 Parqueadero 30-1 001-754862
 Parqueadero 30-2 001-754863
 Lote 31 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753960
 Casa 82B-38 Calle 8 Sur 001-754864
 Casa 82B-40 Calle 8 Sur 001-754865
 Parqueadero 31-1 001-754866
 Parqueadero 31-2 001-754867
 Lote 32 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753961
 Casa 82B-32 Calle 8 Sur 001-754868
 Casa 82B-34 Calle 8 Sur 001-754869
 Parqueadero 32-1 001-754870
 Parqueadero 32-2 001-754871
 Lote 33 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753962

Casa 82B-26 Calle 8 Sur		001-754872
Casa 82B-28 Calle 8 Sur		001-754873
Parqueadero 33-1		001-754874
Parqueadero 33-2		001-754875
Lote 34 Manzana C	Matricula inmobiliaria	001-753963
Casa 82B-20 Calle 8 Sur		001-754876
Casa 82B-22 Calle 8 Sur		001-754877
Parqueadero 34-1		001-754878
Parqueadero 34-2		001-754879
Lote 35 Manzana C	Matricula inmobiliaria	001-753964
Casa 82B-14 Calle 8 Sur		001-754880
Casa 82B-16 Calle 8 Sur		001-754881
Parqueadero 35-1		001-754882
Parqueadero 35-2		001-754883
Lote 36 Manzana C	Matricula inmobiliaria	001-753965
Casa 82B-08 Calle 8 Sur		001-754884
Casa 82B-10 Calle 8 Sur		001-754885
Parqueadero 36-1		001-754886
Parqueadero 36-2		001-754887
Lote 37 Manzana C	Matricula inmobiliaria	001-753966
Casa 82B-02 Calle 8 Sur		001-754888
Casa 82B-04 Calle 8 Sur		001-754889
Parqueadero 37-1		001-754890
Parqueadero 37-2		001-754891
Lote 38 Manzana C	Matricula inmobiliaria	001-753967
Casa 82B-03 Calle 7 Sur		001-754892
Casa 82B-05 Calle 7 Sur		001-754893
Lote 39 Manzana C	Matricula inmobiliaria	001-753968
Casa 82B-09 Calle 7 Sur		001-754894
Casa 82B-11 Calle 7 Sur		001-754895
Lote 40 Manzana C	Matricula inmobiliaria	001-753969
Casa 82B-15 Calle 7 Sur		001-754896
Casa 82B-17 Calle 7 Sur		001-754897

AA 10590577



Lote 41 Manzana C Matricula
 inmobiliaria 001-753970
 Casa 82B-21 Calle 7 Sur 001-754898
 Casa 82B-23 Calle 7 Sur 001-754899
 Lote 42 Manzana C Matricula inmobiliaria
 001-753971

Casa 82B-27 Calle 7 Sur 001-754900
 Casa 82B-29 Calle 7 Sur 001-754901
 Lote 43 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753972
 Casa 82B-33 Calle 7 Sur 001-754902
 Casa 82B-35 Calle 7 Sur 001-754903
 Lote 44 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753973
 Casa 82B-39 Calle 7 Sur 001-754904
 Casa 82B-41 Calle 7 Sur 001-754905
 Lote 45 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753974
 Casa 82B-45 Calle 7 Sur 001-754906
 Casa 82B-47 Calle 7 Sur 001-754907
 Lote 46 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753975
 Casa 82B-51 Calle 7 Sur 001-754908
 Casa 82B-53 Calle 7 Sur 001-754909
 Parqueadero 46-1 001-754910
 Parqueadero 46-2 001-754911
 Lote 47 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753976
 Casa 82B-57 Calle 7 Sur 001-754912
 Casa 82B-59 Calle 7 Sur 001-754913
 Parqueadero 47-1 001-754914
 Parqueadero 47-2 001-754915
 Lote 48 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753977
 Casa 82B-63 Calle 7 Sur 001-754916
 Casa 82B-65 Calle 7 Sur 001-754917
 Parqueadero 48-1 001-754918
 Parqueadero 48-2 001-754919
 Lote 49 Manzana C Matricula inmobiliaria 001-753978

Casa 82B-69 Calle 7 Sur	001-754920
Casa 82B-71 Calle 7 Sur	001-754921
Parqueadero 49-1	001-754922
Parqueadero 49-2	001-754923

OCTAVA: Que la sociedad que representa adquirió los lotes que conforman la manzana C, en mayor extensión, bajo la denominación de Jardines Limitada por compra al Señor Ramón Angel Zapata Vanegas, según consta en la escritura pública número 001 del 5 de enero de 1995 de la Notaría 24 de Medellín, debidamente registrada. Posteriormente por medio de la escritura pública número 1.027 del 17 de septiembre de 1997 de la Notaría 24 de Medellín se hicieron unas declaraciones sobre reloteo. Las escrituras públicas números 001 y 1027, antes citadas, fueron aclaradas por medio de la escritura pública número 37 del 19 de enero de 1.998 de la Notaría 16 de Medellín. Luego por medio de la escritura pública número 966 del 18 de agosto de 1998 de la Notaría 24 de Medellín, se hicieron unas nuevas declaraciones de reloteo y los lotes de la manzana C aparecen escritos en dicha escritura. - - - - -

NOVENA: Que por medio del presente instrumento procede a realizar 12 declaraciones de englobe sobre los lotes números 26 al 49 de la manzana C, tal como se describe a continuación:

1).-Englobe de los lotes 26 y 27 en un solo inmueble, denominado Lote 26-27 manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo. - - - - -

Las descripciones de los lotes que se engloban son las siguientes:

LOTE No. 26 DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO. - - - - -

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 96,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 121 y

Ojo
Sacar las
pag. 9,
siguen

Ojo = Sacar las siguientes.

AA 10590580



LOTE No. 30-31 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del

Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 137 y 142, en 12,00 metros, con el lote No. 44-45 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 142 y 143, en 16,00 metros, con el lote No. 32-33 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 143 y 136, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 136 y 137, en 16.00 metros, con el lote No. 28-29 de la misma manzana.

OX

4).-Englobe de los lotes 32 y 33 en un solo inmueble, denominado Lote 32-33 manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo.

Las descripciones de los lotes que se engloban son las siguientes:

LOTE No. 32 DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 96,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 145 y 146, en 6,00 metros, con el lote No. 43 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 146 y 147, en 16,00 metros, con el lote No. 33 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 147 y 144, en 6,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 144 y 145, en 16.00 metros, con el lote No. 31 de la misma manzana.

Folio de matricula inmobiliaria número 001-753961 - - - - -

LOTE No. 33 DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO. - - - - -

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 96,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 149 y 150, en 6,00 metros, con el lote No. 42 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 150 y 151, en 16,00 metros, con el lote No. 34 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 151 y 148, en 6,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 148 y 149 en 16.00 metros, con el lote No. 32 de la misma manzana. - - - - -

Folio de matricula inmobiliaria número 001-753962 - - - - -

La descripción del lote resultante de este englobe, de acuerdo con el plano que se protocoliza con este instrumento, es la siguiente. - - - - -

LOTE No. 32-33 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 145 y 150, en 12,00 metros, con el lote No. 42-43 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 150 y 151, en 16,00 metros, con el lote No. 34-35 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 151 y 144, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 144 y 145 en 16.00 metros, con el lote No. 30-31 de la misma manzana. - - - - -

5).-Englobe de los lotes 34 y 35 en un solo inmueble, denominado Lote 34-35 manzana C de la Urbanización Colinas del



Rodeo.-----

Las descripciones de los lotes que se engloban son las siguientes:-----

LOTE No. 34 DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.-----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 96,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 153 y 154 en 6,00 metros, con el lote No. 41 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 154 y 155 en 16,00 metros, con el lote No. 35 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 155 y 152, en 6,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 152 y 153 en 16,00 metros, con el lote No. 33 de la misma manzana.-----

Folio de matricula inmobiliaria número 001-753963-----

LOTE No. 35 DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.-----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 96,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 157 y 158 en 6,00 metros, con el lote No. 40 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 158 y 159 en 16,00 metros, con el lote No. 36 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 159 y 156, en 6,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 156 y 157 en 16,00 metros, con el lote No. 34 de la misma manzana.

Folio de matricula inmobiliaria número 001-753964-----

La descripción del lote resultante de este englobe, de acuerdo con el plano que se protocoliza con este instrumento, es la

9

siguiente. - - - - -

LOTE No. 34-35 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 153 y 158 en 12,00 metros, con el lote No. 40-41 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 158 y 159 en 16,00 metros, con el lote No. 36-37 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 159 y 152, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 152 y 153 en 16.00 metros, con el lote No. 32-33 de la misma manzana. - - - - -

6).-Englobe de los lotes 36 y 37 en un solo inmueble, denominado Lote 36-37 manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo. - - - - -

Las descripciones de los lotes que se engloban son las siguientes: - - - - -

LOTE No. 36 DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO. - - - - -

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 96,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 161 y 162 en 6,00 metros, con el lote No. 39 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 162 y 163 en 16,00 metros, con el lote No. 37 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 163 y 160, en 6,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 160 y 161 en 16.00 metros, con el lote No. 35 de la misma manzana

Folio de matrícula inmobiliaria número 001-753965 - - - - -



192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 215 y 208, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el oriente, entre los puntos

208 y 209, en 16,00 metros, con el lote No. 46-47 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 209 y 214, en 12,00 metros, con el lote No. 26-27 de la misma manzana; por el occidente, entre los puntos 214 y 215, en 16,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo. - - - - -

DECIMA: Que todas las medidas anotadas son aproximadas. - - -

DECIMA PRIMERA: Que sobre cada uno de los lotes 26-27, 28-29, 30-31, 32-33, 34-35, 36-37, 38-39, 40-41, 42-43, 44-45, 46-47 y 48-49 que conforman la Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, antes delimitados, la sociedad propietaria está construyendo sendos edificios que se someterán al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001. - - -

DECIMA SEGUNDA: Que para dar cumplimiento a la ley 675 de 2001 viene a elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal cada uno de los edificios que conforman la Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo y al efecto acompaña lo siguiente. - - -

- a) Licencia de Urbanismo número C1-1566 de 2001 de la Curaduría Primera Urbana de Medellín. - - - - -
- b) Licencia de Construcción número C1-1567 de 2001 de la Curaduría Primera Urbana de Medellín. - - - - -
- c) Planteamiento arquitectónico y condiciones de seguridad y salubridad. - - - - -
- d) Planos de propiedad horizontal, sellados por la Curaduría Primera Urbana de Medellín, que muestran la localización, áreas, linderos y nomenclatura de cada uno de los bienes de

dominio particular que conforman los edificios y el señalamiento general de las áreas comunes.

e). Que el reglamento de propiedad horizontal es el siguiente:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ADMINISTRACION DE LOS EDIFICIOS QUE CONFORMAN LA MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

PRIMERO: JARDINES SA, entidad mercantil, con domicilio en Medellín, constituida inicialmente como sociedad limitada mediante la escritura pública Número 679 otorgada el 23 de abril de 1.993 en la Notaria Catorce (142) de Medellín y posteriormente transformada a sociedad anónima por escritura pública No. 2.188 del 10 de diciembre de 1.997 de la Notaria Catorce (142) del Circulo Notarial de Medellín es propietaria de los siguientes inmuebles que conforman la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo: - - - - -

LOTE No. 26-27 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 121 y 126, en 12,00 metros, con el lote No. 48-49 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 126 y 127, en 16,00 metros, con el lote No. 28-29 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 127 y 120, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 120 y 121, en 16,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo. - - - - -

LOTE No. 28-29 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de

AA 10590588 27



192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 129 y 134, en 12,00 metros, con el lote No. 46-47 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 134 y 135, en 16,00 metros, con el lote No. 30-31 de la misma manzana;

por el sur, entre los puntos 135 y 128, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 128 y 129, en 16.00 metros, con el lote No. 26-27 de la misma manzana. - - - - -

LOTE No. 30-31 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 137 y 142, en 12,00 metros, con el lote No. 46-45 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 142 y 143, en 16,00 metros, con el lote No. 32-33 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 143 y 136, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 136 y 137, en 16.00 metros, con el lote No. 28-29 de la misma manzana. - - - - -

LOTE No. 32-33 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 145 y 150, en 12,00 metros, con el lote No. 42-43 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 150 y 151, en 16,00 metros, con el lote No. 34-35 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 151 y 144, en 12,00 metros, con el Lote para

zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 144 y 145 en 16.00 metros, con el lote No. 30-31 de la misma manzana.-----

LOTE No. 34-35 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m² y que linda: Por el norte, entre los puntos 153 y 158 en 12,00 metros, con el lote No. 40-41 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 158 y 159 en 16,00 metros, con el lote No. 36-37 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 159 y 152, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 152 y 153 en 16.00 metros, con el lote No. 32-33 de la misma manzana.-----

LOTE No. 36-37 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m² y que linda: Por el norte, entre los puntos 161 y 166 en 12,00 metros, con el lote No. 38-39 de la misma manzana; por el oriente, entre los puntos 166 y 167 en 16,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el sur, entre los puntos 167 y 160, en 12,00 metros, con el mismo Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el occidente, entre los puntos 160 y 161 en 16.00 metros, con el lote No. 34-35 de la misma manzana-----

LOTE No. 38-39 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la

AA 10590590



LOTE No. 48-49 MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO. - - - -

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, en la fracción de Belén, en el paraje Manzanillo, en la manzana C de la Urbanización Colinas del

Rodeo, con un área aproximada de 192,00 m2 y que linda: Por el norte, entre los puntos 215 y 208, en 12,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo; por el oriente, entre los puntos 208 y 209, en 16,00 metros, con el lote No. 46-47 de la misma manzana; por el sur, entre los puntos 209 y 214, en 12,00 metros, con el lote No. 26-27 de la misma manzana; por el occidente, entre los puntos 214 y 215, en 16,00 metros, con el Lote para zonas verdes, vías y parqueaderos públicos de la I Etapa de la Urbanización Colinas del Rodeo. - - - -

SEGUNDO: La sociedad JARDINES S.A. adquirió los inmuebles antes descritos, en mayor extensión bajo la denominación de Jardines Ltda. por compra al señor Ramon Angel Zapata Vanegas, según consta en la Escritura Pública No. 0001 del 5 de enero de 1995 de la Notaria Veinticuatro de Medellín, debidamente registrada. - - - -

Posteriormente, por medio de la Escritura Pública No. 1.027 del 17 de septiembre de 1997 de la Notaria Veinticuatro de Medellín, se hicieron unas declaraciones sobre reloteo. - - -

Las Escrituras Públicas Nos 0001 y 1.027 antes citadas, fueron aclaradas por medio de la Escritura Pública No. 37 del 19 de enero de 1998 de la Notaria 16 de Medellín. - - - -

Luego, por medio de la Escritura Pública No. 966 del 18 de agosto de 1998 de la Notaria Veinticuatro de Medellín, se hicieron unas declaraciones sobre reloteo. - - - -

Y por último, en las declaraciones iniciales de la presente

escritura se dejó sin efectos la constitución de la propiedad horizontal sobre cada uno de los lotes que conformaban la manzana C, se hizo un nuevo englobe y, los lotes 26-27, 28-29, 30-31, 32-33, 34-35, 36-37, 38-39, 40-41, 42-43, 44-45, 46-47 y 48-49 de la manzana C. delimitados en el numeral PRIMERO, aparecen así descritos en dichas declaraciones. - - - - -

TERCERO: Sobre cada uno de los lotes que conforman la manzana C, la sociedad propietaria construirá sendos edificios compuestos cada uno de ellos por cuatro (4) casas. - - - - -

CUARTO: Por disposición de la sociedad propietaria se decretó que cada uno de estos edificios se someta al régimen de propiedad horizontal, consagrado en la Ley 675 de 2001. - - -

QUINTO: Que los 12 edificios que conforman la Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, son similares, por lo tanto el presente reglamento se aplica a cada uno de ellos, como una propiedad horizontal independiente. - - - - -

SEXTO: JARDINES S.A. EN LIQUIDACION, se reserva el derecho de constituir servidumbres para conducción de redes de servicios públicos en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre los lotes de cada edificio, en caso de que sea necesario. - -

CAPITULO I

DEL OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO

Artículo 10. Principios orientadores de la propiedad horizontal. Los principios orientadores de la propiedad horizontal, que se utilizarán para la interpretación y aplicación del presente reglamento, son los siguientes: - - -

1. La función social y ecológica de la propiedad. - - - - -
2. La convivencia pacífica y la solidaridad social que busca establecer relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los propietarios y tenedores. - -
3. El respeto de la dignidad humana que debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la persona jurídica, así como las de los

PH
Independiente
Ley 675
OTD

AA 10590591

80



propietarios y tenedores en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del régimen de propiedad horizontal. - - - - -

4. El respeto al debido proceso y al derecho de defensa, contradicción e impugnación en las actuaciones de la asamblea, cuando imponga sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. - - - - -

Artículo 2o. Alcance del presente reglamento: Este reglamento es aplicable a cada edificio, entendiéndose por tal la construcción de cuatro (4) casas levantadas sobre un mismo lote de terreno, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 675 de 2001. y comprende: - - - - -

675 Ley

1. La identificación y destinación de los bienes de dominio particular y la enunciación de los bienes de dominio común de los copropietarios de cada edificio. - - - - -

2. La fijación de los factores de copropiedad sobre los bienes de dominio común y de participación en las expensas comunes. - - - - -

3. La determinación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y futuros adquirentes de los bienes de dominio particular que conforman los edificios. - - - - -

4. Las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y la solución de conflictos. - - - - -

5. La constitución de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica, con el señalamiento de sus funciones y atribuciones. - - - - -

6. Las normas sobre reconstrucción de los edificios. - - - - -

7. Las normas sobre extinción de la propiedad horizontal. - - - - -

8. Las especificaciones de construcción, las condiciones de seguridad y salubridad y el planteamiento arquitectónico de cada uno de los edificios. - - - - -

Artículo 3o. **Obligatoriedad e Incorporación.** Las normas contenidas en el presente reglamento tienen fuerza obligatoria, no sólo para los propietarios de bienes de dominio particular de cada edificio, sino también para los futuros adquirentes y para las personas que a cualquier título, ocupen, gocen o disfruten, en forma permanente o transitoria, dichos bienes. En consecuencia, en todo acto que implique traspaso o enajenación del derecho de dominio sobre los bienes privados, a cualquier título o del uso y goce de ellos, se entienden incorporadas las disposiciones del presente reglamento y será ineficaz toda declaración de derogación, subrogación, o modificación de este reglamento, intentada unilateralmente o por vía distinta a las indicadas en este reglamento, o en normas legales imperativas. - - - - -

Se presume que los propietarios de bienes de dominio particular que conforman cada uno de los edificios, así como quienes de ellos deriven algún derecho, la posesión o la mera tenencia, conocen las disposiciones de este reglamento y adhieren irrestrictamente a ellas, por lo tanto no podrán alegar ignorancia para sustraerse a sus obligaciones o para eludir responsabilidades. - - - - -

Artículo 4o. **Casos no previstos.** Cuando en el presente reglamento de propiedad horizontal y administración no se encontrare disposición expresa, aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: - - - - -

1. Las normas contenidas en este mismo reglamento que regulan casos o situaciones análogas o similares; - - - - -
2. Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es, las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que con posterioridad regulen esta materia; - - - - -
3. Las demás disposiciones del Código Civil Colombiano y demás

AA 10590592



leyes concordantes o reformatórias del mismo, que sean aplicables de manera directa o por analogía; - - -
4. La costumbre. - - - 22 - - - - -
?

