Contestación demanda 05861408900120230005400

Lizet Botero <lizetboteropalacio@gmail.com>

Jue 3/08/2023 16:20

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Venecia <j01prmunicipalvenec@cendoj.ramajudicial.gov.co>;limaru26@hotmail.com <limaru26@hotmail.com>;busolivotres1987@gmail.com <busolivotres1987@gmail.com>

Demandante: Lina Maria Ruiz Cañas
Demandado:IVAN DARÍO MEJÍA OSORIO

pdf24_unido.pdf

--

LIZET BOTERO ABOGADA

Venecia, Antioquia, julio de 2023.

Señor

JUEZ 01 PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA ANTIOQUIA

Ciudad.

RADICADO:	**2023-00054-00**
DEMANDANTES:	**LINA MARIA RUIZ CANAS**
DEMANDADO:	**IVAN DARIO MEJIA OSORIO**
ASUNTO:	**CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

LIZET ALEJANDRA BOTERO PALACIO, abogada titulada en ejercicio, mayor de edad, vecino de Itagüí y domiciliado en Itagüí, identificada con cedula de ciudadanía 1.036.621.629 de Itagüí y tarjeta profesional número 253774 del C.S. de la J, actuando como apoderado del señor **Iván Darío Mejía Osorio**, identificado con cedula de ciudadanía número 15.456.361, mayor de edad, domiciliado en Venecia Antioquia**,** por medio del presente escrito me permito contestar la demanda interpuesta por **LINA MARIA RUIZ CANAS**, procediendo a ello así:

A LOS HECHOS:

AL NUMERAL 1: Es cierto. Refiero que es cierto que mi representado si es propietario del inmueble identificado con matricula inmobiliaria número 010-000923.

AL NUMERAL 2: Es parcialmente cierto, pues sostiene la parte demandante en el hecho dos que todo el edificio se encuentra sin ser sometido al régimen de propiedad horizontal, lo cual carece de verdad pues en la actualidad falta el requisito del registro en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, el cual se encuentra efectuado por escritura pública número 10.835 del día 26 diciembre de 2018, con nota devolutiva “no se determina el área del lote en mayor extensión” lo que no es cierto si se aportó, y para esto se envía escritura de aclaración número 3473 del 09 de mayo de 2019, aun sin resultado positivo en cuanto a su registro en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos.

AL NUMERAL 3: Es cierto. Refiero que es cierto que en la fecha señalada se suscribió un contrato “otro si” que eventualmente modificaría el contrato inicial en vista de la problemática que se comenzó a evidenciar en la negativa de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia.

AL NUMERAL 4: Es cierto.

AL NUMERAL 5: Es parcialmente cierto, mi representado no compareció por la razón ya expuesta a pesar de cumplir con todos los requerimientos exigidos como tener licencia de construcción al día, efectuar reglamento de propiedad horizontal no fue posible a la fecha por que la oficina correspondiente se niega por exponer que no corresponde al área real del lote de terreno de mayor extensión, lo cual no es cierto pero es un trámite administrativo que debe terminarse con dicha Oficina.

Sin embargo no se evidencia acta de comparecencia de la parte demandante donde se evidencie que compareció a tal efecto y lo hace esto parte cumplida.

AL NUMERAL 6: es cierto que se pactó, pero según las circunstancias no es atribuible la responsabilidad del incumplimiento a mi representado.

AL NUMERAL 7: No es cierto, toda vez que el incumplimiento no ha sido atribuible a mi representado, sino a la fuerza mayor que se presenta por la no culminación de dicho trámite en la correspondiente Oficina de Registro, fuerza mayor que fue pactada entre las partes en el contrato otro si, ya que conocían de dicha situación, también es de evidenciar que la parte demandante no pudo demostrar que el día pactado se presentó a la Notaria, advirtiendo que si fuera el caso la mora purga la mora.

Por lo anterior, se concluye que mi representado ha cumplido con las obligaciones pactadas no solo en el contrato inicial sino también en el otro si, actuando de manera diligente pero por razones ajenas a su voluntad no se ha podido culminar el reglamento de propiedad horizontal.

OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

Manifestó al señor Juez que mi representado se opone a la prosperidad de las pretensiones elevadas por la actora, solicitando que las mismas sean despachadas en forma desfavorable y se condene en costas de acuerdo con el monto de lo pretendido.

La oposición y petición realizadas se fundamentan con las siguientes.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR PARTE DEL DEMANDADO. Tal y como se indicó en la contestación a cada uno de los hechos de la demanda, mi representado señor Iván Darío Mejía Osorio, ha cumplido con las obligaciones suscritas en ambos contratos, sin que se pudiera a la fecha efectuar escritura pública, pero no se ha podido llegar a la culminación por razones ajenas y de fuerza mayor ya expuestas, en el contrato otro si, se acepta como excepción entre las partes la fuerza mayor, para no dar por terminado este contrato, caso que aplica perfectamente.

Es por lo anterior, señor Juez, que desde esta oportunidad se solicita al despacho desestimar las pretensiones de la demanda.

INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN. Sin perjuicio de reconocimiento de incumplimiento alguno por parte de mi representado, deberá tener en cuenta el despacho que mi representado a la fecha ha realizado lo siguiente:

a. Solicitud de licencia 130-33-620 de 2017, con sello de propiedad horizontal número 620.
b. Escritura pública de reglamento de propiedad horizontal 10.835 del 26 de diciembre de 2018, Notaria dieciocho (18) de Medellín, aun sin registrar.
c. Escritura pública de aclaración de reglamento de propiedad horizontal 3473 del 09 de mayo de 2019, Notaria dieciocho (18) de Medellín, aun sin registrar.
d. Solicitud de rectificación de áreas con radicado 1858 de 2022.