CAPITULO II

DE LA COMPOSICION Y DIVISION DE LA

MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO

Artículo 5o. Composición y división: La manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo está compuesta por 12 edificios independientes, construidos en dos pisos y compuesto cada uno de ellos por cuatro casas. Los edificios están construidos sobre los lotes 26-27, 28-29, 30-31, 32-33, 34-35, 36-37, 38-39, 40-41, 42-43, 44-45, 46-47 y 48-49 - - - - -

En cada uno de los edificios se distinguen fundamentalmente dos clases de bienes así: - - - - -

1. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Son las casas descritas en el Capítulo III del presente reglamento. Dichas casas serán de libre disposición, utilización y goce del respectivo titular del derecho de dominio. - - - - -

Los bienes de dominio particular que conforman cada edificio están construidos sobre los lotes así: - - - - -

Lote 26-27: Casas Nos 82B-76, 82B-66 (202), 82B-66 (201) y 82B-62 de la calle B Sur - - - - -

Lote 28-29: Casas Nos 82B-59, 82B-54 (202), 82B-54 (201) y 82B-50 de la calle B Sur - - - - -

Lote 30-31: Casas Nos 82B-46, 82B-42 (202), 82B-42 (201) y 82B-38 de la calle B Sur - - - - -

Lote 32-33: Casas Nos 82B-34, 82B-30 (202), 82B-30 (201) y 82B-26 de la calle B Sur - - - - -

Lote 34-35: Casas Nos 82B-22, 82B-18 (202), 82B-18 (201) y 82B-14 de la calle B Sur - - - - -

Lote 36-37: Casas Nos 82B-10, 82B-6 (202), 82B-6 (201) y 82B-2 de la calle B Sur - - - - -

Ojo
Ver
Certificados
de Trad. y Liber.
del lote 34-35
y del
inmueble en
menación

Lote 38-39: Casas Nos 82B-3, 82B-7 (201), 82B-7 (202) y 82B-11 de la calle 7 Sur -----
Lote 40-41: Casas Nos 82B-15, 82B-19(201), 82B-19(202) y 82B-23 de la calle 7 Sur -----
Lote 42-43: Casas Nos 82B-27, 82B-31(201), 82B-31(202) y 82B-35 de la calle 7 Sur -----
Lote 44-45: Casas Nos 82B-39, 82B-43(201), 82B-43(202) y 82B-47 de la calle 7 Sur -----
Lote 46-47: Casas Nos 82B-51, 82B-55(201), 82B-55(202) y 82B-59 de la calle 7 Sur -----
Lote 48-49: Casas Nos 82B-63, 82B-67(201), 82B-67(202) y 82B-71 de la calle 7 Sur -----

2. BIENES COMUNES: Son los que aparecen relacionados en el Capítulo IV de este reglamento y sobre los cuales, como su nombre lo indica, se ejerce al dominio inalienable e indivisible por todos los propietarios de cada edificio. Cada propietario será dueño y poseedor exclusivo de su casa y podrá disponer de ella por causa de muerte, enajenarla, hipotecarla, entregarla en anticresis, en comodato o en arrendamiento, gravar o limitar su dominio en cualquier forma, especialmente con derechos de usufructo, servidumbre, uso o habitación, según su destinación, sin necesidad del consentimiento de los otros propietarios, salvo lo previsto en este reglamento. De la misma manera, los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común, son inseparables del dominio de su respectivo bien privado, de ahí que en la transferencia, gravamen o embargo de uno de ellos se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos separadamente de cada bien de dominio particular. -----

AA 10590598



CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 60. Identificación y

destinación. Son bienes de dominio particular y por lo tanto de libre utilización, goce y disposición del

respectivo propietario, las cuarenta y ocho (48) casas que conforman la Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo.

Cada una de las casas se puede ampliar como aparece en los planos que se protocolizan con esta escritura. Todas las casas del primer piso se pueden ampliar en el primer piso en un área de 16.55 m2. y en el segundo piso en un área de 13.80 m2. Las casas del segundo piso se pueden ampliar en el tercer piso en un área de 44.75 m2. Los propietarios de las casas no necesitan nueva autorización de la curaduría urbana para su ampliación de acuerdo con dichos planos.

El área privada cubierta que aparece en la descripción de cada casa no incluye la futura ampliación.

NOTA 1: Todos los muros de los edificios son estructurales por lo tanto en ningún caso podrán ser modificados por los propietarios de las casas.

NOTA 2: Los muros que separan los edificios son medianeros. Las descripciones de los bienes de dominio particular que conforman cada edificio son las siguientes:

BIENES DE DOMINIO PARTICULAR CONSTRUIDOS SOBRE EL LOTE 26-27 DE LA MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO.

CASA NUMERO 82B-70 DE LA CALLE 8 SUR.

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muro común que la separa de la casa No. 82B-71 de la Calle 7 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-62 de la Calle 8 Sur; por el sur, con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a calle 8 sur; por el occidente, con muros

comunes, ventaneria y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la carrera 83 A; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la losa común que la separa de la casa No. 202 de la Calle 8 Sur No. 82B-66 y el jardín es descubierto. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano 2/5. Area privada aproximada 66,75 m², distribuidos así: Area cubierta 44,75 m²; Area descubierta 22,00 m². - - - - -

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 2 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12,00 metros cuadrados. - - - - -

SEGUNDO PISO CASA No. 202 DE LA CALLE 8 SUR No 82B-66. - - - -

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muros comunes y ventaneria que la separan del vacío que da sobre el jardín de la casa No. 82B-70 de la Calle 8 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-66; por el sur, con muros comunes, y ventaneria que forman la fachada con frente a la Calle 8 Sur y con muros comunes, ventaneria y puerta de acceso que la separan de las escaleras de acceso a las casas del segundo piso; por el occidente; con muros comunes y ventaneria que forman la fachada con frente a la carrera 83 A; por la parte de abajo, con la losa común que la separa de la casa No. 82B-70 de la Calle 8 Sur; por la parte de encima, con losa para futura ampliación. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano No. 3/5. Area privada aproximada 89,50 m², distribuidos así: Area cubierta 44,75 m²; losa para futura ampliación 44,75 m². - - - - -

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 1 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada



de 12.00 metros cuadrados. -----

CASA NUMERO 82B - 38 DE LA CALLE 8 SUR.

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muro común que la separa de la casa No. 82B-39 de la Calle 7 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-34 de la Calle 8 Sur; por el sur, con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 8 sur; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-46 de la Calle 8 Sur; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la losa común que la separa de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-42 y el jardín es descubierto. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano 245. Área privada aproximada 66,75 m2, distribuidos así: Área cubierta 74,75 m2; Área descubierta 22,00 m2. -----

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 11 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados. -----

BIENES DE DOMINIO PARTICULAR CONSTRUIDOS SOBRE EL LOTE 32-33 DE LA MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO. ---

CASA NUMERO 82B - 34 DE LA CALLE 8 SUR. ---

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muro común que la separa de la casa No. 82B-35 de la Calle 7 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-26 de la Calle 8 Sur; por el sur, con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 8 sur; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-38 de la Calle 8 Sur; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el

terreno; por la parte de encima, con la losa común que la separa de la casa No. 202 de la Calle 8 Sur No. 82B-30 y el jardín es descubierto. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano 2/5. Area privada aproximada 66,75 m2, distribuidos así: Area cubierta 44.75 m2; Area descubierta 22,00 m2. -----

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 14 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados. -----

SEGUNDO PISO CASA No. 202 DE LA CALLE 8 SUR No 82B-30.

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muros comunes y ventanería que la separan del vacío que da sobre el jardín de la casa No. 82B-34 de la Calle 8 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-30; por el sur, con muros comunes, y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 8 Sur y con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que la separan de las escaleras de acceso a las casas del segundo piso; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-42; por la parte de abajo, con la losa común que la separa de la casa No. 82B-34 de la Calle 8 Sur; por la parte de encima, con losa para futura ampliación. Con una altura libre de 2.35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano No. 3/5. Area privada aproximada 89,50 m2, distribuidos así: Area cubierta 44.75 m2; losa para futura ampliación 44.75 m2. -----

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 13 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados.-----

AA 10590598



SEGUNDO PISO CASA No. 201 DE LA CALLE 8

SUR No. 82B-30 -----

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muros comunes y ventanería que la separan del vacío que da sobre el jardín

de la casa No. 82B-26 de la Calle 8 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 202 de la Calle 8 Sur No. 82B-18; por el sur, con muros comunes, y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 8 Sur y con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que la separan de las escaleras de acceso a las casas del segundo piso; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 202 de la Calle 8 Sur No. 82B-30; por la parte de abajo, con la losa común que la separa de la casa No. 82B-26 de la Calle 8 Sur; por la parte de encima, con losa para futura ampliación. Con una altura libre de 2.35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano No. 3/5. Área privada aproximada 89,50 m², distribuidos así: Área cubierta 44.75 m²; losa para futura ampliación 44.75 m².

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 16 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados.

CASA NUMERO 82B = 26 DE LA CALLE 8 SUR. -----

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muro común que la separa de la casa No. 82B-27 de la Calle 7 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-22 de la Calle 8 Sur; por el sur, con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 8 sur; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-34 de la Calle 8 Sur; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el

Mónica Rojas

terreno; por la parte de encima, con la losa común que la separa de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-30 y el jardín es descubierto. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano 2/5. Area privada aproximada 66,75 m2, distribuidos así: Area cubierta 44.75 m2; Area descubierta 22,00 m2. -----

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 15 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados. -----

BIENES DE DOMINIO PARTICULAR CONSTRUIDOS SOBRE EL LOTE 34-35 DE LA MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO. -----

CASA NUMERO 82B - 22 DE LA CALLE 8 SUR. -----

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muro común que la separa de la casa No. 82B-23 de la Calle 7 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-14 de la Calle 8 Sur; por el sur, con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 8 sur; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-26 de la Calle 8 Sur; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la losa común que la separa de la casa No. 202 de la Calle 8 Sur No. 82B-18 y el jardín es descubierto. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano 2/5. Area privada aproximada 66,75 m2, distribuidos así: Area cubierta 44.75 m2; Area descubierta 22,00 m2. -----

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 18 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados. -----

SEGUNDO PISO CASA No. 202 DE LA CALLE 8 SUR No 82B-18. EdH

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos:

AA 10590599



Por el norte, con muros comunes y ventanería que la separan del vacío que da sobre el jardín de la casa No. 82B-22 de la Calle 8 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-18;

por el sur, con muros comunes, y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 8 Sur y con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que la separan de las escaleras de acceso a las casas del segundo piso; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-30; por la parte de abajo, con la losa común que la separa de la casa No. 82B-22 de la Calle 8 Sur; por la parte de encima, con losa para futura ampliación. Con una altura libre de 2.35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano No. 348. Área privada aproximada 89,50 m², distribuidos así: Área cubierta 44,75 m²; losa para futura ampliación 44,75 m².

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 17 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12,00 metros cuadrados.

Ojo Parqueadero

SEGUNDO PISO CASA No. 201 DE LA CALLE 8 SUR No 82B-18. --- Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muros comunes y ventanería que la separan del vacío que da sobre el jardín de la casa No. 82B-14 de la Calle 8 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 202 de la Calle 8 Sur No. 82B-06; por el sur, con muros comunes, y ventanería que forman la fachada con frente a la Calle 8 Sur y con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que la separan de las escaleras de acceso a las casas del segundo piso; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 202 de la Calle 8 Sur

No. 82B-18; por la parte de abajo, con la losa común que la separa de la casa No. 82B-14 de la Calle 8 Sur; por la parte de encima, con losa para futura ampliación. Con una altura libre de 2.35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano No. 3/5. Área privada aproximada 89,50 m2, distribuidos así: Área cubierta 44.75 m2; losa para futura ampliación 44.75 m2. - - - - -

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 20 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados. - - - - -

CASA NUMERO 82B - 14 DE LA CALLE 8 SUR. - - - - -

Destinada a vivienda. Delimitada por los siguientes linderos: Por el norte, con muro común que la separa de la casa No. 82B-15 de la Calle 7 Sur; por el oriente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-10 de la Calle 8 Sur; por el sur, con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 8 sur; por el occidente, con muros comunes que la separan de la casa No. 82B-22 de la Calle 8 Sur; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la losa común que la separa de la casa No. 201 de la Calle 8 Sur No. 82B-18 y el jardín es descubierto. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano 2/5. Área privada aproximada 66,75 m2, distribuidos así: Área cubierta 44.75 m2; Área descubierta 22,00 m2. - - - - -

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 19 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados. - - - - -

100
97

AA 10590609



y el jardín es descubierto. Con una altura libre de 2,35 metros. La composición de esta casa aparece en el plano 2/5. Área privada aproximada 66,58 m2, distribuidos así: Área cubierta 44.75 m2; Área descubierta 22,00 m2.

Esta casa tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero No 31 del plano de localización que se protocoliza con este instrumento, parqueadero que tiene un área aproximada de 12.00 metros cuadrados. -----

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

Artículo 7o. Definición: Son bienes comunes, en cada edificio, las áreas y elementos que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, seguridad, conservación y el uso y goce de los bienes de dominio particular y los demás bienes y áreas señalados como comunes en el presente reglamento y en los planos que se protocolizan con este instrumento. -----

Los bienes comunes pertenecen en proindiviso a los propietarios de los bienes privados, son indivisibles y mientras conservan su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables separadamente de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

Artículo 8o. Determinación de los bienes comunes. Los bienes comunes de cada edificio, enumerados en forma no taxativa, son los siguientes: -----

1. El lote de terreno sobre el cual se levanta cada edificio y que aparece descrito en el preámbulo de este reglamento. -----
2. El subsuelo correspondiente al lote de terreno y todas las instalaciones localizadas en él para los servicios

No olvidar
lo escrito
y 16

- generales del edificio. -----
3. Los cimientos del edificio, las losas y los muros estructurales o muros de carga y los muros que los separan de los edificios vecinos. -----
 4. La fachada exterior del edificio. -----
 5. La cubierta o techo del edificio. -----
 6. Las redes generales de acueducto y alcantarillado que comparten las casas, desde el punto de conexión a las redes de las Empresas Públicas de Medellín. -----
 7. Las redes de energía y teléfono que comparten las casas desde el punto de conexión a las redes generales de las Empresas Públicas. -----
 8. Las instalaciones y redes de gas para la posterior conexión al sistema de gas natural de las Empresas Públicas de Medellín. -----
 9. Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas lluvias y negras, tales como caños, bajantes, canales, etc., aún en los tramos situados dentro de los bienes de dominio particular. -----
 10. Los buitrónes y vacíos para instalaciones eléctricas, de plomería, de gas, desagües y ventilación. -----
 11. La zona común exterior que sirve de acceso a cada edificio. -----
 12. El acceso peatonal a las casas y las escaleras y hall de acceso a las casas del segundo piso. -----

Artículo 9o. Bienes comunes esenciales. Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de cada edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. -----

En cada uno de los edificios que conforman la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo se reputan bienes comunes esenciales: el terreno sobre o bajo el cual existan

AA 10590610



construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos y la estructura de cada edificio, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas, el acceso peatonal a las casas y las

escaleras y hall de acceso a las casas del segundo piso. --

Los demás bienes comunes se presumen no esenciales. -----

En caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común decidirá la asamblea general. -----

Artículo 10o. Bienes comunes de uso exclusivo. Cada una de las casas construidas en los lotes Nos. 26-27, 28-29, 30-31, 32-33, 34-35, 36-37, 46-47 y 48-49 tiene derecho a usar en forma exclusiva el parqueadero que se le asigna en su respectiva descripción. -----

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la ley 675 de 2001 los propietarios a quienes se les concede el uso exclusivo de los parqueaderos están 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 aun bajo uso legítimo por el paso del tiempo. -----

El uso exclusivo de estos parqueaderos no genera compensación económica para el la propiedad horizontal. -----

Artículo 11o. Sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes de cada edificio, será por cuenta de los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman cada edificio, de acuerdo con los coeficientes

0701

de copropiedad que se establecen más adelante. -----

El sostenimiento, reparación y reposición de las escaleras y del hall de acceso a las casas del segundo piso será por cuenta de los propietarios de dichas casas, por partes iguales. -----

El pago de la prima del seguro obligatorio contra incendio y terremoto en cada edificio, será por cuenta de las casas construidas en cada edificio de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden, alegando la no utilización de los bienes comunes, ni el abandono o desocupación de su bien de dominio particular. -----

Artículo 12. Norma de Interpretación. Se consideran en general como bienes de dominio común todas aquellas obras, instalaciones, servicios y áreas sobre las cuales ninguno de los copropietarios puede invocar derecho exclusivo, por no haberle sido enajenados de manera expresa, por escritura pública, con el carácter de bien de dominio particular. ---

Artículo 13. Inseparabilidad e Indivisibilidad. Los derechos que corresponden a los propietarios, en los bienes comunes del edificio, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo bien de dominio particular. Por lo tanto, en la enajenación, gravamen o embargo de uno de ellos, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse dichos actos, con relación a los bienes comunes, separadamente de los bienes de dominio particular. -----

Mientras exista el edificio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del lote ni de los demás bienes comunes.

CAPITULO V

DE LA PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD COMUN

Y EN LAS EXPENSAS COMUNES

Artículo 14. Coeficientes de copropiedad. Sobre los bienes de

AA 10590611 99



dominio común de cada edificio sus propietarios tienen derechos en proporción a un índice que establece la participación porcentual que le corresponde a su bien de dominio particular en dichos bienes, de acuerdo

con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, derechos que son inseparables del dominio de su respectivo bien privado.