Ahora bien, frente a la afirmación de la demandante que mi representado no ha realizado la transferencia del inmueble, me permito reiterar al despacho que dicha obligación no puede ser exigible toda vez que dicha obligación quedaba exenta por fuerza mayor como efectivamente se presentó, por lo que solicitamos señor juez, por no poderse terminar el trámite administrativo todo sea retornado al estado **precontractual.**

PRUEBAS

Documental: Pido al señor Juez se sirva tener en cuenta a favor de mí representado los documentos que relaciono a continuación:

1-Escritura pública de reglamento de propiedad horizontal 10.835 del 26 de diciembre de 2018, Notaria dieciocho (18) de Medellín, aun sin registrar.

2- Escritura pública de aclaración de reglamento de propiedad horizontal 3473 del 09 de mayo de 2019, Notaria dieciocho (18) de Medellín, aun sin registrar.

Interrogatorio: Ruego al despacho que ordene la comparecencia de la demandante para que absuelvan interrogatorio de parte que será realizado a expensas de mi mandante.

DICTAMEN: Es intensión de mi representado, presentar un avaluó, sobre los frutos generados desde la entrega del inmueble a la demandante; no obstante, por la premura del tiempo para contestar la demanda, no pudo realizarse experticia para ser entregada con la contestación de la demanda, razón por la cual y de conformidad con lo establecido en el artículo 227 del Código General del Proceso, solicito al despacho se fije plazo para entregar el mismo, para el caso en que el señor Juez acepte retornar todo al estado precontractual y dichos frutas puedan ser tenidos en cuenta.

ANEXOS

El poder para actuar otorgado por el demandado, según lo dispone el literal b) del artículo 26 del Decreto 196 de 1971 y los demás documentos enunciados como prueba.

DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES

Mis representados en las direcciones contenidas en la demanda.

Recibiré notificaciones en la calle 44 b número 81-11, int 204 tel. 3217571280, correo electrónico autosanjose20@hotmail.com

Atentamente,

LIZET ALEJANDRA BOTERO PALACIO

C.C
T.P

Señor

Juzgado 01 Promiscuo Municipal

Venecia Antioquia

Radicado: 2023-00054-00

Ivan Darío Mejía Osorio, identificado con cedula de ciudadanía número 15.456.361, mayor de edad, domiciliado en Venecia Antioquia, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente la doctora **Lizet Alejandra Botero Palacio**, abogada titulada en ejercicio, mayor de edad, vecino de Itagüí y domiciliado en Itagüi, identificada con cedula de ciudadanía 1.036.621.629 de Itagüí y tarjeta profesional número 253774 del C.S. de la J, abogada en ejercicio, para que inicie y lleve hasta su terminación contestación de demanda de resolución de contrato, interpuesta por la señora Lina María Ruiz Canas, identificada con cedula de ciudadanía número 43.322.367.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para recibir, transar, solicitar, desistir, conciliar, sustituir, reasumir sustituciones, admitir nuevos interesados, aclarar y adicionar si fuere el caso, y lo demás inherente a la gestión encomendada, además de las demás facultades conferidas para este tipo de mandato, conforme a lo establecido en el Código Civil y el Código general del proceso.

Ivan Darío Mejía Osorio

Cedula 15456361

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

COD 842

En la ciudad de Venecia, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el tres (3) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría única del Círculo de Venecia, compareció: IVAN DARIO MEJIA OSORIO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0015456361 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

2f46849375
03/08/2023 15:20:41

-------- 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.

Esta acta, forma parte de AUTENTICACION DOCUMENTO que contiene la siguiente información PODER.

JAVIER DARÍO AGUDELO GRANDA
Notario Único del Círculo de Venecia , Departamento de Antioquia
Consulte este documento en https://notariid.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2f46849375, 03/08/2023 15:20:55

República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA Notaría 18 CARLOS ANDRES USME QUINTERO NOTARIO DIECIOCHO ENCARGADO MEDELLIN

Aa055501635

Ca304838460

ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DE: IVAN DARIO MEJIA OSORIO

SOCORRO

ESCRITURA NÚMERO: -.-.- DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO (10.835)

En el municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, república de Colombia, a los VEINTISEIS (26) ---------------

Días del mes de DICIEMBRE ---------------

Del año dos mil dieciocho (2018), ante el Despacho de la **Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Medellín**, cuyo Notario Encargado es el Doctor CARLOS ANDRES USME QUINTERO. RESOLUCION #15611, Dic.17.18 SNR. Se otorgó la escritura pública consignada en los siguientes términos: ----

REPUBLICA DE COLOMBIA Notaría 18 HECTOR IVAN ... RAMIREZ NOTARIO DIECIOCHO DE MEDELLIN

Comparecencia

Comparece el señor **CARLOS HUMBERTO RESTREPO ARANGO,** varón, colombiano, mayor de edad, de esta ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número: ***8.461.110***, quien obra en este acto como apoderado especial del señor: **Iván Darío Mejía Osorio**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Venecia, Antioquia, de transito por este municipio de Caldas, de estado civil soltero, por efectos de divorcio, identificado con cédula de ciudadanía número **15.456.361**, manifestó: ---------------

Reglamento de propiedad horizontal

Primero. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 675, del 03 de agosto de 2001, viene el compareciente a elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, de un lote de terreno que posee, en el municipio de Venecia, ubicado en la calle 50 N° 51 - 09 o 51 - 15, con matrícula inmobiliaria número **010-9237**, así: ---------------

Obra nueva de primer piso, en un área de 221.00 m², para un (1) local. Obra nueva de segundo piso, en un área de 200.93 m², para cuatro (4) apartamentos. ---------------

10.835. 26 DIC 2018 DR Usme

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Cadena S.A. 04-09-18 01-11-18 1075SFIa9K9UKAMA

Obra nueva de tercer piso, en un área de 183.95 m², para cuatro (4) apartamentos. ----------

Obra nueva de terraza, en un área de 189.34 m². ----------

Segundo. Se protocoliza además del reglamento de propiedad horizontal, los planos arquitectónicos del edificio debidamente aprobados por la Secretaría de Planeación y Obra Públicas de Venecia, y la resolución número **130-33-620**, del veinticuatro (24) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se otorgó sello de propiedad horizontal número **620**, para la construcción de primero, segundo, tercer piso y terraza; y visto bueno de reglamento de propiedad horizontal. ----------

El reglamento consta en general de proyecto de construcción, división, memoria descriptiva, obligaciones y prohibiciones, condiciones de seguridad y salubridad, porcentajes de copropiedad, etc. ----------

Tercero. Que como consecuencia de lo anterior, el compareciente eleva a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, y protocoliza los documentos mencionados y que son del siguiente tenor: ----------

---------- **Memoria descriptiva del edificio propiedad horizontal** -----

Propietario: Iván Darío Mejía Osorio, con cédula de ciudadanía número **15.456.361**. ----------

Dirección: ----------

Primer piso, local número 51 - 09 de la calle 50. ----------

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (201) de la calle 50. --------

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (202) de la calle 50. --------

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (203) de la calle 50. --------

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (204) de la calle 50. --------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (301) de la calle 50. ----------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (302) de la calle 50. ----------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (303) de la calle 50. ----------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (304) de la calle 50. ----------

Terraza, número 51 - 17 de la calle 50. ----------

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

República de Colombia

REPUBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
MEDELLIN

Aa055501616

Ca304838459

Ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Nombre: Para todos los efectos legales, el edificio se denominará **"Iván Mejía P.H."**. ----------

Localización: El edificio está construido sobre: ----------

Un lote de terreno, mejorado con un local comercial, situado en el área urbana del municipio de Venecia, en la calle 50 N° 51 - 09 o 51 - 15 con una superficie de 8.30 metros de frente por 21.55 metros de fondo y en la parte de atrás se amplía a 8.40 metros cuyos linderos generales son los siguientes: "**Por el frente**, con la calle 50; **por el costado derecho entrando**, con Leonor Pérez Calle; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con propiedad que fue de Samuel Arroyave, hoy de sus herederos. ----------

Identificado con el folio real de matrícula inmobiliaria número 010 - 9237, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia. ----------

Descripción del planteamiento arquitectónico.----------

El edificio está conformado por tres (3) plantas o pisos totalmente independientes, como ya se dijo antes, cuyo funcionamiento, ubicación y nomenclatura, es la siguiente: ----------

Primer piso, local número 51 - 09 de la calle 50. Destinado a local comercial, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (201) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (202) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

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

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

Cadena s.a. 04-09-18 01-11-18

10774UAHaMHCPCA

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (203) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (204) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (301) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (302) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (303) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (304) de la calle 50. Destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Terraza, número 51 - 17 de la calle 50. Destinado a terraza, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, ubicado en el área urbana del municipio de Venecia. ----------

Especificaciones generales de la construcción. ----------

A.- Los materiales empleados en la construcción del edificio son durables, de fácil aseo y mantenimiento tanto de pisos, como de cielos y muros, la ubicación y tamaño de los patios, el tamaño y sistemas de

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

República de Colombia

las ventanas y la ubicación del edificio, garantizan la suficiente aireación y ventilación de las áreas interiores, el sistema de buitrones de ventilación para las zonas sanitarias permiten mantener un alto índice de higiene.- La iluminación de todas las áreas y zonas de circulación, fue técnicamente diseñada para obtener un nivel suficiente, sin perjuicio de los usuarios, todos los pisos del edificio están abastecidos con agua potable de la ciudad y sus demás servicios públicos por contadores propios.- B.- Estructura en concreto reforzado, diseñado para las cargas normales de acuerdo con la destinación del edificio, según normas y códigos internacionales.- Los materiales para la obra negra son resistentes al fuego.- Las puertas, las ventanas, chapas y cerrojos son de calidad que dan suficiente seguridad a todo el edificio. ---

Preámbulo. ---

1. Sobre el lote de terreno se encuentra construido un edificio de tres (3) pisos, un (1) local, ocho (8) viviendas y terraza, totalmente independientes. ---

2. Adquirió el señor Iván Darío Mejía Osorio el dominio del citado lote de terreno por liquidación de la sociedad conyugal con la señora Maribel Posada Vallejo, según consta en la escritura pública número doscientos setenta y uno (271) del siete (07) de diciembre de dos mil seis (2006), de la Notaría Única del Círculo de Venecia, registrada el dieciocho (18) de diciembre de dos mil seis (2006). ----------------------------

3. Mediante este reglamento se somete el inmueble aquí determinado y su construcción, al régimen de propiedad horizontal, que regulan la Ley 675 del 2001. ---

Reglamento de Iván Mejía Propiedad Horizontal

Capítulo I ---

Objeto y alcance de este reglamento --

Artículo 1°. El presente reglamento se dicta para regular los derechos y obligaciones que el actual propietario tiene en el mismo, sobre el lote

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

de terreno ya descrito y sobre el conjunto mixto en él construido, sujeto al Régimen De Propiedad Horizontal, y los que corresponda a futuros adquirientes o copropietarios de derechos reales en el citado inmueble, la manera como se ejercerán y cumplirán los unos y los otros, y la forma como se administrará el edificio, sin perjuicio de las normas establecidas legalmente que hoy rigen, o que se consagren en el futuro. ----------

Artículo 2º. Las normas establecidas en este reglamento obligan, no sólo a los actuales propietarios, sino también a los futuros adquirientes de derechos reales en el edificio, a cualquier título, y a quienes usen o habiten algunos de los pisos a título de arrendamiento, arrendatario, comodatario, etc. ----------