Este coeficientes, además de fijar la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes del edificio, se utilizará para hacer la distribución de los gastos de administración y funcionamiento del edificio, y de sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes, para el pago de los seguros contra incendio y terremoto, para efectos de la reconstrucción de la totalidad del edificio, y como base para establecer el número de votos que le corresponden a cada propietario en la asamblea. 0101

Los porcentajes de copropiedad se calcularon con base en el área privada de cada casa incluyendo la futura ampliación y son los siguientes:

Lote 26-27: de la calle 8 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-70,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-66 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-66 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-62	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%

Lote 28-29: de la calle 8 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-58,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-54 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-54 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-50	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%

Lote 30-31: de la calle 8 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-46,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-42 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-42 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-38	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%

Lote 32-33: de la calle 8 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-34,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-30 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-30 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-26	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%

Lote 34-35: de la calle 8 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-22,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-18 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-18 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-14	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%

Lote 36-37: de la calle 8 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-10,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-06 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-06 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-02	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%

Lote 38-39: de la calle 7 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-03,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-07 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-07 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-11	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%



Blank area with horizontal dashed lines for notes or signatures.

Lote 40-41: de la calle 7 Sur		
	Area	Participación
Casa No 82B-15,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-19 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-19 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-23	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%
Lote 42-43: de la calle 7 Sur		
	Area	Participación
Casa No 82B-27,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-31 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-31 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-35	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%
Lote 44-45: de la calle 7 Sur		
	Area	Participación
Casa No 82B-39,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-43 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-43 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-47	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%
Lote 46-47: de la calle 7 Sur		
	Area	Participación
Casa No 82B-51,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-55 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-55 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-59	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%



Lote 48-49: de la calle 7 Sur	Area	Participación
Casa No 82B-63,	81.50 m2	24%
Casa No 82B-67 (202),	89.50 m2	26%
Casa No 82B-67 (201)	89.50 m2	26%
Casa No 82B-71	81.50 m2	24%
Total	342.00 m2	100%

Artículo 15. Modificación de los coeficientes de copropiedad.

La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal, relacionadas con la modificación de los coeficientes de copropiedad, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos.
2. Cuando se adicionen nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al edificio.

Artículo 16. Invariabilidad de los coeficientes de copropiedad. Los coeficientes de copropiedad no sufrirán alteración por los cambios que se presenten en el valor comercial o catastral de las casas.

CAPITULO VI

DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES

Artículo 17. Presupuesto. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

1. Cada año, el administrador elaborará un presupuesto de gastos e ingresos, calculando el valor probable de las expensas que se hayan de causar en el ejercicio presupuestal, por concepto del pago de las primas de los seguros obligatorios contra incendio y terremoto y de los gastos de sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes. Copia de este presupuesto será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos quince (15) días

AA 10590613



antes de la fecha en que se ha de reunir la asamblea de propietarios en sesión ordinaria. -----

2. La asamblea general en su reunión ordinaria anual, que deberá celebrarse en el mes de marzo,

discutirá y aprobará preferencialmente este presupuesto, aprobación que requiere la mitad más uno de los coeficientes representados en la reunión. -----

3. El presupuesto así aprobado se entregará a la administración y los propietarios quedan obligados a pagar lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación; el pago se hará por cuotas mensuales anticipadas o por los periodos que para cada ejercicio anual fije la misma asamblea. -----

4. El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del día 1o. de abril siguiente a la reunión ordinaria de la asamblea y hasta el 31 de marzo del año inmediatamente posterior. -----

Artículo 18. Participación en las expensas comunes. Los propietarios de los bienes de dominio particular están obligados a contribuir al pago de las expensas comunes necesarias. -----

Se entiende por expensas comunes necesarias las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de cada edificio. -----

Dichas expensas serán cubiertas por los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

Los propietarios deberán contribuir también al pago de las demás expensas comunes que sean decretadas validamente por la asamblea de propietarios. -----

Artículo 19. Solidaridad en el pago de las cuotas. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas ordinarias y extraordinarias correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros en la proporción que les corresponda. -----

El propietario de un bien de dominio particular y su tenedor a cualquier título, son solidariamente responsables en el pago de las expensas o cuotas comunes ordinarias. -----

Igualmente existirá solidaridad en el pago de las expensas comunes (ordinarias y extraordinarias) entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, por las cuotas pendientes de pago al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

Artículo 20. Incumplimiento en el pago de las expensas. El retardo en el 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 establezca un interés inferior. -----

Cuando exista mora en el pago de las cuotas la lista de los propietarios morosos se deberá incluir en la convocatoria y en las actas de las asambleas. -----

Artículo 21. Proceso ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el juez competente sólo podrá exigir como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica, 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 del acta

de la asamblea 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 el presente reglamento.

PARAGRAFO: Serán por cuenta del propietario moroso en el pago, los gastos extrajudiciales y judiciales que ocasionaren la cobranza y los honorarios de abogado. -----

Artículo 22. Reparaciones. Las reparaciones de cada casa, serán por cuenta de cada propietario, incluyendo las respectivas puertas de acceso, las fachadas y las redes de servicios públicos ubicadas dentro de ellas. -----

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en su bien de dominio particular, las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a los bienes comunes, o a los demás bienes de dominio particular y responderá por los daños causados por tal omisión. -----

Artículo 23. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. Los impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos correspondientes a cada casa, serán por cuenta del respectivo propietario como si se tratara de predios aislados.

Cada casa tiene sus propios contadores de acueducto y energía, por lo tanto las cuentas de cada contador serán pagadas por el respectivo propietario. -----

Cada propietario deberá instalar su propio contador para el sistema de gas. -----

Artículo 24. Seguros. Cada edificio debe ser asegurada contra los riesgos de incendio y terremoto por un valor que garantice

su reconstrucción total en caso de siniestro. Si la asamblea no fijare dicho valor, el administrador cuidará siempre de renovar los seguros contra incendio y terremoto en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la compañía aseguradora la indemnización de la totalidad del siniestro, por no presentar situación de infraseguro. -----

Al pago de la prima anual del seguro contra incendio y terremoto, contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

CAPITULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS

Artículo 25. Derechos de los propietarios. Son derechos de los propietarios los siguientes:

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su bien de dominio particular, de acuerdo con la ley y este reglamento. -----
2. Enajenar, gravar, entregar en anticresis o en arrendamiento su bien de dominio particular, y en general entregar la tenencia de los mismos, a cualquier título, sin el consentimiento de los otros propietarios. -----
3. Ejecutar por su cuenta, las obras y actos urgentes para la debida conservación del edificio y exigir a los otros propietarios el reintegro de la parte proporcional que le corresponda en los gastos comprobados, lo que puede obtener por la vía ejecutiva, en cuanto estos se nieguen a cubrirlos. -----
4. Servirse de los bienes comunes, según el destino ordinario de éstos y sin perjuicio del uso legítimo de los otros propietarios o de sus causahabientes. -----
5. Participar en la asamblea de propietarios.

Artículo 26. Obligaciones. Son obligaciones de los copropietarios: -----



1. Cumplir las normas del presente reglamento. -----
2. Destinar las casas a vivienda.
3. Procurar que las instalaciones de servicios públicos permanezcan en buen estado. -----

4. Ejecutar oportunamente las reparaciones en su bien de dominio particular. -----
5. Pagar oportunamente las cuotas que les correspondan en la conservación y reparación de los bienes comunes y en la prima de los seguros contra incendio y terremoto del edificio. -----
6. Asistir a las asambleas de propietarios personalmente o por medio de apoderado. -----
7. Solicitar al administrador un paz y salvo por las contribuciones a las expensas comunes, cuando pretenda enajenar su bien de dominio particular. -----
8. Abstenerse de sostener pesos excesivos en las paredes, pisos o techos de las casas, no hacer huecos o cavidades en los mismos, ni ejecutar cualquier acto u obra que atente contra la seguridad del edificio. -----
9. No cambiar la forma de la fachada. -----
10. No arrojar objetos o basuras a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. -----
11. No tender ropas y otros objetos en las ventanas y demás sitios a la vista del público. -----
12. No introducir modificaciones o reformas distintas a la ampliación que aparece en los planos que se protocolizan con esta escritura. -----
13. No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes, que incomoden a los otros propietarios, o que causen daño o interfieran los servicios del edificio. -----

14. Permitir la entrada de los otros propietarios o de las personas a quienes se encomiende el trabajo, cuando se trate de reparaciones necesarias a los servicios de las otras casas. Así mismo, está obligado a permitir que por su casa se hagan los arreglos necesarios, con la garantía de que el propietario beneficiado le devolverá los muros, paredes, etc. en el estado en que estaban antes de efectuar el arreglo. -----
15. No introducir o mantener, aún por motivo de formar parte de las actividades del propietario u ocupante de los bienes de dominio particular, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas o que presenten peligro para los ocupantes o para el edificio mismo.-----
16. No permitir que habiten, ocupen o visiten la casa, personas de mala conducta, que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o escandalicen con sus hábitos, acciones o palabras. -----
17. Cumplir las disposiciones del presente reglamento y lo dispuesto por la Asamblea de propietarios.

CAPITULO VIII

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

Artículo 27. Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, a que se hace relación más adelante, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos 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 multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas

AA 10590616



necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición y que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. -----

El incumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer contempladas en los numerales 2, 4, 6, 8, 9, 12 y 13 del artículo 26, dará lugar a la aplicación de las multas contempladas en el presente artículo. -----

Artículo 29. Procedimiento para la imposición de las multas.
 Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general, consultando el debido proceso y el derecho de defensa, contradicción e impugnación. Las sanciones se impondrán mediante resolución de la asamblea general, debidamente motivada y después de haber oído los descargos del presunto infractor. Al aplicar la sanción, la asamblea general deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Será nula toda imposición de sanciones que no contenga la motivación, incluyendo la relación de los hechos que ocasionan la sanción. El propietario sancionado podrá interponer recurso de reposición ante la misma asamblea, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción. La asamblea deberá resolver el recurso de reposición dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación del recurso. El administrador deberá comunicar por escrito al propietario sancionado la decisión de la asamblea dentro de los tres días hábiles siguientes al pronunciamiento de la asamblea. -----

Artículo 29. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran eventos que comprometan la seguridad o solidez de las edificaciones, o se produzcan ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o afecten la salud pública o cuando a los bienes de dominio particular se les dé una destinación distinta a la contemplada en el presente reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los propietarios. -----

Artículo 30. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La persona sancionada podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de que la respectiva sanción quedó en firme. 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. -----

Artículo 31. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador o con la asamblea, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, las partes podrán acudir, a los mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----

Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, se dará el trámite previsto en el Capítulo II

AA 10598617



del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adiciónen o complementen. -----

CAPITULO IX

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA

JURIDICA

Artículo 32. Denominación. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 32 de la Ley 675 de 2001, cada uno de los edificios que conforman la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, es una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular que integran cada edificio. -----

Las denominaciones de las personas jurídicas serán las siguientes: -----

Edificio 26-27 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 28-29 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 30-31 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 32-33 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 34-35 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 36-37 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 38-39 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 40-41 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 42-43 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Registración de la Propiedad

Edificio 44-45 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 46-47 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Edificio 48-49 de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo -----

Artículo 33. Objeto. La persona jurídica tiene como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal. En el desarrollo de su objeto, podrá ejercer las siguientes actividades: -----

1. Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos necesarios o convenientes para el mejor funcionamiento del edificio. -----
2. Mejorar los servicios comunes. -----
3. Acordar la integración de áreas y servicios con inmuebles vecinos y participar en el desarrollo de proyectos que permitan incrementar los servicios comunes o que impliquen una mejora patrimonial para el edificio, de acuerdo con las decisiones tomadas por la asamblea de propietarios.
4. Cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Para tal efecto servirá de instrumento para la solución de las diferencias que surjan entre los propietarios o usuarios sobre la utilización de los bienes comunes y con relación al uso, goce y destinación de los bienes de dominio particular. -----
5. Invertir los fondos sobrantes, con el propósito de proteger, conservar o incrementar sus recursos y para regular los gastos de administración. -----
6. Girar, dar, otorgar, aceptar, negociar, enajenar, pagar, etc. toda clase de títulos valores y suscribir los demás

AA 10590618



- documentos civiles y comerciales.
 - 7. Adquirir, explotar y enajenar bienes muebles. -----
 - 8. En general, ejercer la dirección, administración y manejo del edificio.
- Para lograr el cabal cumplimiento de su

objeto, esta persona jurídica tendrá capacidad para realizar todos los actos y contratos, incluyendo los mercantiles, que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines y los que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de su existencia y actividad. En ningún caso podrá garantizar obligaciones de terceros personas. -----

Artículo 34. Naturaleza de la Persona Jurídica. De acuerdo con el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, cada edificio de la Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo es una persona jurídica de naturaleza civil y no tiene ánimo de lucro. 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, 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. -----

Artículo 35. Domicilio. El domicilio de cada uno de los edificios que conforman la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, es el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia. -----

Artículo 36. Recursos Patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, serán: -----

- 1. Las sumas de dinero que deben pagar los propietarios de bienes privados, por concepto de cuotas ordinarias o

Arrendar la Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo con servicios y con impuestos

0/0 P.J.

extraordinarias y los intereses que ocasione la mora en el pago de dichas cuotas. -----

2. Los ingresos provenientes de la inversión de sus recursos y las rentas producidas por los bienes comunes. -----

3. Los ingresos provenientes de las multas impuestas a los propietarios o tenedores de los bienes de dominio particular, de acuerdo con lo previsto en este reglamento.

4. El fondo de imprevistos. -----

5. En general por todos los bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título en desarrollo de su objeto. ---

Artículo 37. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de cada una de las personas jurídicas corresponde al Alcalde Municipal de Medellín, o a la persona o entidad en quien éste delegue esa facultad. -----

La inscripción se realizará mediante la presentación, ante el funcionario competente, de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debidamente registrada y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal. -----

También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales. -----

Artículo 38. Fondo de imprevistos. La persona jurídica deberá constituir 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 o expensas comunes y con los demás ingresos que la asamblea considere pertinentes. ---

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto

y las reformas
2

AA 10590619



disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general.

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.

CAPITULO X

DE LOS ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION

DE LOS EDIFICIOS QUE CONFORMAN LA MANZANA C

DE LA URBANIZACION COLINAS DEL ROED

Artículo 39. Enumeración. Son órganos de dirección y administración en cada edificio los siguientes:

1. La Asamblea General.
2. El Administrador.

Artículo 40. Orden jerárquico de los órganos de administración. Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicas detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto no le hayan sido negadas en el reglamento, o en disposiciones de la asamblea. La asamblea general es en todo caso el órgano jerárquico más alto de la persona jurídica.

CAPITULO XI

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 41. Alcance de las decisiones de la asamblea. Las decisiones adoptadas por la asamblea, de acuerdo con las normas legales y el presente reglamento, son de obligatorio cumplimiento.

cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, y para el administrador de la persona jurídica y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del edificio. -----

Artículo 42. Integración y representación en la asamblea. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el presente reglamento. -----

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. -----

Los propietarios podrán actuar en la asamblea directamente o por representante o apoderado acreditado por medio de comunicación escrita presentada al administrador. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una casa o el dominio de la misma estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos, bien sea ante la asamblea, el administrador o las autoridades, según el caso. -----

A falta de acuerdo, el juez designará el representante de tales propietarios a petición de cualquiera de ellos. -----

Lo dispuesto en este aparte será aplicable especialmente, a la representación de los derechos correspondientes a una sucesión ilíquida, y corresponderá a los herederos designar el respectivo representante, observando las normas de la citada ley, a menos que haya albacea con tenencia y administración de bienes, caso en el cual la representación corresponderá a éste. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Salvo los casos de representación legal, el administrador no podrá representar en las reuniones de la asamblea derechos distintos a los propios, o de aquellos cuya representación ejerza por ley mientras esté en ejercicio de su

Votación
Bater

AA 10590620



cargo. -----
PARAGRAFO TERCERO: No es indispensable para que la asamblea de propietarios se reúna válidamente que a ella asista el administrador, aunque éste tiene el deber de concurrir a todas las reuniones. -----

Artículo 43. Número de votos. En principio cada propietario tendrá en la asamblea el número de votos igual al coeficiente de copropiedad que le corresponde a su bien de dominio particular, de acuerdo con el artículo 14. El número total de votos para cada edificio asciende a 100. -----

100 coefic

Sin embargo de acuerdo con la Sentencia C522/02 de la Corte Constitucional, cuando las decisiones de la asamblea no tengan contenido económico, cada bien de dominio particular tendrá un voto. -----

Artículo 44. Reunión ordinaria. La asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente, una vez al año, el día del mes de marzo que señale el administrador, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos que le corresponden, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el año siguiente. -----

La convocatoria la hará el administrador, con no menos de quince (15) días calendario de antelación a la fecha señalada para la reunión. Para el cómputo de este plazo se descontarán el día en que se haga la convocatoria y el día de la reunión. La convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día y que los inventarios, los estados financieros, el presupuesto de ingresos y gastos y los informes, correspondencia y demás documentos a disposición de los propietarios. -----

Artículo 45. Reunión por derecho propio. Si el administrador

no convocare la asamblea dentro del mes de marzo, ella deberá reunirse, en forma ordinaria y por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril a las 7:00 p.m. en la zona común exterior situada frente a cada edificio. -----

Artículo 46. Reunión extraordinaria. La asamblea se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten y sea convocada, con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles, por el administrador, o por un número plural de propietarios de bienes privados que represente, por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 47. Convocatoria. La convocatoria para todas las asambleas se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios, a la última dirección registrada por los mismos en el libro de registro de propietarios y residentes y por aviso colocado en lugares visibles del edificio. En la convocatoria se insertará el orden del día y cuando se trate de asambleas extraordinarias, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el respectivo orden del día. -----

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 48. Reuniones sin convocatoria. La asamblea podrá reunirse en cualquier sitio, deliberar y decidir válidamente, sin previa convocatoria, cuando estén presentes o representados la totalidad de los copropietarios. -----

Artículo 49. Reunión de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no pudiere sesionar por falta de quórum se convocará a una segunda reunión, para la hora siguiente y en el mismo lugar. En la reunión de segunda convocatoria conformará el quórum un número plural de personas, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes

23
Convocatoria

Art. 49
ley

AA 10590621



presentes o representados. -----
En todo caso en las convocatorias a las
asambleas ordinarias y extraordinarias
se deberá dejar constancia de lo
establecido en el presente artículo.