Artículo 3º. Las disposiciones contenidas en este reglamento, se entenderán incorporadas a toda enajenación o transferencia del dominio sobre las unidades de dominio privado, bien sea por acto entre vivos como por causa de muerte, en los gravámenes reales que sobre ellos se constituyan, como también aquellos actos o contratos que implica la tenencia, el uso o goce de los mismos. ----------

Artículo 4º. Cuando en este reglamento no se encuentre norma exactamente aplicable a determinado caso, se aplicará en su orden, las contenidas en la Ley 675 de agosto 03 de 2001, las normas generales de la Legislación Colombiana, y finalmente la jurisprudencia y la Doctrina Colombiana que tenga la propiedad horizontal. ----------

Capitulo II ----------

Del edificio Iván Mejía P.H. Propiedad Horizontal y su división. ---------

Artículo 5º. El inmueble que se somete al Régimen de propiedad horizontal está compuesto por: ----------

Tres (3) pisos, un (1) local, ocho (8) viviendas y terraza, los cuales tendrán la destinación social que a cada uno corresponda de acuerdo con los planos estructurales y arquitectónicos aprobados por Secretaría de Planeación y Obra Públicas de Venecia . Susceptibles de dominio

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

República de Colombia
REPUBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN
Aa055501618
Ca30483
Aa055501618
REPUBLICA DE COLOM
Notaría 1
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RA
NOTARIO DIECIOCH
DE MEDELLÍN

particular o exclusivo de cada propietario y por bienes afectados al uso común esenciales, sobre los cuales los propietarios serán titulares del derecho de dominio de manera indivisible, y gozarán de ellos en la forma como se establece en este reglamento. ----------

Artículo 6°. Los bienes resultantes en la construcción, son susceptibles de dominio particular o exclusivo de cada propietario, y en bienes de uso común esenciales, sobre los cuales los propietarios, serán titulares del derecho de dominio y gozarán de ellos, de manera indivisible, en la forma establecida en este Reglamento. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de dominio privado, y podrá enajenarlo, gravarlo, etc., sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, como se procede en cualquier otro inmueble de libre disposición, salvo en los casos y con las limitaciones a que se refiere la ley 675 de 2001 y este Reglamento. ----------

Parágrafo. En cuanto a los bienes destinados al uso común esenciales, los derechos de cada propietario serán en proporción al valor de su correspondiente Unidad de Dominio Privado y son inseparables del dominio, uso y goce de los mismos, por lo tanto, en la transferencia, gravámenes o embargo de una unidad privada no podrán efectuarse esos mismos actos con relación a ellos, separadamente de las mismas

Capítulo III ----------

Bienes de dominio particular o exclusivo ----------**Artículo 7°:** Son bienes de dominio particular o exclusivo y por lo tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo propietario, los siguientes: ----------

Primer piso ----------

1. Primer piso, local número 51 - 09 de la calle 50, destinado a local comercial, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 221.00 m², con un área libre de 0.00 m², para una área total de 221.00 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con la calle 50; **por el**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10753KJUHAAAJ9a
04-09-18

costado derecho entrando, con Leonor Pérez Calle; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con propiedad que fue de Samuel Arroyave, hoy de sus herederos; **por abajo**, con los cimientos y fundaciones en el subsuelo donde se construyó el edificio; y **por arriba**, con losa de concreto de dominio común que lo separa de los apartamentos 201, 202, 203 y 204 del segundo piso de este mismo edificio. ----------

Consta de: Local y un servicio sanitario. ----------

---------- **Segundo piso** ----------

2. Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (201) de la calle 50, destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 43.06 m², con un área libre de patio de 4.26 m², para una área total de 47.32 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con vacío que da a la calle 50; **por el costado derecho entrando**, con corredores y escalas de circulación; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 202 de este mismo edificio; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local del primer piso de este mismo edificio; y **por arriba**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 301 del tercer piso de este mismo edificio. ----------

Consta de: Cocina, sala-comedor, dos alcobas, dos servicios sanitarios completos y un patio. ----------

3. Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (202) de la calle 50, destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 42.69 m², con un área libre de patio de 4.08 m², para una área total de 46.75 m², con una altura libre

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

promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 201 de este mismo edificio; **por el costado derecho entrando**, con corredores de circulación; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 203 de este mismo edificio; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local del primer piso de este mismo edificio; y **por arriba**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 302 del tercer piso de este mismo edificio. -------------------

Consta de: Cocina, sala-comedor, dos alcobas con closet, dos servicios sanitarios completos y un patio. --

4. Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (203) de la calle 50, destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 42.48 m², con un área libre de patio de 4.40 m², para una área total de 46.86 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 202 de este mismo edificio; **por el costado derecho entrando**, con corredores de circulación; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 204 de este mismo edificio; **por detrás**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 203 de este mismo edificio; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local del primer piso de este mismo edificio; y **por arriba**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 303 del tercer piso de este mismo edificio. ------

Consta de: Cocina, sala-comedor, dos alcobas con closet, dos servicios sanitarios completos y un patio. --

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

5. Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (204) de la calle 50, destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 55.72 m², con un área libre de patio de 4.28 m², para una área total de 60.00 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 203 de este mismo edificio; **por el costado derecho entrando**, en parte con corredores de circulación, y en parte con Leonor Pérez Calle; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con propiedad que fue de Samuel Arroyave, hoy de sus herederos; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local del primer piso de este mismo edificio; y **por arriba**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 304 del tercer piso de este mismo edificio. ------- **Consta de:** Cocina, sala-comedor, dos alcobas con closet, dos servicios

6. Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (301) de la calle 50, destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 43.06 m², con un área libre de 0.00 m², para una área total de 43.06 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con vacío que da a la calle 50; **por el costado derecho entrando**, con corredores y escalas de circulación; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 302 de este mismo edificio; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 201 del segundo piso de este mismo edificio; y **por arriba**, con losa de concreto de dominio común que lo separa de la terraza de este mismo edificio. ----------

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501620

Consta de: Cocina, sala-comedor, dos alcobas y dos servicios sanitarios. ----------

7. **Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (302) de la calle 50,** destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 42.69 m², con un área libre de 0.00 m², para una área total de 42.69 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente,** con muro divisorio que lo separa del apartamento 301 de este mismo edificio; **por el costado derecho entrando**, con corredores y escalas de circulación; **por el costado izquierdo entrando,** con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 303 de este mismo edificio; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 202 del segundo piso de este mismo edificio; y **por arriba,** con losa de concreto de dominio común que lo separa de la terraza de este mismo edificio. --- **Consta de:** Cocina, sala-comedor, dos alcobas con closet y dos servicios sanitarios. ----------

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HECTOR IVAN TOBON RAMIREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLIN

8. **Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (303) de la calle 50,** destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 42.48 m², con un área libre de 0.00 m², para una área total de 42.48 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 302 de este mismo edificio; **por el costado derecho entrando**, con corredores de circulación; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 304 de este mismo edificio; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 203 del

segundo piso de este mismo edificio; y **por arriba,** con losa de concreto de dominio común que lo separa de la terraza de este mismo edificio. **Consta de:** Cocina, sala-comedor, dos alcobas con closet y dos servicios sanitarios. ----------

9. **Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (304) de la calle 50,** destinado a vivienda familiar, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 55.72 m², con un área libre de 0.00 m², para una área total de 55.72 m², con una altura libre promedio de 2.50 metros, alinderado particularmente así: **Por el frente**, con muro divisorio que lo separa del apartamento 303 de este mismo edificio; **por el costado derecho entrando**, con Leonor Pérez Calle; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con propiedad que fue de Samuel Arroyave, hoy de sus herederos; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 204 del segundo piso de este mismo edificio; y **por arriba,** con losa de concreto de dominio común que lo separa de la terraza de este mismo edificio. ----------

Consta de: Cocina, sala-comedor, dos alcobas con closet y dos servicios sanitarios. ----------

---------- **Terraza** ----------

10. Terraza, número 51 - 17 de la calle 50 , destinado a terraza, su acceso totalmente independiente por su puerta de entrada, situado en el área urbana, del municipio de Venecia, con un área construida de 189.34 m², con un área libre de 0.00 m², para una área total de 189.34 m², alinderado particularmente así: **Por el frente,** con vacío que da a la calle 50; **por el costado derecho entrando**, con Leonor Pérez Calle; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con propiedad que fue de Samuel Arroyave, hoy de sus herederos.; **por abajo**, con losa de concreto de dominio común que lo separa de los apartamentos 301,

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

República de Colombia
REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN
Aa055501621
Ca304838

302, 303 y 304 del tercer piso de este mismo edificio; y **por arriba**, con techumbre o cubierta general del edificio. ----------

Consta de: Terraza. ----------

Parágrafo primero. Las unidades de dominio privado o particular tienen las siguientes especificaciones de construcción, seguridad y salubridad: ----------

El revestimiento y otros materiales de que lleguen a estar provistos el piso o del material que llegue a colocarse; por el revestimiento de revoque interno de los muros, antepechos, barandales que encierran las respectivas áreas determinadas, en las columnas estructurales como también del techo y cielo raso de cada piso; los muros divisorios internos de cada uno de los bienes particulares, con todos sus revoques y en toda su integridad, es decir, en altura, espesor y longitud; los marcos, vidrios, chapas, vidrieras y accesorios que integran las cerraduras exteriores o interiores (puertas y ventanas) de cada uno de los inmuebles, los muebles sanitarios y los de cocina con todos sus implementos, las instalaciones propias para servicios de agua, luz y teléfono, con los zoquetes, interruptores y toma corrientes, los desagües y demás accesorios colocados dentro de cada uno de estos inmuebles, los cuales constituyen cada uno de ellos figura geométrica, formada por la correspondiente superficie atrás determinada, el techo o cielo raso que las cubren real o imaginariamente, los muros y fachadas que circundan el perímetro citado en cada uno de los inmuebles. ----------

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HECTOR IVAN RAMIREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLIN

Capítulo IV

Bienes de uso o dominio común

Artículo 8º. Sobre los bienes afectados al uso común esenciales, cada propietario tiene derecho en proporción al valor de su respectiva Unidad de Dominio Privado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, derechos que son inseparables del dominio, uso y goce de sus respectivas Unidades de Dominio Privado. ----------

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Aa055501621
10774GAHaMHCPCAI

Artículo 9º. Para efectos de la determinación de las cuotas proporcionales a los derechos de todos y cada uno de los copropietarios, en relación con la conservación, reparación y administración de los bienes afectados al uso común y al pago de la póliza del seguro de incendio; se establecen los siguientes porcentajes para las unidades de dominio privado: ----------

Por lo tanto tenemos: ----------

Nº	Inmueble	Área Total	Coeficiente
1	Primer piso, local número 51 - 09 de la calle 50.	221.00 m²	27.791%
2	Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (201) de la calle 50.	47.32 m²	5.951%
3	Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (202) de la calle 50.	46.75 m²	5.879%
4	Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (203) de la calle 50.	46.86 m²	5.893%
5	Segundo piso, apartamento número 51 - 17 (204) de la calle 50.	60.00 m²	7.545%
6	Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (301) de la calle 50.	43.06 m²	5.415%
7	Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (302) de la calle 50.	42.69 m²	5.368%
8	Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (303) de la calle 50.	42.48 m²	5.342%
9	Tercer piso, apartamento número 51 - 17 (304) de la calle 50.	55.72 m²	7.007%
10	Terraza, número 51 - 17 de la calle 50.	189.34 m²	23.810%