Artículo 50. Decisiones por comunicación
escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general
cuando, convocados todos los propietarios de bienes privados,
los deliberantes, sus representantes o apoderados debidamente
acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o
varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el
nombre del propietario 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 de copropiedad que integran el
edificio. Si los propietarios o sus representantes o
apoderados hubieren expresado su voto en documentos separados,
éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes,
contado a partir del envío acreditado de la primera
comunicación. -----

Artículo 51. Decisiones en reuniones no presenciales. En los
casos a que se refiere el artículo 50 precedente, las
decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los
propietarios no participe en la comunicación escrita,
expresada esta última dentro del término previsto en el
artículo anterior. -----

Las actas correspondientes a estas asambleas deberán asentarse
en el libro respectivo, suscribirse por el administrador y
comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días
siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

Artículo 52. 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

Actas

actas

100
50+1 = 100% del edificio

Coefficientes 70%

Ord. McT. 2011

convocatoria previstas en el artículo 49 del presente reglamento, la asamblea general sesionará con un número plural de personas que represente, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión. -----

En todo caso se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 43. -----

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 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. -----

Artículo 53. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio:

1. Los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce. -----
2. La imposición de expensas o cuotas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----
3. La aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----
4. La asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. -----
5. Las reformas al reglamento de propiedad horizontal. -----
6. La desafectación de un bien común no esencial. -----

AA 10590622



7. La reconstrucción del edificio cuando el porcentaje de destrucción sea el setenta y cinco por ciento (75%) o más del valor comercial. - - - - -

8. El cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. - - - - -

9. La disolución y liquidación de la persona jurídica.
PARAGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán adoptarse en decisiones por comunicación escrita, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida en este artículo. - - - - -

Artículo 54. Desarrollo de las reuniones de la asamblea y actas. Establecido el quórum, la asamblea de propietarios quedará instalada y designará un presidente y un secretario, lo cual puede hacerse por el sistema de aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada al respecto. La asamblea ordinaria de propietarios tiene arbitrio para aprobar un nuevo orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración en cumplimiento de las previsiones de este reglamento. Toda proposición de los miembros de la asamblea de propietarios se consignará por escrito. El trámite de las discusiones será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de sociedades anónimas. Las decisiones de la asamblea de propietarios se harán constar en actas que se numerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: si la asamblea es ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el lugar, fecha y hora de la iniciación de la reunión; el orden del día, los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario; los nombres y calidad de los asistentes, su unidad privada y sus respectivos coeficientes de copropiedad; los nombres de los propietarios

en mora; los asuntos tratados; las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; y la fecha y hora de terminación de la reunión. -----

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas designadas deberán hacerlo dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. -----

Cada acta ya aprobada se copiará en el libro de actas de la asamblea y se firmará por el presidente, el secretario, el administrador y la comisión que la haya aprobado, si es el caso. -----

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 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 la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien lo solicite. -----

PARAGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde de Medellín o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 55. Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Nombrar para periodos de un año al administrador y su suplente y asignarle su remuneración. -----

Actas no Rubricadas
El 1.º no sancionó
el 2.º sancionó

AA 10590628



- 2. Examinar y aprobar o improbar los estados financieros y los inventarios que presente el administrador. -----
- 3. Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos para el nuevo ejercicio

- anual. -----
- 4. Distribuir los gastos entre los propietarios, fijando las cuotas ordinarias, de acuerdo con lo previsto en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual, e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero, líquida y exigible. -----
- 5. Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, de acuerdo con lo previsto en este reglamento, indicando la época de vencimiento de la cuota.
- 6. Aprobar expensas comunes distintas de las necesarias y resolver sobre los actos que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en su uso y goce. -----
- 7. Aprobar las reformas al presente reglamento y variar los coeficientes de copropiedad. -----
- 8. Fijar o autorizar, anualmente, la cuantía de los seguros obligatorios contra incendio y terremoto. -----
- 9. Ordenar la reconstrucción del edificio, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto. -----
- 10. Ejercer control y vigilancia sobre las gestiones del administrador y velar por el cumplimiento del presente reglamento. -----
- 11. Reglamentar hasta en sus detalles el uso de los bienes comunes -----



020

Control sobre el administrador

12. Ordenar el incremento del fondo de imprevistos cuando fuere el caso y autorizar al administrador para realizar cualquier erogación con cargo a dicho fondo. -----
13. Cambiar la destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
14. Definir y reglamentar las relaciones con inmuebles vecinos, decidiendo sobre las posibilidades de integración de Areas y servicios. -----
15. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la persona jurídica y a los propietarios. -----
16. Imponer las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VIII del presente reglamento. -----
17. Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas e informes que el administrador deba rendirle y exigirle al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados. -----
18. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre éstos y el administrador. -----
19. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----
20. Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma y en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----
21. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general para el edificio, adoptar las medidas necesarias o convenientes para el edificio o para los propietarios y autorizar los actos o contratos tendientes a asegurar la estabilidad del edificio o la mejor funcionalidad de sus servicios, reconociendo los derechos de cada propietario,

10/01

AA 10590624



pero haciendo primar el interés general. -----

Artículo 56. Impugnación de decisiones.

El administrador 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. -----

Ojo buscar



CAPÍTULO XII

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 57. Naturaleza y facultades básicas del administrador. De acuerdo con el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el administrador de cada edificio ejercerá la representación legal de la persona jurídica. En consecuencia, el administrador representará judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal y con el objeto de la persona jurídica establecido en el presente reglamento. -----

La administración inmediata de los bienes comunes así como la supervigilancia y control de los mismos, estarán a cargo del administrador. -----

Como representante legal, el administrador tiene por sí solo facultades de ejecución, de conservación, de representación y recaudo o sea que con sujeción a las leyes y costumbres comerciales y civiles, reúne en sí funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero,

101
susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente, bajo su responsabilidad, previo consentimiento de la asamblea de propietarios. -----

Artículo 58. Responsabilidad del administrador. El administrador en el ejercicio de sus funciones y en la custodia y conservación de los bienes comunes, responderá hasta por la culpa leve. -----

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa grave o leve, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal. *Ord*

Artículo 59. Funciones, obligaciones y atribuciones del administrador. Corresponde al administrador: -----

1. Cumplir y hacer cumplir la ley, el presente reglamento y las disposiciones de la asamblea. -----
2. Ejercer la representación legal de la persona jurídica en todos los casos, tanto frente a terceros como frente a cada uno de los propietarios u ocupantes. -----
3. Convocar a la asamblea a reunión ordinaria anual, antes de que termine el mes de marzo y someterle, unido a una memoria explicativa, el inventario de los bienes comunes, un balance general de las cuentas del año anterior y un presupuesto de ingresos y gastos para el nuevo ejercicio anual. -----
4. Convocar a la asamblea general a reunión extraordinaria, siempre que lo considere necesario o prudente, con el fin de obtener autorizaciones o decisiones que sólo dicho organismo puede emitir, según este reglamento o las normas legales. -----
5. Elaborar el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y



el proyecto de distribución de gastos entre los propietarios, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y someterlos a la aprobación de la asamblea general. -----

6. Proponer a la asamblea general todas las iniciativas que considere convenientes para la buena marcha del edificio. -----
7. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio y cumplir oportunamente las obligaciones de carácter fiscal o de otra naturaleza que, en virtud de la ley, deban cumplirse en razón del régimen de propiedad horizontal. -----
8. Llevar directamente bajo su dependencia y responsabilidad los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes en el edificio y atender la correspondencia. -----
9. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----
10. Producir, en caso necesario, el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso en el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias y de las multas, mediante la expedición de la certificación a que hace referencia el artículo 21 del presente reglamento. -----
11. Hacer oportunamente los pagos que sean procedentes. -----
12. Cuidar y vigilar los bienes comunes. -----
13. Hacer las mejoras y reparaciones materiales que haya ordenado la asamblea y también las de carácter urgente para la higiene, seguridad o debida utilización del

edificio, debiendo conseguir la autorización de la
asamblea si la cuantía del gasto excede sus atribuciones.

14. Invertir los dineros recaudados en forma tal que se
garantice la liquidez para atender el pago oportuno de las
obligaciones de la persona jurídica, siguiendo las
instrucciones dadas por la asamblea general. -----

15. Someter a la comisión que la asamblea hubiere designado,
si es del caso, el acta de dicha asamblea. Una vez
aprobadas las actas de la asamblea, deberá copiarlas en el
respectivo libro de actas, firmarlas y hacerlas firmar de
las personas que deben hacerlo de acuerdo con el presente
reglamento. -----

16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del
edificio, las actas de la asamblea general. -----

17. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona
jurídica y conceder poderes especiales para tales fines,
cuando la necesidad lo exija. -----

18. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en
este reglamento. -----

19. Celebrar todos los otros actos y contratos que, en materia
civil, laboral, comercial o administrativa, guarden con
sus facultades y obligaciones una relación directa o
necesaria de medio a fin; o que no guardándola, hayan sido
expresamente autorizados por la asamblea. -----

20. Disciplinar la utilización de los bienes comunes, cuidando
de cumplir al respecto la ley, este reglamento y las
normas que dicte la asamblea. -----

21. Resolver, en cuanto le sea posible, las divergencias que
surjan entre los propietarios u ocupantes de bienes de
dominio particular, con relación a éstos, a su destinación
y a la debida utilización de los bienes comunes, dando
cuenta a la asamblea general. -----

22. Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use

2/8/72

Comités

AA 10590626



su bien de dominio particular en la forma prevista en este reglamento y que, en consecuencia, no lo haga servir a objetos diferentes a los establecidos, no perturbe los derechos de los otros propietarios y

no comprometa la seguridad o salubridad del edificio.

23. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal debidamente aprobadas por la asamblea general e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. -----

24. Notificar a los propietarios de bienes privados, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea, por incumplimiento del presente reglamento. -----

25. Hacer efectivas las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente reglamento de propiedad horizontal, que hayan sido impuestas por la asamblea, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----

26. 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. -----

27. Ejercer, en fin, con relación al edificio todas las actividades que, no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen legal de propiedad horizontal y las demás funciones que le asigne la asamblea general. -----

Artículo 60. Nombramiento del administrador. La asamblea nombrará el administrador para periodos de un año. Cuando el administrador sea persona natural, se nombrará simultáneamente su suplente. Si el administrador es una persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio.

leer artículo 53 de la ley 675 no exigiendo

ojo

Artículo 61. Condiciones que debe reunir el administrador. El nombramiento de administrador puede recaer válidamente:

- 1. En una persona jurídica, cuyos estatutos comprendan expresamente la administración de bienes inmuebles. ---
- 2. En un propietario de un bien de dominio particular. ---
- 3. En otra persona natural. -----

Artículo 62. Requisitos para la posesión del administrador.

Quien sea nombrado administrador del edificio, deberá suscribir un contrato y posesionarse ante el presidente de la asamblea que lo nombró. Dicho nombramiento será comunicado oportunamente a los propietarios e inscrito ante la Alcaldía de Medellín. -----

Para efectos de suscribir el contrato con el administrador actuará como representante legal de la persona jurídica, el presidente de la asamblea que hizo el nombramiento. -----

Artículo 63. Cesación en el cargo de administrador. El nombramiento de administrador es esencialmente revocable, aunque haya sido hecho para un periodo determinado. Además de cualquiera otra causa legal, el administrador cesa en su cargo: -----

- 1. Por revocatoria expresa del nombramiento que la asamblea podrá hacer en cualquier circunstancia. -----
- 2. Por vencimiento del periodo. -----
- 3. Por disolución, concordato o liquidación forzosa, si se trata de una sociedad. -----
- 4. Por haber llegado a estado de incapacidad legal o estatutaria. -----
- 5. Por abandono evidente del cargo, dictaminado por la asamblea. -----
- 6. Por renuncia escrita suya, cuando quede aceptada. ---
- 7. Por muerte del administrador, si éste es persona natural.

Artículo 64. Actuación del suplente del administrador. Al cesar el administrador en su cargo, mientras no se haya hecho

Abandono

AA 10590627



nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponden las funciones indicadas en el presente reglamento, al suplente del administrador. Si éste no entrare a ejercerlas de inmediato o en un término

de dos semanas, después de haber sido notificado por escrito, por el administrador saliente, o por la asamblea, se hará nuevo nombramiento en propiedad.

En las faltas o inhabilidades temporales o accidentales del administrador, lo reemplazará su suplente.

Artículo 65. Remuneración del administrador. Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador es remunerado en dinero, a no ser que constare expresamente o por escrito, que fue convenido por determinado tiempo o en forma indefinida, su ejercicio gratuito.

La remuneración a que tenga derecho el administrador será fijada anualmente por la asamblea para todo el ejercicio presupuestal, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Toda expensa extraordinaria que el administrador hubiere tenido que hacer en beneficio del edificio, que no estuviere incluida en el presupuesto anual de egresos, le será compensada, cuando su obligatoriedad, necesidad o urgencia la hicieren imprescindible.

Artículo 66. Transmisión del cargo de administrador y rendición de cuentas. Al cesar en el cargo la persona que actúa como administrador, verificará a su sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes al edificio, con una completa rendición de cuentas y al efecto, se firmará un acta por el administrador que entrega y el administrador que recibe el cargo, documento que será entregado a la asamblea general, quien dará el finiquito a quien dejó de ser administrador. Si el nuevo

211
SECRETARÍA
administrador no hubiere llenado aun los requisitos de posesión y no pudiere actuar su suplente, la asamblea será por sí misma o por un delegado suyo, la que haga el recibo de los fondos, bienes, documentos y enseres y de las cuentas del administrador saliente. En ningún caso, ni siquiera en el evento de quedar pendiente alguna reclamación a su favor, podrá el administrador ejercer derecho de retención, sobre fondos, bienes, documentos o enseres del edificio. -----

CAPITULO XIII

DE LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO

Artículo 67. Reconstrucción obligatoria. Cuando se produzca una destrucción o deterioro del edificio se deberá proceder a su reconstrucción en los siguientes eventos: -----

1. Cuando la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) del valor comercial del edificio. -----
2. Cuando no obstante la destrucción o un deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%), la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. ---

PARAGRAFO PRIMERO: Para determinar la cuantía del deterioro, la asamblea de propietarios solicitará el peritaje de una entidad idónea. Una vez la asamblea acepte el peritaje procederá a decretar la extinción de la propiedad horizontal o a ordenar la reconstrucción, según el caso. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio, en los casos en que ésta sea procedente. Si el edificio no es reconstruido, el importe de las indemnizaciones se distribuirá entre los propietarios de los bienes de dominio particular, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales



aplicables, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

PARAGRAFO TERCERO: Las expensas de la reconstrucción de las zonas comunes serán por cuenta de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. Para fijar el monto de las expensas a cargo de los propietarios se deberá deducir el valor de las indemnizaciones provenientes de los seguros. La reconstrucción interior de cada casa será por cuenta de su propietario.

PARAGRAFO CUARTO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de acuerdo con los planos aprobados, salvo que la asamblea hubiere dispuesto su modificación previa autorización de la entidad competente.

PARAGRAFO QUINTO: Reconstruido el edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

CAPITULO XIV

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURIDICA

Artículo 68. 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, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, salvo cuando se decida su reconstrucción, de acuerdo con lo previsto en el capítulo XIII de este reglamento y con la 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. -----

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 construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

Artículo 69. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue 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.

La escritura de extinción de la propiedad horizontal deberá inscribirse además en la Alcaldía de Medellín para efectos de la certificación sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. -----

Artículo 70. 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 tal efecto, cualquiera de los propietarios, el administrador si lo hubiere, o el liquidador podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los propietarios 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 y 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 71. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción 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. -----

La liquidación se sujetará a las normas de procedimiento vigentes para la liquidación de las entidades sin ánimo de lucro. -----

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

**CAPÍTULO XV
DISPOSICIONES VARIAS**

Artículo 72. Enajenación de bienes privados o de dominio particular. Aunque todas las áreas de las casas están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, son aproximadas, y en las enajenaciones que de ellas se hagan, son entregadas y recibidas como cuerpos ciertos. -----

Artículo 73. Disposición transitoria- administración. La administración provisional de cada uno de los edificios de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo corresponderá a la Sociedad Jardines S.A. En Liquidación a través del doctor Darío Restrepo F. Sin embargo, ésta podrá contratar temporalmente la administración de los edificios con un

tercero y elaborar conjuntamente con el administrador los presupuestos de ingresos y gastos y disponer la forma de pago de las cuotas, lo cual tendrá vigencia hasta la primera reunión de cada asamblea de propietarios. En dicha reunión se nombrará el administrador definitivo. -----

Artículo 74. Disposición transitoria - Reunión de la primera asamblea de propietarios. Jardines S.A. En Liquidación o el administrador provisional podrán citar a la primera reunión de la asamblea general, antes del plazo fijado para la reunión ordinaria, con el fin de tomar decisiones necesarias para la organización inicial de cada propiedad horizontal y para

nombrar el administrador definitivo, quien deberá recibir los planos correspondientes a las redes eléctricas, de gas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios. Dicha reunión se sujetará a lo dispuesto para la asamblea ordinaria. -----

PARAGRAFO: Los bienes comunes se entienden entregados simultáneamente con la entrega de las casas. -----

Artículo 75. Incorporación. Este reglamento queda incorporado en todos los contratos que se refieran directa o indirectamente a los edificios de la Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo, de tal manera que se debe ejecutar de buena fe, y por consiguiente obliga no sólo a lo que en él se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley le pertenecen. -----

PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO DE CADA UNO DE LOS EDIFICIOS QUE CONFORMAN LA MANZANA C DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO . -----

La Manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo está situada en el Municipio de Medellín, fracción de Belén, en el paraje El Manzanillo, en la Carrera 83A entre las Calles 7 Sur y 8 Sur.

201 y 202 de la placa 82B-19, 201 y 202 de la placa 82B-31, 201 y 202 de la placa 82B-43, 201 y 202 de la placa 82B-55 y 201 y 202 de la placa 82B-67 de la Calle 7 Sur, tienen un área privada aproximada 87,28 m2, distribuidos así: Área cubierta 44.75 m2; losa para futura ampliación 44.75 m2. Estas casas se pueden ampliar construyendo en el tercer piso un área de 42.53 m2.