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501622

Ca30483845

TOTAL		795.22 m²	100%

Artículo 10º. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. ----------
El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 11º. Se reputan como bienes esenciales afectados al uso común de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del Edificio, de acuerdo con las normas legales y lo que está dispuesto en el reglamento: ----------

A). El lote de terreno sobre el cual se ha levantado el edificio. B). Todos los cimientos y fundaciones de la edificación, entendiéndose por tales, todas aquellas obras ejecutadas en cemento, concreto, piedra, etc., de acuerdo con los respectivos planos, los que se entienden incorporados a este reglamento. C). El conjunto de columnas y vigas vaciadas en concreto y que forman la estructura misma de la edificación en toda su integridad de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales del edificio. D). Todos los muros medianeros o en común con las propiedades vecinas y dentro de las cuales se encuentra encerrado el edificio. E). La fachada del edificio y los muros de cerramiento y demarcación del mismo y los de cerramiento y demarcación de cada una de las Unidades de dominio privado. F). Las planchas de concreto y la cubierta general del edificio. G). El espacio destinado a contadores, localizado en el primer piso del edificio. J). Los andenes correspondientes a los frentes del edificio. ----------

Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

IVÁN TOBÓN
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

Aa055501622
Ca30483845
1075ZUAAIAIPJa9JK
Cadena s.a. 04-09-18
Cadena s.a. 01-11-18

10773HaMHCPCAIAC

Parágrafo: Las escalas que dan acceso a los pisos superiores e inferiores del edificio, es decir al segundo y tercer piso quedan clasificadas como bienes de uso común exclusivo, de los propietarios de estos apartamentos. ----------

Capítulo V

Derechos, obligaciones y prohibiciones a los propietarios ----------

Artículo 12°. Cada propietario actual, o sus sucesores a cualquier título en el dominio, podrá ejercer sobre su piso el derecho de dominio que él tiene, en todas sus formas o manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la Ley 675 de 2001 a este tipo de propiedad, y las establecidas en este reglamento. ----------

Artículo 13°. Igualmente estarán sometidos a las obligaciones legales y reglamentarias, en el uso y goce de las zonas de dominio particular o exclusivo, los usuarios y tenedores a título distinto del dueño de tales pisos. ----------

Artículo 14°. En cuanto a los bienes afectados al uso común esenciales, cada propietario podrá servirse de ellos, siempre y cuando los utilice según su destino ordinario, no impida o perturbe el uso legítimo de los otros propietarios y no atente contra lo establecido por la Ley 675 de 2001, o éste reglamento al respecto. ----------

Artículo 15°. Obligaciones de los propietarios. Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios: A) Dar a las propiedades de dominio privado o particular, la destinación específica señalada para cada uno de ellos en este reglamento, es decir, para casa de habitación, ésta destinación sólo podrá ser cambiada con la aprobación de todos los propietarios del edificio. B) Contribuir a las expensas necesarias a la administración y reparación de bienes de dominio de propiedad y uso común, y al pago de la prima sobre el inmueble en forma proporcional al valor de su respectiva unidad de dominio privado. El seguro de incendio es obligatorio, conforme a lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, y de acuerdo con los factores de copropiedad y participación en

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
Aa055501623
Ca3048384

los gastos establecidos en este reglamento. C) Hacer las reparaciones necesarias a la conservación y utilización de su exclusivo dominio. Si por no hacer en la debida oportunidad estas reparaciones, sufriere merma o disminución el valor del edificio o se expone a peligro, o se causen molestias o perjuicios a los demás propietarios, el infractor será responsable de tales omisiones conforme a la Ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen. D) Permitir la entrada a la unidad de dominio privado, del personal encargado de proyectar, inspeccionar o realizar en beneficio de los bienes afectados al uso común. E) Dar aviso a los copropietarios en caso de transferencia de la unidad de dominio privado, o bien sea a título de dominio traslaticio o sobre los contratos de arrendamiento sobre y respecto de él celebrado, citando los nombres y apellidos de los nuevos propietarios, dueño u ocupante. F) Poner el máximo de diligencia y cuidado, en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio y uso común, respondiendo hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. G) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad exclusiva. H) Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa y tácitamente el régimen de propiedad horizontal. ----------------------------------

Artículo 16º. Prohibiciones. Quedan expresamente prohibidas como contrarias a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes de dominio común y a los bienes de dominio exclusivo: A) Destinar su unidad de dominio privado a usos diferentes a los indicados en este reglamento y en general, a usos contrarios a la ley, la moral y las buenas costumbres como también vender licores o bebidas embriagantes en ellos. B) Utilizar por sí o por medio de otras personas,

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
10753K9UIAIAIF9a
Cadena s.a. 04-09-18

10772MHCPCAIA

sus respectivos bienes de dominio privado o exclusivo de tal manera, que perturbe el sosiego y la paz de los demás propietarios y ocupantes, queda prohibido el uso inmoderado de aparatos de radio y televisión, dar o recibir clases de música, permitir la permanencia en ella de personas de dudosa reputación moral y todas aquellas actividades contrarias a la tranquilidad, moralidad y buen nombre del edificio. C) Introducir, almacenar o mantener en los apartamentos, sustancias corrosivas, inflamables que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes, y aquellas que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios o vecinos. Si las obras que se proyectan, implican la división de la unidad de dominio privado para ser utilizado, usado o explotado en forma separada, requerirá la aprobación de los copropietarios, en forma unánime. D) Introducir modificaciones en la parte externa de la fachada principal e internas, y decorar y pintar las paredes externas de los pisos con tonalidad o forma que no concuerde con las del conjunto. La postura de rejas en las ventanas o el cambio de puertas para darle mayor seguridad a las unidades de dominio exclusivo, no se entenderán en ningún caso como modificaciones de fachada que requieran consentimiento de los otros propietarios. E) Colocar avisos o letras en las fachadas del edificio, exceptuando de esta prohibición los locales comerciales del sótano 1 y primer piso. F) Mantener en las paredes, pisos o techos de propiedad común, cargas o pesos excesivos, introducir o hacer cavidades en los mismos, fijar en las divisiones clavos o soportes que puedan perjudicar la propiedad vecina y ejecutar cualquier otro acto que atente contra la solidez de cualquier parte del edificio. G) Arrojar cualquier clase de objetos o basuras a los bienes de dominio privado basuras o desperdicios. H) Tender ropas o alfombras y otros objetos en los tabiques y ventanas, y otros sitios a la vista de los visitantes o público del edificio. I) Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación del bien de

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501624

Ca304838

dominio exclusivo por personas de notoria o mala conducta, que traiga como consecuencia, inseguridad o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás propietarios. ----------

Parágrafo 1°. Para los locales comerciales de Iván Mejía P.H. Se les fijara el siguiente horario de apertura y cierre de los establecimientos comerciales: ----------

Horario habitual: de 6:00 am a 2:00 am ----------

Fines de semana: de 6:00 am a 2:00 am ----------

Parágrafo 2°. Se prohíbe dar como destinación a los locales comerciales usos tales como **licoreras, bares y afines.** ----------

Nota. Los parágrafos anteriores estarán sujetos a cambios dispuestos por la asamblea de copropietarios después de que ésta entre en ejercicio. ----------

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
NESTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

Artículo 17°. Restricciones. En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio, por razones de buena vecindad o convivencia de que no tratare este reglamento, se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionan o reforman, así como las normas de policía. ----------

CARLOS QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Capítulo VI

De la extinción de la propiedad horizontal

Artículo 18°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. ----------

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

Parágrafo: 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 19°. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ----------

Artículo 20°. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.- Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. ----------

Artículo 21°. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal par a realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea

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

República de Colombia
REPÚBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLÍN
Aa055501625
Ca304
Aa055501625
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 VII - ----------

De la reconstrucción del edificio o conjunto ----------

Artículo 22º. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. ----------

Parágrafo 1º. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad y deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. ----------

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

Artículo 23º. Seguros. Todo el edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismos.----------

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata el presente reglamento, susceptibles de ser asegurados. ----------

Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

---------- **Capítulo VIII** ----------

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Artículo 24º. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.- ----------

Artículo 25º. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1.333 de 1986. ----------

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.- ----------

Artículo 26º. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses,

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501625

fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. ----------

Artículo 27°. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. ----------

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Artículo 28°. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponibles alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la asamblea general, en su caso y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. ----------

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

Artículo 29°. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general

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

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto. ----------

---

Capítulo IX

De la asamblea general

Artículo 30°. Órganos de dirección y administración: La dirección y administración de la persona jurídica, corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto. ----------

Artículo 31°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general de propietarios es la máxima autoridad en todos los asuntos relacionados con la administración, conservación y uso del edificio a que este reglamento se refiere. Estará formada por todos los propietarios de bienes privados, reunidos personalmente o representados por otra persona, mediante autorización por escrito, y tendrá derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o residentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. ----------

Artículo 32°. Naturaleza y funciones. La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: A) Aprobar o improbar el presupuesto de ingresos y gastos para la administración y conservación del edificio, imponer a los copropietarios cuotas o gravámenes, para fines relacionados con la administración, conservación y reparación del edificio, elegir al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, señalarle funciones y remuneración, removerlo por causa justificada, revisar y examinar sus actuaciones, facultarlo para celebrar

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

contratos relacionados con la conservación o reparación del edificio. Señalarle límites en las cuentas de estos contratos y exigir informes sobre sus actividades. B) Hacer todo lo relacionado con la organización del edificio, y velar por el cumplimiento de este reglamento. C) Decidir sobre las controversias que puedan ocurrir entre los copropietarios y el administrador del edificio, sobre asuntos relacionados con la interpretación de este reglamento y tomar todas las medidas tendientes a propender por la buena administración y conservación del edificio, así como las encaminadas a obtener el respeto y cumplimiento de todos los copropietarios, en las mejores condiciones posibles. D) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. E) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un (01) año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. F) Elegir y remover los miembros del Consejo de administración y cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. G) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. H) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. I) Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad Con lo previsto en la presente ley. J) Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. K) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. L) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la

Aa055501627
Ca304838448
10752USAIAIF9a9K
04 09 18
01-11-18
Notaría 18
REPÚBLICA DE COLOMBIA Notaría 18 VÍCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ NOTARIO DIECIOCHO DE MEDELLÍN
CARLOS ANDRÉS USME QUINTERO NOTARIO DIECIOCHO ENCARGADO MEDELLÍN

presente ley. M) Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. ----------

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

Artículo 33°. Reuniones. La asamblea General se reunirá ordinariamente, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal, y en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal: Con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. ----------

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

Parágrafo 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.- -------

Artículo 34°. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer

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

CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
Aa055501628

día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas. -------

Artículo 35°. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no se puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente. ----------

Artículo 36°. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. ----------

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría
HÉCTOR IVAN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN
Aa055501628

Artículo 37°. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.----------

Artículo 38°. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 de la Ley 675 de 2001, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo. Suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. ----------

Artículo 39°. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41 de la Ley 675 del 2001, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta

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

CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501629

Ca3048384

por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. ----------

Artículo 40°. 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 o conjunto: 1.- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.- 2.- imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.- 3.- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.- 4.- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.- 5.- Reforma a los estatutos y reglamento.- 6.- Desafectación de un bien común no esencial.- 7.- Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).- 8.- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.- 9.- Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.- 10.- Liquidación y disolución. ----------

Parágrafo. Las decisiones en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. ----------

Artículo 41°. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

Aa055501629

10754a9KYUUAIAIF

04-09-18

01-11-18

forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.- En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libre 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 se la solicite.----- **Parágrafo:** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta- podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 42°. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito, ni procedimiento adicional y copia