AREAS COMUNES:

Área libre común en cada edificio de la manzana C de la Urbanización Colinas del Rodeo: 58.50 m2. Incluye escaleras de

acceso a las casas del segundo piso. SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL AA NUMEROS 10590575 -576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-633. DERECHOS NOTARIALES \$ 90.000 SEGUN RESOLUCION 4188 DE DICIEMBRE 28 DE 2.001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. COPIAS DE ESCRITURA \$ 260.400 HOJAS DE PROTOCOLO \$ 79.800 SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL \$ 5.000 IVA \$ 68.832 RETENCION -O- CONFORME AL ARTICULO 40 LEY 55/85 Y CONCEPTO 022610 DE MARZO 21 DE 2.001 DE LA DIAN. ----- PAZ Y SALVO NUMEROS 097873-097874-097876-097877 - 097878 - 097879 - 097880-097881-097882-097883-097884-097885-097886-097887-097888-097889-097890- -- 097891-097892-097893-097894-097895-097896 EXPEDIDOS POR EL INVAL, EL 03 DE DICIEMBRE DE 2.002, VALIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.002. ----- PAZ Y SALVOS NUMEROS 21985 - 21986 - 21987 EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DE HACIENDA, DIVISION DE CATASTRO DE MEDELLIN, EL 03 DE DICIEMBRE DE 2.002, VALIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.002. ----- PAZ Y SALVOS NUMEROS 3665 - 3666 EXPEDIDOS POR LAS EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN, EL 03 DE DICIEMBRE DE 2.002, VALIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.002, POR CONCEPTO DE TASA DE ASEO. ----- AVALUO TOTAL 43.992.000,00 CORRESPONDIENTE A LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS DE LA 001-753955 A LA 001-753978 INCLUSIVE. -----



DARIO RESTREPO FERNANDEZ

C.C.# 3.327.630 de Medellín



CARLOS ENRIQUE ECHAVARRIA ECHAVARRIA
NOTARIO VEINTISEIS DE MEDELLIN

201 y 202 de la plaza 228-42, 201 y 202 de la plaza 228-43 y 201 y 202 de la plaza 228-44
201 y 202 de la plaza 228-45 de la Calle 7 Sur. Tienen un área
de unos 100 metros cuadrados. En 1978, el departamento de Obras Públicas
de la ciudad de San José, Costa Rica, realizó un estudio de
factibilidad para la construcción de un edificio de
oficinas en el lote 201 y 202 de la plaza 228-42.

PROYECTO COMERCIAL

El presente estudio de factibilidad tiene como objetivo determinar la viabilidad económica y financiera de la construcción de un edificio de oficinas en el lote 201 y 202 de la plaza 228-42, en la ciudad de San José, Costa Rica. El estudio se realizó en el mes de agosto de 1978, con base en los datos suministrados por el propietario del terreno y en la información obtenida de fuentes secundarias.

El terreno a ser construido tiene un área de 1.000 metros cuadrados, con una fachada de 20 metros y una profundidad de 50 metros. El terreno está ubicado en la zona comercial de la ciudad de San José, en la calle 7 Sur, entre las calles 10 y 11 Sur. El terreno está rodeado por edificios de oficinas y comercios, lo que indica un alto potencial comercial para el proyecto.

El edificio a ser construido tendrá un área construida de 1.000 metros cuadrados, con un nivel de altura de 3 pisos. El edificio será construido con estructura de concreto armado y tendrá un acabado exterior de tipo moderno. El edificio será construido en un terreno que ya tiene servicios básicos de agua, electricidad y alcantarillado.

El costo estimado de construcción del edificio es de \$1.000.000,00 (un millón de dólares). Este costo incluye los costos de terreno, los costos de construcción, los costos de honorarios profesionales y los costos de impuestos. El costo de terreno es de \$200.000,00, el costo de construcción es de \$700.000,00, los costos de honorarios profesionales son de \$50.000,00 y los costos de impuestos son de \$50.000,00.

El edificio a ser construido será utilizado para fines comerciales, específicamente para oficinas. El propietario del terreno desea construir un edificio de oficinas para alquilarlo a empresas que operen en la zona comercial de la ciudad de San José. El edificio será construido en un terreno que ya tiene servicios básicos de agua, electricidad y alcantarillado.

El estudio de factibilidad concluye que el proyecto es viable económicamente y financieramente. El edificio a ser construido tendrá un costo estimado de \$1.000.000,00 y se espera que genere un flujo de caja positivo a lo largo de su vida útil. El proyecto es recomendable para el propietario del terreno y para la ciudad de San José.



INGENIERO EN ECONOMÍA Y FINANZAS
CARRERA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

AA 10904589



DAVID

ACTO: ACLARACIÓN Y ADICIÓN
OTORGANTE: JARDINES S.A. (EN LIQUIDACIÓN). -----
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TREINTA Y UNO (31). - - - - -
FECHA: ENERO 15 DE 2.003. - - - - -

Escritura
31

Esc 7 31 de Enero 15/2002

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, república de Colombia, a los QUINCE (15) días del mes de ENERO - - del años DOS MIL TRES (2.003), al despacho de la Notaría Veintiséis (26) del círculo notarial de Medellín, cuyo Notario titular es el doctor CARLOS ENRIQUE ECHAVARRÍA ECHAVARRÍA, compareció: -----

El Doctor **DARIO RESTREPO FERNÁNDEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.327.630 de Medellín, y manifestó: -----

PRIMERO: Que en este acto notarial obra en su calidad de representante legal de **JARDINES S.A. (EN LIQUIDACIÓN)**, lo cual lo acredita con certificación expedida por la Cámara de Comercio de Medellín, documento que se anexa para su protocolización con la presente escritura y para que sus respectivos textos se reproduzcan en las copias que de ella se expidan. -----

SEGUNDO: Que **JARDINES S.A. (EN LIQUIDACIÓN)**, sociedad mercantil, con domicilio en Medellín, fue constituida inicialmente como sociedad limitada mediante escritura pública número 879 otorgada el 23 de abril de 1.993 en la Notaría Catorce (14ª) del círculo Notarial de Medellín. -----

TERCERO: Que por medio de la Escritura Pública Nº 3.113 del 5 de diciembre de 2.002 de la Notaría Veintiséis (26º) de Medellín, la sociedad que representa hizo las siguientes declaraciones: -----

- a. En su calidad de propietaria de todos los bienes de dominio particular que conforman cada uno de los edificios construidos sobre los lotes Nos 26 al 49 de la manzana C de

la Urbanización Colinas del Rodeo, declaró extinguida la propiedad horizontal, que sobre cada uno de ellos se había constituido por medio de la escritura pública N° 966 del 18 de agosto de 1.998 de la Notaría Veinticuatro (24) de Medellín.-----

b. Formuló unas declaraciones sobre englobe de los lotes 26 al 49, antes citados, delimitando doce nuevos lotes, identificados así: Lote 26-27, lote 28-29, lote 30-31, lote 32-33, lote 34-35, lote 36-37, lote 38-39, lote 40-41, lote 42-43, lote 44-45, lote 46-47 y lote 48-49.-----

c. Sometió a régimen de propiedad horizontal consagrado en la ley 675 de 2.001, cada uno de los edificios construidos sobre los lotes identificados en el literal anterior. -----

CUARTO: Que la escritura pública N° 3.113 del 5 de diciembre de 2.002 de la Notaría Veintiséis (26°) de Medellín, antes citada, fue devuelta sin registrar, por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur por las siguientes razones: -----

1. algunas de las áreas anotadas en el capítulo V, artículo 14 no están relacionadas en la descripción de los inmuebles. -----
2. Si el resto de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública N° 966 del 18 de agosto de 1.998 de la Notaría Veinticuatro (24) de Medellín conforman un solo ente administrativo es decir, si la Urbanización Colinas del Rodeo - Propiedad Horizontal tiene una sola administración, los coeficientes debe ser reformados dando a la totalidad de los bienes privados, un total del 100% excepto a los 12 reglamentos que se originan por medio de la presente escritura y ya que cada uno es independiente.-----

QUINTA: Que con el fin de subsanar las objeciones formuladas por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, procede a aclarar y adicionar la escritura Pública Número 3.113 del 5 de

AA 10904590



diciembre de 2.002 de la Notaría Veintiséis (26) de Medellín, en los siguientes términos:

1. se adicionan las descripciones de todas las casas del primer piso delimitadas en el artículo 4º e identificadas con los Nos. 82B-70, 82B-62, 82B-58, 82B-50, 82B-46, 82B-

38, 82B-34, 82B-26, 82B-22, 82B-14, 82B-10, 82B-02 de la calle 8 sur y 82B-03, 82B-11, 82B-15, 82B-23, 82B-27, 82B-35, 82B-39, 82B-47, 82B-51, 82B-59, 82B-63, 82B-71 de la calle 7 sur, con el dato sobre el área privada de cada una de ellas después de la futura ampliación, así: área privada aproximada final después de ampliación: 81.50 m2, distribuidos así: área cubierta 75.10 m2, área descubierta 6.40 m2. Esta área aparece en los planos sellados para propiedad horizontal que se protocolizaron con la Escritura Pública Nº 3.113 antes citada. -----

2. se aclara que los porcentajes de copropiedad contenidos en el artículo 14 se calcularon con base en el área privada de cada casa incluyendo la futura ampliación y que por tanto en las casas del primer piso el área que se tuvo en cuenta fue de 81.50 m2.-----

3. Igualmente se aclara que sobre los demás lotes de la Urbanización Colinas del Rodeo que se sujetaron al régimen de propiedad horizontal, mediante la Escritura Pública Nº 966 del 18 de agosto de 1.998 de la Notaría Veinticuatro (24) de Medellín, se constituyó también una propiedad horizontal independiente para cada uno de ellos y se fijaron los coeficientes para los bienes de dominio particular que conforman cada edificio, por lo tanto no existen unos coeficientes para toda la Urbanización Colinas de Rodeo. -----

APROBACIÓN Y CONSENTIMIENTO: los comparecientes leyeron íntegramente el contenido de sus declaraciones, las aprobaron,

expresaron su total consentimiento, y en prueba de ello firman con el Notario quien de esta forma también lo aprueba y autoriza. -----

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tienen de leer la totalidad del texto, a fin de verificar toda la información en él consignado, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere necesario, la firma del mismo demuestra su TOTAL aprobación; es por eso que el Notario NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD por los errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del notario y los otorgantes. En tal caso estos deberán ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura pública ACLARATORIA, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 decreto-ley 960 de 1.970). -----

Se advirtió a los otorgantes de presentar esta escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos meses contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

SE EXTENDIO CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR LA SOCIEDAD INTERESADA, EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL AA NUMEROS 10904589 - 590 - 591. RECIBO NUMERO: 25046. DERECHOS NOTARIALES \$ 32.550,00 - - SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO 4188 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2.002 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

**COPIAS DE ESCRITURA \$ 26.640 HOJAS DE PROTOCOLO \$4.440
SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$ /5.280/
RETENCION -0- DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 40 LEY 55 DE 1.985 Y CONCEPTO 022610 DE MARZO 21 DE 2.001 DE LA DIAN. IVA \$ 10.181,00 -----**

AA 10904591



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL AA
NUMERO 10904590 DE LA ESCRITURA PUBLICA
NUMERO TREINTA Y UNO (31) DEL 15 DE
ENERO DE 2.003 OTORGADA EN LA NOTARIA
VEINTISEIS (26) DEL CIRCULO NOTARIAL
DE MEDELLIN.

ENTRE LINEAS /5.280/ SI VALE. -

FIRMAS,

Dario Restrepo Fernandez

DARIO RESTREPO FERNANDEZ
C.C. 3.327.630



Carlos Enrique Echavarría Echavarría

CARLOS ENRIQUE ECHAVARRÍA ECHAVARRÍA
NOTARIO VEINTISÉIS DE MEDELLÍN

150000

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5408 SOUTH DICKENS STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700



Handwritten notes or scribbles in the middle left section of the page.

Handwritten signature or name across the middle of the page.

DEPARTMENT OF CHEMISTRY

Handwritten notes or scribbles in the lower middle section of the page.

UNIVERSITY OF CHICAGO

UNIVERSITY OF CHICAGO

DA 03904517

304



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL - -
CINCUENTA Y TRES. - (2.053) - - - -
ADICION REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

*84 metros
Esta es
edificación*

Escritura
2053

*15-80
D-80
E-80
H-80
11-26*

4785

se adora y dice: ...

ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA
URBANIZACION ABIERTA MULTIFAMILIAR COLINAS DEL RODEO
PROPIEDAD HORIZONTAL, EN SUS DOS ETAPAS: ETAPA I COLINAS DEL
RODEO Y ETAPA II, DENOMINADA JARDINES DEL RODEO.

OTORGANTE:

CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACION NIT 900113242-6
COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL 900.052.063-1

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) Nro(s). 001-001-975662. Piscina.

UBICACION DEL PREDIO

NOMBRE Y DIRECCIÓN: Lote ubicado en la fracción de Belén de la Ciudad
de Medellín



NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ADICIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TRANSFERENCIA 47.834.000



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
NOTARIA VEINTISÉIS DE MEDELLÍN

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

*1920
10010101
SEPT 17/09*

06054107 : 001 0004107 : 001

11 Folios

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a **nueve (09) de Septiembre** ----- de dos mil **nueve (2009)**, ante el Despacho de la NOTARÍA VEINTISÉIS DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN, cuyo notario titular es el Doctor NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS, compareció: DARIO RESTREPO FERNANDEZ, varón, mayor de edad, de Nacionalidad Colombiana, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.327.630 expedida en Medellín (Ant), obrando para los efectos del presente acto, en nombre y representación legal, en su carácter de Liquidador principal de la sociedad CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACION, NIT. 900113242-6, sociedad comercial, constituida por medio de la escritura pública número 1741 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Medellín, el 26 de Julio de 2006, aclarada por medio de la escritura pública número 2163 otorgada el 7 de Septiembre de 2006, en la Notaría Séptima (7ª) de Medellín, registradas en la Cámara de Comercio de Medellín el 17 de Octubre de 2006, en el libro 9, bajo el número 10979. Sociedad constituida para continuar con los negocios de la sociedad JARDINES S.A. EN LIQUIDACION, constituida por medio de la escritura pública número 897 otorgada en la Notaría 14 de Medellín, el 23 de Abril de 1.993 inscrita en la cámara de Comercio de la misma ciudad, el 30 de Abril de 1.993, hechos que acredita con el certificado sobre existencia y representación legal que presenta y se incorpora al protocolo del presente instrumento, quien para los efectos del presente acto, se denominará EL PROPIETARIO y manifestó: -----

PRIMERO: Que la sociedad que representa, es la propietaria del siguiente lote de terreno: -----

-LOTE PARA SERVICIOS COLECTIVO PRIVADO: Lote ubicado en la fracción de Belén de la Ciudad de Medellín, segregado de otro de mayor extensión, con una área aproximada de 698,69 metros cuadrados, sobre el cual se encuentran construidos, una (1) piscina y un (1) salón social. Su perímetro está comprendido por las líneas que unen los puntos: 24, 23, 2, 1, 26, 25 y 24 punto de partida, cuyos linderos son los siguientes: Por el Noreste, del punto 24 al punto 23 linda, con el lote de servicios colectivos público, resultante de las declaraciones sobre loteo que fueron objeto de aclaración; Por el

pu
re
Si
cc
ac
el
so
—
ES
DE
NI
SE
JA
ma
VA
No
26
por
ma
oto
res
CO
727
200
dec
UR
pre

70

Op

55

3
DA 03439530



3005
Sureste, del punto 23 al punto 2, en línea recta, linda con el lote de servicios colectivo público resultante de las declaraciones de loteo que fueron objeto de aclaración; por el Suroeste, del punto 2 al punto 1, linda con el lote Calle 6 C Sur, resultante de las declaraciones sobre loteo; por el Noroeste, del

punto 1 al punto 26, linda con el mismo lote de servicios colectivo público resultante de las declaraciones sobre loteo que fueron aclaradas; por el Suroeste, del punto 26 al punto 25, linda con el mismo lote de servicios colectivos público, resultante de las declaraciones sobre loteo que hoy se aclaran; por el Noroeste, del punto 25 al punto 24, punto de partida, linda con el lote de servicios colectivo público, resultante de las mismas declaraciones sobre loteo.

ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-975862. **PISCINA**

SEGUNDO: TITULOS DE ADQUISICIÓN: Que la sociedad CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACION, adquirió el inmueble antes descrito en mayor extensión, por compra efectuada al señor RAMON ANGEL ZAPATA VANEGAS, por medio de la escritura pública número 001, otorgada en la Notaría veinticuatro (24) de Medellín, el día 5 de Enero de 1.995, registrada el 26 de Enero de 1.995, al folio de matricula inmobiliaria 001-652488. Que posteriormente la sociedad efectuó declaraciones sobre loteo del predio de mayor extensión adquirido, por medio de la escritura pública número 1.027, otorgada en la Notaría 24 de Medellín, el 17 de Septiembre de 1.997, resultando entre otros, el predio denominado LOTE II DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-727717. Que luego por medio de la escritura pública 2119 de octubre 10 de 2001, otorgada en la Notaría 26 del círculo de Medellín, la sociedad efectuó declaraciones sobre loteo del LOTE DENOMINADO LOTE II DE LA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO matrícula 001-727717, en dos (2) predios independientes, a los cuales la oficina de registro les asignó las

matrículas (001- 805146 y 001-805147). Que más adelante, la sociedad por medio de la escritura pública número 4076 otorgada en la Notaría Once (11) de Medellín, el 30 de Noviembre de 2007, efectuó declaraciones sobre englobamiento de los lotes 2 A (matrícula 001-805146) y el lote 2 B (matrícula 001-805147), resultando el predio denominado lote 2, al cual la oficina de registro de instrumentos públicos, le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 001-975660. Que en la misma escritura 4076 otorgada en la Notaría Once de Medellín, el 30 de Noviembre de 2007, la sociedad efectuó declaraciones sobre Reloteo del lote englobado (matrícula 001-975660), segregando de aquél, entre otros, el lote de servicios colectivo privado, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001 - 975662. Por último la sociedad efectuó por exigencia del Catastro Municipal, actualización de linderos, área y medidas, entre otros predios, del lote de servicios colectivos privado de que trata el presente instrumento, por medio de la escritura pública número 2.943 otorgada el 24 de Octubre de 2008, otorgada en la Notaría Once de Medellín, debidamente registrada, actualización que corresponde a la descripción efectuada en el numeral primero de este instrumento.

TERCERO: Que la sociedad que representa, tiene por objeto social, la actividad de la construcción, y que en desarrollo de su objeto, adelantó previo el cumplimiento de los requisitos de las autoridades reguladoras de dicha actividad, LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL, en dos etapas constructivas, denominadas, así: LA I ETAPA COLINAS DEL RODEO, Y LA II ETAPA JARDINES DEL RODEO. Que el reglamento de propiedad horizontal de la I ETAPA DE LA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO, fue elevado a escritura pública por la número 966 otorgada el 18 de Agosto de 1998, en la Notaría veinticuatro (24) del Circulo de Medellín, ETAPA I, conformada por los lotes integrantes de las manzanas A, B, C, D Y E, registrado al folio de matrícula 001-727716 y con base en ésta, se abrieron para los lotes del reloteo, las matrículas 001-753930 a la 001-754015, ambos extremos inclusive y para las unidades de dominio particular resultantes, se asignaron las matrículas inmobiliarias de la 001-754720 a la 001-755087, también, ambos extremos inclusive. Posteriormente la sociedad por medio de la escritura pública 3113 del 5 de Diciembre de 2002, otorgada

Y I
75
mi
de
cc
83
88
cc
83
de
er
hx
B
di
al
di
m
ni
ei
pi
si
8
8
s
c
n



en la Notaría 26 de Medellín, reforma el precitado reglamento respecto de la Manzana C, cancelándose por este acto, las matrículas inicialmente abiertas para los lotes 26 al 49 y casas y parqueaderos sobre ellos proyectadas (matrículas de lotes canceladas de la 001-753955 a la 001-753978;

y matrículas canceladas de las unidades particulares, de la número 001-754844 a la 001-754923) y por último, en el mismo acto, se abrieron las matrículas para los lotes de la MANZANA C, al someterse luego de las declaraciones sobre englobe al régimen de propiedad horizontal, correspondientes a los números 001-831175/831176/831177/831180/831181/831183/831184/831185/831186/831188/831190 y la 001 - 831192, y a las unidades de dominio particular construidas sobre éstos lotes, les fueron asignadas las matrículas, de la 001-831200 a la número 001-831247, ambos extremos inclusive. Luego por medio de la escritura pública número 4077, otorgada el 23 de Diciembre del año 2003 en la Notaría 26 de Medellín, nuevamente reforma el reglamento de propiedad horizontal de la Urbanización Colinas del Rodeo en su I ETAPA (Manzanas A, B, C, D y E), contenido en la precitada escritura 966, solicitando la cancelación de las matrículas de los lotes y construcciones proyectadas sobre los lotes 61 al 72 y 74 al 84 de la MANZANA E, cancelándose las matrículas inmobiliarias de dichos lotes números 001-753990 a la 001-754013 al igual que las matrículas de las unidades particulares proyectadas en dichos lotes de la número 001-755004 a la 001-755051 y de la 001-755054 a la 001-755087. En este instrumento se efectúan declaraciones sobre englobe y se someten a propiedad horizontal los lotes englobados de la MANZANA E, abriéndose las siguientes matrículas inmobiliarias para los lotes resultantes, así: 001-857162/857168/817175/857176/817177/857180/857182/857183/857185/857188/857189 y 001-857190. De igual forma la oficina de registro, asignó las siguientes matrículas inmobiliarias a las unidades de dominio particular construidas sobre los lotes antes identificados, así: de la 001 - 857196, a la número 001 - 857243, ambos extremos inclusive.

Por último, la sociedad por medio de la escritura pública número 213 otorgada en la notaría 11 de Medellín, el 5 de Febrero de 2009, registrada el 10 de Febrero de los corrientes, efectuó declaraciones sobre constitución de la Urbanización sobre otro predio de su propiedad identificado con la matrícula inmobiliaria 001-1006838, mediante las cuales, segregó de éste, 16 predios independientes, identificados por la oficina de registro de instrumentos públicos, con las matrículas inmobiliarias números 001-1012519 al 001-1012534, ambos extremos inclusive, de los cuales, cedió al el Municipio de Medellín, el predio identificado con la matrícula 001-1012519. Por el mismo instrumento, ADICIONO al régimen de propiedad horizontal de LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA, la SEGUNDA (I I) ETAPA de la Urbanización, denominada JARDINES DEL RODEO SUBETAPAS 3 B Y 4 B DE LAS MANZANAS G Y H., los 15 predios restantes, habiendo sido asignadas por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para las unidades de dominio particular que sobre éstos se construyen, integrantes de LA II ETAPA DE LA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO DENOMINADA JARDINES DEL RODEO, las matrículas inmobiliarias números de la 001-1012535 a la 001-1012590, ambos extremos inclusive.

CUARTO: Que para la URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA y la II ETAPA DENOMINADA JARDINES DEL RODEO, las autoridades reguladoras de la actividad de la construcción, exigieron como bienes comunes de toda la urbanización, en sus dos etapas constructivas, la construcción de una piscina y un salón social en predio independiente. Que por lo anterior la sociedad CONSTRUCTORA JARDINES DEL RODEO S.A EN LIQUIDACIÓN, para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas emanadas de las autoridades competentes, y dado que sobre los lotes sobre los que se aprobó y construyeron las unidades privadas de ambas etapas de La Urbanización, no era posible la construcción de los bienes comunes exigidos, la sociedad CONSTRUCTORA JARDINES S.A EN LIQUIDACIÓN debió construirlos, sobre otro predio de su propiedad, descrito y alinderado en el numeral primero del presente instrumento, el cual se identifica ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín.

F
F
C
a
d
e
o
O
ju
o
o
J
U
P
in
OC
as
de
m
CC
ET
de
QL
es
ad
del
cos

ojo

307
7
DA 03439572



con la matrícula inmobiliaria número 001-975662 —

QUINTO: Que por lo anterior y obrando en la calidad ya indicada, procede a elevar a escritura pública UNA ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL DE LA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL, CONFORMADA POR LA ETAPA I DENOMINADA COLINAS DEL RODEO Y LA ETAPA II DENOMINADA JARDINES DEL RODEO. Que la adición consiste fundamentalmente en incorporar como bien común del dominio de todos los propietarios de las unidades de dominio particular o exclusivo de la Urbanización Colinas del Rodeo en sus dos Etapas constructivas, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-975662 descrito y aliterado en la cláusula primera de este instrumento, junto con las construcciones sobre él levantadas (piscina y salón social), todo conforme a las exigencias de la Curaduría Urbana Primera de Medellín y conforme se estableció en la escritura pública de adición de la II ETAPA JARDINES DEL RODEO al régimen de propiedad horizontal de la URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO. ETAPA

PARAGRAFO: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos, inscribir la presente Adición, de bienes comunes, en la matrícula inmobiliaria 001-975662, al igual que en cada una de las matrículas inmobiliarias asignadas a cada uno de los lotes individuales sobre los cuales se desarrollaron las dos etapas constructivas, e igualmente en cada una de las matrículas de las unidades de dominio particular de la URBANIZACION COLINAS DEL RODEO, PRIMERA ETAPA COLINAS DEL RODEO y II ETAPA DENOMINADA JARDINES DEL RODEO, las mismas que se detallaron en la cláusula Tercera del presente instrumento.

QUINTO: ENTREGA. Que para la fecha de otorgamiento de la presente escritura la sociedad que representa ya hizo entrega real y material a la administradora de LA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO ETAPAS I Y II, del inmueble objeto de adición, por los linderos descritos con sus usos y costumbres, con sus mejoras y anexidades (piscina y salón social) y a paz y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

OCUCHI 07 INI CUCHI 07 INI
LA PASADITA 07 INI

salvo por todo concepto, siendo de cargo de todos los propietarios de las unidades de dominio particular de la URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO EN SUS ETAPAS I Y II DENOMINADA JARDINES, las contribuciones sobre valorización, la tasa de aseo y el impuesto predial o complementarios que a partir de la fecha de firma del presente instrumento, graven el inmueble o facturen las empresas prestadores de dichos servicios, todo conforme a los coeficientes de participación que constan en las escrituras públicas de constitución del reglamento de las dos etapas de la Urbanización Colinas del Rodeo Propiedad Horizontal. La sociedad CONSTRUCTORA JARDINES S.A EN LIQUIDACIÓN, deja expresa constancia que el mantenimiento, conservación, sostenimiento y reparaciones del predio objeto de transferencia, al igual que el de sus mejoras y anexidades (salón social y piscina), serán responsabilidad de la administración y los gastos mensuales que ello demande, serán atendidos por todos y cada uno de los propietarios de las unidades de dominio particular que conforman la URBANIZACION COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA I COLINAS Y ETAPA II JARDINES DEL RODEO, siempre con sujeción a los coeficientes de participación en gastos de los bienes comunes que constan en las respectivas escrituras de sometimiento al régimen de propiedad horizontal y su adición.

SEXTO: Que una vez se produzca la inscripción de la presente escritura de adición al reglamento de la Urbanización Colinas del Rodeo en sus dos etapas, la oficina de catastro Municipal, incorporará el predio objeto de ADICIÓN, en cada una de las cuentas de impuesto predial de cada uno de los inmuebles de dominio particular o exclusivo que conforman la ETAPA I COLINAS Y ETAPA II JARDINES DEL RODEO. Lo anterior, toda vez que el bien que se incorpora o ADICIONA, tiene la calidad de bien común, del dominio de todos los propietarios de dichas unidades particulares.

SEPTIMO: Que a la fecha de otorgamiento del presente instrumento, CONSTRUCTORA JARDINES S.A EN LIQUIDACIÓN, es el único propietario de las unidades de dominio particular de LA II ETAPA DE LA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO DENOMINADA JARDINES DEL RODEO.

OCTAVO: Que para la fecha de firma de la presente escritura, el bien común objeto de esta transferencia junto con la piscina y salón social sobre el

0.10
105
coeficientes

0.10
0.10
Incorporar

BIE
DE
—
NC
soc
pre
obl
ET
DE
MA
la
do
DE
pre
ins
CC
Pri
ve
43
ac
PF
ce
Mx
de
re
de
Se

transferencia



300
levantados, ya fueron recibidos por la administración y en la actualidad los propietarios de las unidades de dominio particular de LA I ETAPA DE LA URBANIZACIÓN, ejercen su uso, goce y disfrute. —

PARÁGRAFO. PARA EFECTOS FISCALES AL BIEN COMUN OBJETO DE ESTA ESCRITURA SE LE ASIGNA EL VALOR DEL AVALUO CATASTRAL \$ 47.834.000. —

NOVENO: CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS: Que La sociedad CONSTRUCTORA JARDINES S.A EN LIQUIDACIÓN, otorga la presente escritura de transferencia, en cumplimiento a las instrucciones u obligaciones urbanísticas emanadas de las autoridades competentes para la I ETAPA COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA II ETAPA DENOMINADA JARDINES DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL MANZANAS G Y H SUBETAPAS 3 B Y 4 B, todo conforme al plano sellado y a la resolución correspondiente emanada de la Curaduría primera de Medellín, documentos éstos que se incorporan al protocolo del presente instrumento. —

DECIMO: GASTOS. Que todos los gastos que demande el otorgamiento de la presente escritura, incluido el de la inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos, será ciento por ciento (100%) de cargo exclusivo de CONSTRUCTORA JARDINES S.A EN LIQUIDACIÓN. —

Presente la señora TATIANA MARIA GARCIA MORALES, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía numero 43.561.917, quien obra en este acto nombre y representación, en su condición actual de administradora de la URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT. 900.052.063-1, tal como consta en la certificación expedida por la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Medellín que se anexa con destino al protocolo y manifiesta que acepta las declaraciones contenidas en esta escritura y en especial la adición al reglamento de propiedad horizontal y la transferencia que por ella se hace y declara recibido el inmueble a entera satisfacción para la copropiedad. —

Se debe presentar esta escritura para registro en la oficina correspondiente.

dentro del término perentorio de 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.

PARÁGRAFO: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960/70). Los Comparecientes leyeron personalmente este instrumento y lo aprobaron en forma expresa.

Se elaboró en las hojas DA 03904517/03439570/03439571/03439572/
03904518/03439574.

Derechos Notariales \$ 184.321
del Dto. 1681 de 1996, Resolución 9500, 9306 de 2.008.
Pago Iva \$47.855

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO \$3.465.00
RECAUDO FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$3.465.00

-ANEXOS PAZ Y SALVOS: PREDIAL UNIFICADO NÚMERO 0421962
EXPEDIDO EN MEDELLÍN EL DIA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2009. VÁLIDO
HASTA EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2.009.
TASA DE ASEO No. 17489 EXPEDIDO EN MEDELLÍN EL DIA 04 DE
SEPTIEMBRE DE 2009. VALIDO HASTA EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE
2009.

CODIGO CASTRAL 9540007533

AVALUO TOTAL 47.834.000

TAT
C.C
ADP
COI
NIT

11
DA 03439574



300
Dario Restrepo
DARIO RESTREPO FERNANDEZ
C.C. 3327630
CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN
LIQUIDACION

Tatiana Garcia
TATIANA MARIA GARCIA MORALES
C.C. 43501917
ADMINISTRADORA
COLINAS DEL RODEO P.H.
NIT. 900.052.063-1

I. derecho



12481-77

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL



UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
WASHINGTON, D.C. 20530

MEMORANDUM FOR THE ATTORNEY GENERAL
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible handwritten notes]

UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE

3

Escritura
93

Cuando se hizo la escritura en el 2005...

DA 03443374

211



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: NOVENTA Y TRES. (93)

Anotacion N° 008

COPIA FEB 1/10

ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA 2053

DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2009, DE LA NOTARIA 26 DE MEDELLIN, DE ADICION DE BIEN COMÚN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACION ABIERTA MULTIFAMILIAR COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL, EN SUS DOS ETAPAS CONSTRUCTIVAS : ETAPA I COLINAS DEL RODEO Y ETAPA II, DENOMINADA JARDINES DEL RODEO.

DE: CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACIÓN
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION

CODIGO CATASTRAL .9540007533

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 001-975662

UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO: VEREDA URBANO xxxxxxxxxx

DIRECCION: LOTE UBICADO EN LA FRACCIÓN DE BELEN DE LA CIUDAD DE MEDELLIN.

DATOS DE LA ESCRITURA

NUMERO DE ESCRITURA DIA MES AÑO NOTARIA DE ORIGEN
93 29 01 2010 26 DE MEDELLÍN

CODIGO NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO
901 ACLARACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACIÓN NIT. 900.113.242-8
COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL 900.052.063-1

22 folios



NOTARIA 26 DE MEDELLIN

En la ciudad de Medellin, Departamento de Antioquia, República de Colombia a veintinueve (29) de Enero

del año dos mil diez (2.010), ante el despacho-Notarial de la Notaria Veintiséis (26) de Medellin, cuyo (a) Notario (a) titular es el Dr. NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS, Compareció el (la) doctor (a) DARÍO RESTREPO FERNÁNDEZ, varón, mayor de edad, de Nacionalidad Colombiana, domiciliado en Medellin, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.327.630 expedida en Medellin (Ant), obrando para los efectos del presente acto, en nombre y representación legal, en su carácter de Liquidador principal de la sociedad CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACION, NIT. 900113242-6, sociedad comercial, constituida por medio de la escritura pública número 1741 otorgada en la Notaria Séptima (7ª) de Medellin, el 28 de Julio de 2006, aclarada por medio de la escritura pública número 2163 otorgada el 7 de Septiembre de 2006, en la Notaria Séptima (7ª) de Medellin, registradas en la Cámara de Comercio de Medellin el 17 de Octubre de 2006, en el libro 9, bajo el número 10979. Sociedad constituida para continuar con los negocios de la sociedad JARDINES S.A. EN LIQUIDACION, constituida por medio de la escritura pública número 897 otorgada en la Notaria 14 de Medellin, el 23 de Abril de 1.993 inscrita en la cámara de Comercio de la misma ciudad, el 30 de Abril de 1.993, hechos que acredita con el certificado sobre existencia y representación legal que presenta y se incorpora al protocolo del presente instrumento, quien para los efectos del presente acto, se denominará-EL VENDEDOR, y manifestó:

PRIMERO: Que la sociedad que representa, es la propietaria del siguiente lote de terreno:

-LOTE PARA SERVICIOS COLECTIVO PRIVADO: Lote ubicado en la fracción de Belén de la Ciudad de Medellin, segregado de otro de mayor

??

Handwritten notes and stamps on the right margin.

Vertical text on the right margin: Ne pú at lo q c M c e (t

212



mbia
fiséis
RÍO
idad
anía
del
ador
EN
edio
de
lica
(7^a)
de
rida
EN
897
i la
que
nta
del
-
ote
-
la
por

extensión, con una área aproximada de 698,69 metros cuadrados, sobre el cual se encuentran construidos, una (1) piscina y un (1) salón social. Su perímetro está comprendido por las líneas que unen los puntos: 24, 23, 2, 1, 26, 25 y 24 punto de partida, cuyos linderos son los siguientes: Por el

Noreste, del punto 24 al punto 23 linda, con el lote de servicios colectivos público, resultante de las declaraciones sobre reloteo que fueron objeto de aclaración; Por el Sureste, del punto 23 al punto 2, en línea recta, linda con el lote de servicios colectivo público resultante de las declaraciones de reloteo que fueron objeto de aclaración; por el Suroeste, del punto 2 al punto 1, linda con el lote Calle 6/C Sur, resultante de las declaraciones sobre reloteo; por el Noroeste, del punto 1 al punto 26, linda con el mismo lote de servicios colectivo público resultante de las declaraciones sobre reloteo que fueron aclaradas; por el Suroeste, del punto 26 al punto 25, linda con el mismo lote de servicios colectivos público, resultante de las declaraciones sobre reloteo que hoy se aclaran; por el Noroeste del punto 25 al punto 24, punto de partida, linda con el lote de servicios colectivo público, resultante de las mismas declaraciones sobre reloteo.

ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-975662.

SEGUNDO. TITULOS DE ADQUISICIÓN. Que la sociedad CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACION, adquirió el inmueble antes descrito en mayor extensión, por compra efectuada al señor RAMON ANGEL ZAPATA VANEGAS, por medio de la escritura pública número 001, otorgada en la Notaría veinticuatro (24) de Medellín, el día 5 de Enero de 1.995, registrada el 26 de Enero de 1.995, al folio de matrícula inmobiliaria 001-652488. Que posteriormente la sociedad efectuó declaraciones sobre loteo del predio de mayor extensión adquirido, por medio de la escritura pública número 1.027, otorgada en la Notaría 24 de Medellín, el 17 de Septiembre de 1.997, resultando entre otros, el predio denominado LOTE II DE LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-

727717. Que luego por medio de la escritura pública 2119 de octubre 10 de 2001, otorgada en la Notaría 26 del círculo de Medellín, la sociedad efectuó declaraciones sobre loteo del LOTE DENOMINADO LOTE II DE LA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO matrícula 001-727717, en dos (2) predios independientes, a los cuales la oficina de registro les asignó las matrículas (001- 805146 y 001-805147). Que más adelante, la sociedad por medio de la escritura pública número 4076 otorgada en la Notaría Once (11) de Medellín, el 30 de Noviembre de 2007, efectuó declaraciones sobre englobamiento de los lotes 2 A (matrícula 001-805146) y el lote 2 B (matrícula 001-805147), resultando el predio denominado lote 2, al cual la oficina de registro de instrumentos públicos, le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 001-975660. Que en la misma escritura 4076 otorgada en la Notaría Once de Medellín, el 30 de Noviembre de 2007, la sociedad efectuó declaraciones sobre Reloteo del lote englobado (matrícula 001-975660), segregando de aquél, entre otros, el lote de servicios colectivo privado, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001 - 975662. Por último la sociedad efectuó por exigencia del Catastro Municipal, actualización de linderos, área y medidas, entre otros predios, del lote de servicios colectivos privado de que trata el presente instrumento, por medio de la escritura pública número 2.943 otorgada el 24 de Octubre de 2008, otorgada en la Notaría Once de Medellín, debidamente registrada, actualización que corresponde a la descripción efectuada en el numeral primero de este instrumento.

TERCERO: Que la sociedad que representa, por medio de la escritura pública número 2053 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2.009, OTORGADA EN LA NOTARIA 26 DE MEDELLIN, ADICIONÓ conforme a las exigencias de las entidades reguladoras de la construcción a la LA URBANIZACION COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL, en sus dos etapas constructivas, denominadas, así: LA I ETAPA, COLINAS DEL RODEO, Y LA II ETAPA, JARDINES DEL RODEO, el lote descrito y alinderado en la cláusula primera del presente instrumento, sobre el cual fueron construidos una piscina y un salón social como BIENES COMUNES del dominio de todos los propietarios de cada uno de las unidades



particulares que conforman las dos (2) etapas constructivas.

CUARTO: Que no obstante en la escritura de Adición objeto de esta aclaración, en su cláusula Tercera, consta el detalle de las matrículas abiertas con ocasión de la escritura inicial del reglamento,

sus reformas posteriores y adiciones, y hasta las matrículas canceladas con ocasión de reformas, por medio del presente instrumento, y por exigencia de la oficina de registro de instrumentos públicos, procede a detallar únicamente las matrículas sobre las cuales debe inscribirse la escritura de ADICION y además la presente aclaración, sin detallar a qué escritura de reglamento o de reforma corresponde, pues cada una de ellas consta en detalle cronológico en la escritura objeto de aclaración.

Por lo anterior las matrículas de los lotes y de las casas sobre ellos levantadas, sobre las que se debe proceder a inscribir ambos actos, son:

ETAPA I - COLINAS DEL RODEO

LOTE MATRICULA	MANZANA	CASAS
		MATRICULAS
001-753930	A	001-754720
		001-754721
		001-754722
		001-754723
001-753931	A	001-754724
		001-754725
		001-754726
		001-754727
001-753932	A	001-754728
		001-754729

		001-754730
		001-754731
001-753933	A	001-754732
		001-754733 ✓
		001-754734
		001-754735 ✓
001-753934	A	001-754736
		001-754737
		001-754738
		001-754739
001-753935	A	001-754740
		001-754741
001-753936	A	001-754742
		001-754743
		001-754744
		001-754745
001-753937	A	001-754746
		001-754747
001-753938	A	001-754748
		001-754749
		001-754750
		001-754751
001-753939	A	001-754752
		001-754753
		001-754754
		001-754755

214

7
DA 03443377



Four horizontal lines for handwritten notes or signatures.

001-753940	A	001-754756
		001-754757
		001-754758
		001-754759

001-753941	A	001-754760
		001-754761
		001-754762
		001-754763

001-753942	A	001-754764
		001-754765
		001-754766
		001-754767

001-753943	A	001-754768
		001-754769
		001-754770
		001-754771

001-753944	A	001-754772
		001-754773
		001-754774
		001-754775

001-753945	A	001-754776
------------	---	------------

		001-754777
		001-754778
		001-754779
001-753946	A	001-754780
		001-754781
		001-754782
		001-754783
001-753947	B	001-754784
		001-754785
		001-754786
		001-754787
		001-754788
		001-754789
		001-754790
		001-754791
001-753948	B	001-754792
		001-754793
		001-754794
		001-754795
		001-754796
		001-754797
		001-754798
		001-754799
001-753949	B	001-754800
		001-754801
		001-754802
		001-754803
		001-754804

28

216 DA 03443378



Four horizontal lines for handwritten information.

001-753950

B

001-754805
001-754806
001-754807

001-754808
001-754809
001-754810
001-754811

001-753951

B

001-754812
001-754813
001-754814
001-754815
001-754816
001-754817
001-754818
001-754819

001-753952

B

001-754820
001-754821
001-754822
001-754823
001-754824
001-754825
001-754826
001-754827

23

001-753953	B	001-754828
		001-754829
		001-754830
		001-754831
		001-754832
		001-754833
		001-754834
		001-754835
001-753954	B	001-754836
		001-754837
		001-754838
		001-754839
		001-754840
		001-754841
		001-754842
		001-754843
001-753979	D	001-754924
		001-754925
		001-754926
		001-754927
		001-754928
		001-754929
		001-754930
		001-754931
001-753980	D	001-754932
		001-754933
		001-754934



28

216

DA 03443379



Four horizontal lines for text entry.

001-753981

D

- 001-754935
- 001-754936
- 001-754937
- 001-754938
- 001-754939

001-754940

001-754941

001-754942

001-754943

001-754944

001-754945

001-754946

001-754947

001-753982

D

001-754948

001-754949

001-754950

001-754951

001-754952

001-754953

001-754954

001-754955

001-753983

D

001-754956

001-754957

001-754958

2A

		001-754959
001-753984	D	001-754960
		001-754961
		001-754962
		001-754963
001-753985	D	001-754964
		001-754965
		001-754966
		001-754967
		001-754968
		001-754969
		001-754970
		001-754971
001-753986	D	001-754972
		001-754973
		001-754974
		001-754975
		001-754976
		001-754977
		001-754978
		001-754979
001-753987	D	001-754980
		001-754981
		001-754982
		001-754983
		001-754984
		001-754985

27

DA 03443380

217



Four horizontal lines for text entry.

001-753988

D

001-754986
001-754987

001-754988
001-754989
001-754990
001-754991

001-754992
001-754993
001-754994
001-754995

001-753989

D

001-754996
001-754997
001-754998
001-754999

001-755000
001-755001
001-755002
001-755003

001-831175

C

001-831200
001-831201
001-831202
001-831203

001-831176

C

001-831204

23

		001-831205
		001-831206
		001-831207
001-831177	C	001-831208
		001-831209
		001-831210
		001-831211
001-831180	C	001-831212
		001-831213
		001-831214
		001-831215
001-831181	C	001-831216
		001-831217
		001-831218
		001-831219
001-831183	C	001-831220
		001-831221
		001-831222
		001-831223
001-831184	C	001-831224
		001-831225
		001-831226
		001-831227
001-831185	C	001-831228
		001-831229
		001-831230

mama y papa

Claudia y Eddy

26

OK

210

DA 03443381



Four horizontal lines for text entry.

001-831186 C 001-831231
 001-831232
 001-831233
 001-831234
 001-831235

001-831188 C 001-831236
 001-831237
 001-831238
 001-831239

001-831190 C 001-831240
 001-831241
 001-831242
 001-831243

001-831192 C 001-831244
 001-831245
 001-831246
 001-831247

001-857162 E 001-857196
 001-857197
 001-857198
 001-857199

21

001-857168	E	001-857200
		001-857201
		001-857202
		001-857203

001-857175	E	001-857204
		001-857205
		001-857206
		001-857207

001-857176	E	001-857208
		001-857209
		001-857210
		001-857211

001-857177	E	001-857212
		001-857213
		001-857214
		001-857215

001-857180	E	001-857216
		001-857217
		001-857218
		001-857219

001-857182	E	001-857220
		001-857221
		001-857222
		001-857223

001-857183	E	001-857224
------------	---	------------

2A

DA 03900225



001-857185 E 001-857225
 001-857226
 001-857227

001-857188 E 001-857228
 001-857229
 001-857230

001-857189 E 001-857231
 001-857232
 001-857233
 001-857234
 001-857235

001-857190 E 001-857236
 001-857237
 001-857238
 001-857239

001-857190 E 001-857240
 001-857241
 001-857242
 001-857243

19

ETAPA II DENOMINADA JARDINES DEL RODEO

CASAS

LOTE MATRICULA MANZANA MATRICULAS

001- 1012520 G 001-1012535

001-1012536

001-1012537

001-1012538

001- 1012521 G 001-1012539

001-1012540

001-1012541

001-1012542

001- 1012522 G 001-1012543

001-1012544

001-1012545

001-1012546

001-1012523 G 001-1012547

001-1012548

001-1012549

001-1012550

001-1012524 G 001-1012551

001-1012552

001-1012553

001-1012554

001-1012525 G 001-1012555

001-1012556

230

DA 03900227



		001-1012557
		001-1012558
001-1012526	G	001-1012559
		001-1012560
		001-1012561
		001-1012562
001-1012527	G	001-1012563
		001-1012564
001-1012528	H	001-1012565
		001-1012566
001-1012529	H	001-1012567
		001-1012568
		001-1012569
		001-1012570
001-1012530	H	001-1012571
		001-1012572
		001-1012573
		001-1012574
001-1012531	H	001-1012575
		001-1012576
		001-1012577

21

		001-1012578
001-1012532	H	001-1012579
		001-1012580
		001-1012581
		001-1012582
001-1012533	H	001-1012583
		001-1012584
		001-1012585
		001-1012586
001-1012534	H	001-1012587
		001-1012588
		001-1012589
		001-1012590

13
356



C
 C
 i
 i

Presente la señora TATIANA MARIA GARCIA MORALES , mayor de edad, vecina de Medellin, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.561.917, quien obra en este acto en nombre y representación en su condición actual de administradora de la URBANIZACION COLINAS DEL RODEO PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT. 900.052.063-1, tal como consta en la certificación expedida por la Secretaria de Gobierno de la Alcaldía de Medellin que se anexa con destino al protocolo y manifiesta que acepta las declaraciones contenidas en esta escritura y en especial la ACLARACION que por este instrumento se hace. _____

QUINTO. Que venimos por este instrumento a ACLARAR en tal sentido la mencionada escritura No. 2.053 del 09 de Septiembre de 2.009, de la Notaria 26a. de Medellin. _____

221

DA 03900228



SEXTO : En consecuencia quedan vigentes todas las demás cláusulas de la escritura pública No. 2.053 del 09 de Septiembre de 2.009 de la Notaría 26a. de Medellín.

-A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la

Oficina Correspondiente, dentro del término perentorio 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.

Leída que fue por los comparecientes la hallaron correcta, la aprobaron y en constancia la firman.

Se elaboró en la hojas DA 03443374/03443375/03443376/03443377/

03443378/03443379/03443380/03443381/03900225/03900227/ - - 03900228.

Derechos Notariales \$42.860.00 del Dto. 1681 de 1996. Resolución 10301 de 2.009. IVA \$34.018.00

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO \$ 3.570 - - - - -

RECAUDO FONDO ESPECIAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. \$ 3.570 - - - - -

ENMENDADO "titular es el Dr. NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS" SI VALE. - - - - -

[Handwritten signature]

DARÍO RESTREPO FERNÁNDEZ
CONSTRUCTORA JARDINES S.A. EN LIQUIDACIÓN
C.C. 3.327.630
NIT.900.113.242-6

U
L
C
3
3
1
1

RECORDED

Tatiana Maria Garcia Morales
 TATIANA MARIA GARCIA MORALES
 C.C. 43.561.917
 ADMINISTRADORA
 COLINAS DEL RODEO P.H.
 NIT. 900.052.063-1



I.derecho



[Handwritten signature]

SECRETARÍA
de Gobierno

COLOMBIA:

BOGOTÁ:

INSTRUCCIONES
 de la 7a
 del
 Grados
 de enero 1
 de la Gen

de CO
 ENES S,
 da e
 ta er
 folic
 darse.

MA: ()
 ente ()
 305
 trada
 el
 dad.

SION:
26 €

no St
 urbe
 a p

60



Distrito Judicial de Medellín
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veinticinco (25) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Auto: Sustanciación No. 112
Proceso: Ejecutivo
Radicado: 05001 40 03 003-2019-01145-00
Demandante: Urbanización Colinas del Rodeo P.H
Demandado: Jorge Eduardo Sabio Rozo
Decisión: Resuelve recurso –
Declara próspera excepción previa.
Inadmite demanda

Estados Electrónicos: No. 31 del 26 de febrero de 2021

I. OBJETO

Procede el juzgado a pronunciarse frente al recurso de reposición presentado, dentro del término oportuno de conformidad con lo previsto en el artículo 438 del C. Gral. Del Proceso, por el apoderado judicial del demandado (archivo No. 4 Expo. Digital) en contra del auto del día 06 de noviembre de 2019, por medio del cual se libró mandamiento de pago.

II. ANTECEDENTES

La URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva singular en contra del señor JORGE EDUARDO SABIO ROZO, pretendiendo el pago de las cuotas de administración adeudadas desde el mes de febrero de 2012 hasta el mes de junio de 2019.

Mediante auto del 6 de noviembre de 2019 el juzgado libró mandamiento de pago de la forma pedida en la demanda, esto es, por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias desde febrero de 2012 hasta el mes de junio 2019, siendo un total de siete millones cuarenta y tres mil cuatrocientos pesos (\$7.043.400) y ochenta y cuatro mil seiscientos (\$84.600) respectivamente, más los intereses moratorios desde que se venció el plazo para pagar de cada cuota.

Notificada la parte ejecutada, este interpone recurso de reposición contra del mandamiento de pago, por intermedio de profesional en derecho. Comienza por realizar una aclaración previa sobre el bien inmueble identificado con FMI-001831232, efectuando un estudio sobre dicho título concluyendo que, el mismo no está sometido al reglamento de propiedad horizontal por el que se están cobrando las cuotas de administración, para reforzar dicho argumento pasa a explicar cómo dicho bien no cumple con los requisitos establecidos en la Ley 627 de 2001, puesto que, no comparte espacios comunes con el resto de bienes inmuebles allí incluidos, en tanto, el bien se encuentra en vía pública y la denominación de la propiedad es conjunto abierto, el

cual no encaja en la mencionada ley; sumado a lo anterior, señala que tampoco se aporta prueba que evidencie que dicho bien inmueble pertenece a dicho régimen de propiedad horizontal, pues en el certificado de existencia y representación obra una dirección diferente a este.

Reprocha que la parte demandante no allegó prueba de la calidad en la que actúa, puesto que, al comparar el certificado de existencia y representación de la propiedad horizontal y el folio de matrícula inmobiliaria, se evidencia que, la Escritura Pública por la cual se constituyó dicho reglamento no se encuentra protocolizado, pues si bien sí consta una constitución de propiedad horizontal esta se realizó mediante una Escritura Pública diferente.

Finalmente, ataca que en el documento aportado no consta una obligación clara, expresa y exigible, puesto que considera que la certificación expedida por la administradora no puede prestar mérito ejecutivo, ya que con esta no se aportan pruebas de la deuda y son necesarios documentos que así lo acrediten, en tanto, se está frente a un título ejecutivo complejo.

En el mismo sentido que el argumento anterior, refiere que no hay claridad de la obligación en los documentos que hoy sirven como base de cobro, puesto que no es posible determinar las obligaciones a cargo del deudor, dado que, no se aportó prueba que acredite la deuda que se pretende cobrar, reiterando que esta es necesaria, por cuanto se está frente a un título ejecutivo complejo.

En consecuencia, solicita se revoque la providencia por medio de la cual se libró mandamiento de pago, se inadmita la demanda, se niegue librar mandamiento de pago y se levanten las medidas cautelares practicadas.

Surtido el traslado secretarial, de conformidad con el artículo 110 del Estatuto procesal (Arch. No 12), la parte demandante guardó silencio durante el término de traslado.

III. CONSIDERACIONES

3.1 El Recurso de reposición en contra del auto que libra mandamiento de pago:

Conforme a lo previsto en el artículo 438 del C. Gral. Del Proceso, la parte ejecutada tiene la facultad de presentar recurso de reposición en contra del auto que libre mandamiento de pago, el cual debe interponerse dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la providencia. Dicho recurso tiene como finalidad adoptar los correctivos necesarios para el correcto desarrollo del proceso, de manera que, más adelante no se presenten irregularidades que conlleven a nulidades que impliquen rehacer el mismo, afectando así los principios de economía procesal y la pronta administración de justicia.

El recurso de reposición en contra del mandamiento debe consistir en aducir aquellos defectos de los cuales adolece el título base de ejecución (artículo 430), así como los hechos que configuren excepciones previas o el beneficio de excusión (artículo 442).

Artículo 430. Mandamiento Ejecutivo: "(...) Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.

(...)

Artículo 442. Excepciones: (...) El beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago. De prosperar alguna que no implique terminación del proceso el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso continúe o, si fuere el caso, concederá al ejecutante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos, so pena de que se revoque la orden de pago, imponiendo condena en costas y perjuicios" (Subraya fuera de texto)

3.2 Obligación clara, expresa, actualmente exigible y que provenga del deudor: El proceso ejecutivo parte del presupuesto insustituible de la existencia de un documento que de forma cierta consagra el derecho que se reclama, evidenciando la correlativa obligación del deudor y en cuya virtud, se encuentra autorizado el acreedor a reclamar del segundo la consabida obligación.

En virtud de lo anterior, el Código General del Proceso en su artículo 422 establece que, podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en un documento proveniente del deudor o de su causante que constituyan plena prueba contra él.

Entendiéndose por obligación clara aquella en la que se pueda evidenciar de forma plena y sin la necesidad de hacer mayores elucubraciones su objeto, límites y naturaleza; en palabras del doctrinante Miguel Enrique Rojas en su tomo 5 de lecciones de derecho procesal, se señala:

"El precepto reclama que los elementos de la obligación estén consignados en los documentos de manera inequívoca y que la descripción de las características de la prestación ofrezca plena certidumbre al intérprete, lo que supone que los vocablos empleados sean comprensibles, tengan significado unívoco en el contexto y no sean contradictorios o incompatibles entre sí."

La exigibilidad de la obligación recae en que haya llegado el momento para su cumplimiento, al respecto el profesor Hiestroza en su tratado de las obligaciones establece:

"Exigible es la obligación a cuyo cumplimiento ha de proceder el deudor sin dilaciones, que no está sujeta a plazo, condición o intimación de parte del acreedor, como tampoco al lleno de ciertos requisitos o a la ocurrencia de determinada actuación del acreedor, como serían los casos en que la ley no se basta con la llegada del día, sino que exige requerimiento o reconvencción, como también el de aquellos eventos de trámites o requisitos previos necesarios para el pago, por el contenido de la relación obligatoria, como, p. ej., el pago contra presentación de factura, o de presentación y entrega de la documentación prevenida para reclamar el pago de una carta de crédito, o de la devolución (entrega) del título valor para que el obligado proceda a pagar su importe" (p.598)

Finalmente, en cuanto a que el documento provenga del deudor y constituya plena prueba frente al mismo, ha de decirse que, dicho requisito se encuentra orientado a que la parte contra la quien se aduce este, realmente se haya obligado y por lo tanto, ha exteriorizado dicha voluntad, ya sea, plasmando una firma o aceptándolo expresamente en un medio magnético.

Ahora bien, cuando no se cumpla alguno de estos requisitos, el juez se encuentra en la obligación de negar el mandamiento de pago, puesto que, el Código General del Proceso, es claro en establecer que únicamente se librará mandamiento de pago por aquel documento que preste mérito ejecutivo y se entiende que un documento presta mérito ejecutivo si cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422 ibid.

3.3 El cobro de cuotas de administración de las propiedades horizontales: Se hace menester indicar que, principalmente, mediante la Ley 675 de 2001, se regulan los aspectos jurídicos de la propiedad horizontal, esta Ley en su artículo primero establece que su objeto es *"regular la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"*

Ahora bien, con el fin de mantener los bienes comunes del edificio o conjunto, según sea, en un estado adecuado de conservación que permita su uso y goce de acuerdo a su naturaleza, los propietarios de los bienes privados que se encuentran sometidos a esta forma de asociación, están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas para la adecuada administración de dichos bienes, para tal efecto el parágrafo 1º del Art. 29 de la Ley 675 de 2001 dice *"cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda"*.

En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas de administración, el representante legal o administrador de la copropiedad sometido al régimen de propiedad horizontal, podrá demandar ejecutivamente por dichas obligaciones con

la certificación que para tal efecto expida, la cual prestará mérito ejecutivo sin necesidad de ningún requisito adicional de conformidad con el Art. 48 de la citada ley.

Explica el profesor Miguel Enrique Gómez Rojas, en su tomo 5 de lecciones de derecho procesal que existen varios documentos los cuales adquieren su categoría de título ejecutivo en virtud de que así lo dispone una Ley, entre ellos se encuentra el certificado expedido por el administrador respecto de las deudas de los copropietarios, el cual, además **no requiere otro documento para su exigibilidad.**

3.4 Excepciones Previas – Falta de prueba que acredite la calidad en que se actúa: Las excepciones previas se encuentran consagradas en el artículo 100 del Código General del Proceso y, en consonancia con la finalidad del recurso de reposición contra el mandamiento de pago, tienen como objetivo que el juez revise nuevamente la demandada y los posibles defectos de lo que esta adolezca, para así corregirlos y continuar con un trámite adecuado o terminar el proceso si es del caso.

Las excepciones previas son:

1. *Falta de jurisdicción o de competencia.*
2. *Compromiso o cláusula compromisoria.*
3. *Inexistencia del demandante o del demandado.*
4. *Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.*
5. *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*
6. **No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.**
7. *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.*
8. *Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.*
9. *No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.*
10. *No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.*
11. *Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada. (Negrilla fuera de texto)*

En lo que respecta al numeral sexto, ha de decirse que este se encuentra estipulado para que, quien actúa en el proceso evidencie al juez el motivo por el cual actúa en el proceso, puesto que, si bien todas las personas, tanto naturales, incluyendo a los incapaces, como jurídicas, tienen la facultad de asistir al proceso judiciales, estas dos últimas, requieren hacerlo mediante un representante, así pues, éste debe acreditar al juez dicha calidad.

IV. CASO CONCRETO

Con el fin de darle un orden lógico a los argumentos puestos de presente ante esta agencia judicial, se comenzara por estudiar lo referente a si el bien inmueble pertenece o no, a la propiedad horizontal que pretende el cobro de las cuotas de administración, una vez superado este punto, se verificara si efectivamente el documento allegado no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P, esto es, si es una obligación, expresa, actualmente exigible y proveniente del deudor, por último, se entrará a determinar si la parte demandante acreditó la calidad en la que actúa.

En lo que atañe al primer punto, debe decirse que, dichos argumentos no son propios de este escenario procesal, en tanto, los mismos tocan situaciones de fondo tales como el cumplimiento o no de requisitos de la propiedad horizontal o la legitimación en la causa de las partes, hechos los cuales deben dirimirse en un debate probatorio el cual no está acondicionado para el trámite del recurso de reposición, pues debe recordarse que los artículos 430 y 442 del C.G.P, prevén que este recurso es únicamente para atacar los requisitos formales del título, proponer excepciones previas o el beneficio de excusión; de tal modo que, se reitera, los asuntos expuestos en este reproche no hacen parte del recurso de reposición y por ende no serán estudiados.

Respecto de los requisitos formales del título, expone la parte recurrente que, se hace necesario que la parte demandante haya allegado prueba que acredite la obligación, pues la estimación de la deuda en el certificado de administración aportado no presta mérito ejecutivo.

Frente a dicho reproche ha de decirse, sin necesidad de hacer mayores elucubraciones que no le asiste razón al demandado, puesto que, tal y como se dijo en la parte considerativa de esta providencia, el artículo 48 de la Ley 625 de 2001 consagra ***que sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y 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***"

Así pues, el certificado aportado por la administradora el cual fue acompañado con el certificado de existencia y representación de la propiedad horizontal, los cuales se evidencia a folios 2 a 5 y 32, del archivo No. 01 del expediente digital, sí presta mérito ejecutivo sin necesidad de la prueba que reclama la parte demandada, puesto que,

es en virtud de la precitada ley que dicho documento obtiene su condición de título ejecutivo, sin necesidad de otra exigencia adicional.

Sumado a lo anterior, el certificado aportado es claro y exigible, pues en el mismo se determina quién es el deudor, siendo el hoy demandado, señor JORGE EDUARDO SABIO ROZO, además, consta una relación clara de las cuotas de administración que se alega fueron dejadas de pagar y la fecha de exigibilidad de cada una.

En consecuencia, no se procederá a denegar el mandamiento de pago, puesto que, el título ejecutivo que sirve como base de ejecución en el presente proceso es una obligación clara, expresa y exigible que consta en un documento que proviene de los deudores, de conformidad con el artículo 422 del C. G del Proceso y el artículo 48 de la Ley 625 de 2001.

Finalmente, en cuanto a la prueba en la que actúa la señora YENNY MILENA LOPERA ZAPATA, encuentra el Despacho que se hace necesario reparar en dicho punto, pues se encuentra una irregularidad, tal y como se pasará a detallar.

La señora YENNY MILENA LOPERA ZAPATA en el certificado de deudas expedido en contra del señor JORGE EDUARDO SABIO ROZO, firma como administradora de la URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H y en consecuencia de ello, allega el respectivo certificación expedida por Alcaldía de Medellín, conforme lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

Ahora, al reparar en el certificado de existencia y representación aportado, en éste obra que la propiedad horizontal **URBANIZACIÓN "COLINAS DEL RODEO" fue constituida mediante Escritura Pública No. 966 de la Notaría 24 de Medellín el día 18 de agosto de 1998**, sin embargo, dicha situación **no se compagina con lo que consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-831232**, perteneciente al bien inmueble del demandado, puesto que, a pesar que en el mismo diga "CASA URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO", en su **anotación No. 2 se consigna que este fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 3113 del día 5 de diciembre de 2002 de la notaría 26 de Medellín.**

Corolario de lo anterior, salta a la vista que la Escritura Pública mediante la cual se constituyó la Urbanización Colinas del Rodeo que consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Alcaldía municipal, no corresponde con la del folio de matrícula inmobiliaria, ello a pesar de que si coinciden en el nombre de la propiedad horizontal.

De esta manera, encuentra esta agencia judicial que el certificado de existencia y representación aportado, no cumple con el requisito de prueba para acreditar la calidad en la actúa la señora YENNY MILENA LOPERA ZAPATA.

Debe recordarse que es requisito indispensable acreditar que se actúa como el representante de la persona jurídica de quien se va hacer valer los derechos, y en el caso sub iudice, la parte demandante debe acreditar que está representando a la propiedad horizontal Urbanización Colinas del Rodeo que fue constituida mediante Escritura Pública No. 3113 del 5 de diciembre de 2002 de la Notaria 26 de Medellín.

Así pues, se declara prospera la excepción de “No hay prueba de la calidad en la que actúa el demandante o se cita al demandado” (numeral 6 artículo 100) y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 84, 90 y 100 numeral 2 del Código General del Proceso, se requerirá a la parte demandante para que en el término de cinco (05) días, so pena la devolución de la demanda, subsane los siguientes requisitos:

1. Deberá aportar el certificado de existencia y representación expedido por la alcaldía municipal, en cual debe constar que la propiedad horizontal Urbanización Colinas del Rodeo fue constituida mediante Escritura Pública No. 3113 del 5 de diciembre de 2002 de la Notaria 26 de Medellín

En consecuencia, el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Medellín,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR prospera la excepción previa de “No hay prueba de la calidad en la que actúa el demandante o se cita al demandado”, prevista en el numeral 6 del artículo 100 del C. G. Proceso

SEGUNDO: REQUERIR a la parte demandante para que allegue: el certificado de existencia y representación expedido por la alcaldía municipal en cual debe constar que la propiedad horizontal Urbanización Colinas del Rodeo fue constituida mediante Escritura Pública No. 3113 del 5 de diciembre de 2002 de la Notaria 26 de Medellín, documento escriturario mediante el cual se sometió al régimen de propiedad horizontal el inmueble propiedad del demandado.

TERCERO: CONCEDER el término de cinco (05) días, para que subsane el defecto observado, so pena de ser rechazada la presente demanda.

05

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

MARIA DEL PILAR GRZJALBA SANCHEZ

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-ANTIOQUIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d5ee7a322c83a54db479fb511e4d3bnd1973b1a08357dc35d3d27072c035e4d7**
Documento generado en 25/02/2021 02:28:54 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesosjudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Distrito Judicial de Medellín

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Auto: Interlocutorio No. 240
Proceso: Ejecutivo
Radicado: 05001 40 03 003-2019-01145-00
Demandante: Urbanización Colinas del Rodeo P.H
Demandado: Jorge Eduardo Sabio Rozo
Decisión: Revoca mandamiento de pago
Estado electrónico: **No. 40 del 12 de marzo de 2021**

Por auto del 25 de febrero de 2021, notificado mediante estado electrónico No. 31 del 26 de febrero de 2021, se declaró prospera la excepción previa propuesta por la parte resistente consistente en "*No hay prueba de la calidad en la que actúa el demandante o se cita al demandado*"; en consecuencia, se requirió a la parte demandante para que allegara el certificado de existencia y representación correspondiente, a fin de que se cumplieran los requisitos formales que debe contener la demanda.

Asimismo, se le indicó a la parte el término dentro del cual debía cumplir el requisito; esto es, cinco (5) días de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del Artículo 442 General del Proceso, y la consecuencia desfavorable de rechazarse la demanda en caso de no aportarse el requisito.

Dentro del término legal, la apoderada judicial de la parte actora no arrió escrito de subsanación aportando el certificado de existencia y representación expedido por la Alcaldía Municipal en cual debe constar que la propiedad horizontal Urbanización Colinas del Rodeo fue constituida mediante Escritura Pública No. 3113 del 5 de diciembre de 2002 de la Notaria 26 de Medellín, documento escriturario mediante el cual se sometió al régimen de propiedad horizontal el inmueble propiedad del demandado; por tanto, no es posible colegir que la demandante actúa como representante legal de la propiedad horizontal aquí ejecutante

Así las cosas, por no haberse subsanado el requisito exigido, se procederá a revocar el mandamiento de pago, de conformidad con el numeral 3 del artículo 442 del C.G.P,

En consecuencia, el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Medellín**

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto del 06 de noviembre de 2019, por medio del cual se libró mandamiento de pago a favor de la **“URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H.”** en contra de **JORGE EDUARDO SABIO ROZO**, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento del embargo y secuestro del vehículo identificado con placas **LAV-902** propiedad del demandado **JORGE EDUARDO SABIO ROZO** con C.C 3.102.663, el cual se encuentra inscrito en la **SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRANSITO DE LA ESTRELLA, ANT**, la cual fue comunicada mediante oficio No. 4627 del 06/11/2019

TERCERO: ORDENAR el levantamiento del embargo y secuestro del vehículo identificado con placas **HPU 93E** propiedad del demandado **JORGE EDUARDO SABIO ROZO** con C.C 3.102.663, el cual se encuentra inscrito en la **SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRANSITO DE BELLO, ANT.**, la cual fue comunicada mediante oficio No. 4628 del 06/11/2019.

Líbrese los oficios correspondiente por la Secretaría del Despacho y remitirlos directamente a las entidades de tránsito con copia al apoderado de la parte demandada (mgabogado@hotmail.com), **una vez ejecutoriado el presente auto, siempre y cuando no esté embargado el remanente, en cuyo caso la medida cautelar quedará por cuenta de la autoridad competente. Por Secretaría realizar las verificaciones de rigor.**

CUARTO: ORDENAR el desglose de los documentos que sirvieron de anexos de la demanda, los cuales serán entregados a la parte demandante, previo pago del respectivo arancel judicial.

QUINTO: ORDENAR el archivo del expediente una vez ejecutoriado el presente auto, previo la desanotación de los libros radicadores del Despacho.

5

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

MARIA DEL PILAR GRIJALBA SANCHEZ

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-
ANTIOQUIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

38ecf9390b4afcd793b094f80311ef9ed9f8f68b9dd92f3dbf7f69c179a7cc8d

Documento generado en 11/03/2021 02:47:16 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RECURSO DE REPOSICIÓN 050014003-023-2019-00707-00 COLINAS DEL RODEO – DANIEL HERNÁNDEZ

MAURICIO GIRALDO ARANGO <mgabogado@hotmail.com>

Jue 22/04/2021 13:35

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl23med@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
cartera.colinasdelrodeo@outlook.com <cartera.colinasdelrodeo@outlook.com>

 9 archivos adjuntos (10 MB)

RECURSO REPOSICIÓN 05001400302320190070700 DANIEL HERNÁNDEZ.pdf; PODER 23-2019-707.pdf; certificado8312352900036802049860433pdf.pdf; ESCRITURA 3113_202007061229_compressed (1).pdf; ESCRITURA 31_202007061234_compressed.pdf; ESCRITURA 2053_202007061239_compressed.pdf; ESCRITURA 93_202007061241_compressed.pdf; 13.ResuelveRecursoExcepcionPreviaInadmite 2019-01145 .pdf; 14RevocaMandamientoPago (no subsanó excepcion previa) 2019-01145.pdf;

Medellín, 22 de abril de 2021

Señores**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD****MEDELLÍN – ANTIOQUIA****cmpl23med@cendoj.ramajudicial.gov.co****E. S. D.****ASUNTO : RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO QUE LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO****PROCESO : EJECUTIVO****DEMANDANTE : URBANIZACIÓN COLINAS DEL RODEO P.H.****DEMANDADOS : GLORIA AMPARO GARCÍA MAZUERA Y DANIEL BERTULFO HERNÁNDEZ MUÑOZ****RADICADO : 050014003 023 2019-00707 00****Adjunto encontrará en archivos PDF, lo siguiente:**

1. Recurso de Reposición contra el auto que libró mandamiento de pago, dentro del proceso de la referencia.
2. Poder Conferido a este Abogado.
3. Matrícula Inmobiliaria 001-831235
4. Escritura 3113 del 05-12-2002 Notaría 26 de Medellín, Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal
5. Escritura 31 del 15-01-2003 Notaría 26 de Medellín Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal
6. Escritura 2053 del 09-09-2009 Notaría 26 de Medellín, Adición Reglamento de Propiedad Horizontal
7. Escritura 93 DE 29 DE ENERO DE 2010 NOTARÍA 26 DE MEDELLÍN, Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal.
8. Auto de Sustanciación No. 112 de 25 de febrero de 2021 y Auto Interlocutorio No. 240 de 11 de marzo de 2021 proceso del Juzgado Tercero Civil Municipal de Medellín, radicado 003-2019-01145 mediante los cuales se declaró próspera excepción previa, inadmitió demanda y revocó mandamiento de pago, respectivamente.

Así mismo, en cumplimiento a lo dispuesto en el DECRETO LEGISLATIVO 806 del 4 de junio de 2020, se envía como mensaje de datos, copia de este mismo correo (recurso de reposición y anexos) a la apoderada de parte demandante, al correo que informó en la Demanda: cartera.colinasdelrodeo@outlook.com

Mi correo electrónico mgabogado@hotmail.com está debidamente registrado en el SIRNA (Sistema de Información del Registro Nacional de Abogados)

Favor confirmar recibido, muchas gracias.

Atentamente

MAURICIO GIRALDO ARANGO

ABOGADO UdeM - COLOMBIA

TP 153.267 CSJ

CEL. 3104659960

"Aviso de confidencialidad: Este mensaje es para el uso exclusivo de la persona o entidad a la que se encuentra dirigido y puede contener información privilegiada o confidencial de propiedad de MAURICIO GIRALDO ARANGO. Si usted es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Cualquier revisión, copia, difusión y/o retransmisión a personas diferentes al destinatario no se encuentra autorizada. Si usted ha recibido por error esta comunicación, por favor borrar de inmediato el mensaje y abstenerse de divulgar su contenido."

"Confidentiality Notice: This message is for the exclusive use of the individual or entity to which it is addressed and may contain privileged or confidential information owned by MAURICIO GIRALDO ARANGO. If you are the recipient, we ask maintain secrecy about the content, data or information contact the sender and generally on the information in this document and/or attachments, unless there is an explicit authorization. Any review, copy, distribute and/or retransmission to different people at the recipient is not authorized. If you have received this communication in error, please immediately delete the message and refrain from disclosing its contents."