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA NOTARÍA 18 CARLOS ANDRÉS ISME QUINTERO NOTARIO DIECIOCHO ENCARGADO MEDELLÍN

Aa055501630

Ca304838445

del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no está supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Artículo 43°. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.- 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. ----------

REPÚBLICA DE COLOMBIA NOTARÍA 18 HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ NOTARIO DIECIOCHO DE MEDELLÍN

Parágrafo. Exceptuando de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la Ley 675 del 2001. ----------

Capítulo X ----------

Del administrador del Edificio ----------

Artículo 44°. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto, corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, para el periodo de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador

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

Cadena s.a. 04-09-18 01-11-18

en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. ----------

Parágrafo. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. ----------

Artículo 45°. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea general a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.- 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.- 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto.- 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.- 7. Cuidad y vigilar, los bienes comunes, y

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501631

ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.- 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.- 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.- 10. Representar judicial y extrajudicial a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.- 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.- 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.- 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.- 14. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. ----------

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto. ---

Artículo 46º. Administración provisional. Mientras el órgano

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

competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro delos veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. ----------

---------- **Título II** ----------

De la solución de conflictos, del procedimiento para las sanciones, de los recursos y de las sanciones

---------- **Capítulo XI** ----------

---------- **De la solución de conflictos** ----------

Artículo 47°. Solución de conflictos. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador el Consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar formular de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta, suscrita por

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501632

Ca304838443

las partes y por los miembros del Comité y la participación en él será ad honorem. - 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. ----------

Parágrafo primero: Los miembros de los Comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. ----------

Parágrafo segundo: El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. ----------

---

Parágrafo tercero: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complemente. ----------

---

Capítulo XI

De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

Artículo 48°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que 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 las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa de hecho o acto que origina la sanción. - 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores,

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
10773HaMHCICAIAC

cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. - 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. ----------

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

Artículo 49º. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad.- Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultado el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. ----------

Artículo 47º. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policíal competente si fuere el caso.- Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º. Del Artículo 18 de la ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. ----------

Artículo 48º. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN

Aa055501633

Ca304838442

siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complemente. ----------

Artículo 49°. Aunque todas las áreas de los bienes de uso privado o exclusivo están clara y suficientemente determinadas por los linderos, son aproximados y en las enajenaciones que de ellos se hagan son entregados y recibidos como cuerpo cierto.

Artículo 50°. Este reglamento queda pues, incorporado en todos los contratos que se refieran directa o indirectamente con el edificio o conjunto, de tal manera que deba ejercitarse de buena fe, y por consiguiente, obliga no solo a los que en él se expresan, sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en el. ----------

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

Artículo 53°. Se nombró como administrador inicial del edificio, al señor **Iván Darío Mejía Osorio.** ----------

Aceptación. Presente el señor **Iván Darío Mejía Osorio**, manifiesta que acepta la escritura pública de constitución de reglamento de propiedad horizontal que se hace por este mismo instrumento público. ----------

Nota. A los otorgantes se les hizo la advertencia de que deben presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (02) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes retardo.- ------

Otorgamiento y autorización: Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos de la formalidad de su inscripción dentro del término legal de dos (2) meses en la Oficina de Registro correspondiente, so pena de incurrir en mora en el pago de la boleta de registro por mes o fracción, estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo el Notario que doy fe y lo

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
CARLOS ANDRES USME QUINTERO
NOTARIO DIECIOCHO
ENCARGADO
MEDELLIN
10753X9UAMAP93
04-09-18

autorizo. Al compareciente se le advirtió finalmente que una vez firmado este instrumento el Notario no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la Ley, y que el Notario no responde sino de la formalidad del acto y no de las manifestaciones de los interesados.

Advertencias: Se advirtió los otorgantes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3.- Que el Notario se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. 4.- Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1.970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por el Notario. 6. - Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

En la fecha se ha constatado con la base de datos suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro y no se encontró que ----apareciere ninguno de los otorgantes de este instrumento público en la lista de personas secuestradas, impedidas por la ley, víctimas de desaparición forzada, en la unidad de lavados de activos y ---------- financiación de terrorismo, como tampoco en el listado de Stradata".

Los otorgantes del presente instrumento bajo su entera ---------- responsabilidad, manifiestan que aceptan los términos del contrato que contiene esta escritura, que se conocen perfectamente y están ---------- plenamente seguros de que los nombres aquí consignados son los -----

mismos de sus cédulas de ciudadanía y que el contrato entre ellos celebrado es perfecto y no adolece de ninguna Falsedad.--------------------

El presente instrumento que fue leído y aceptado en forma expresa --- quedó elaborado en las hojas Aa.055501635/1616/1617/1618/1619/1620/1621/ 055501622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1636.- -

Anexos: Paz y salvos de impuesto predial unificado números --------- 03792. - EXPEDIDO EN VENECIA ANTIOQUIA NOVIEMBRE 07.2018, VALIDO HASTA — DICIEMBRE 31.2018. - PREDIOS. 1010010190001900000000 . - DIRECCION. CL. 50 No. 51-09.- MATRICULA 010-0009237. - AREA TERRENO. 0.023.— AREA CONST.- 704,88.- AVALUO $ 245.664.769.oo. - VIGENCIA. 2018.- - - - -

Derechos notariales: $ 57.600.oo.- Gastos generales $ 330.000.oo.- -

IVA: $ 73.644.oo. -

Retención en la fuente: $ - - - - - -

Superintendencia de Notariado y Registro: $ 5.850.oo.-

Fondo Nacional de Notariado: $ 5.850.oo.- - - -

Resolución número 858 de 2018.- - - - - - -

Minuta enviada por los interesados. ----------------------------------

Carlos Humberto Restrepo Arango

CC. 8.461.110.

Apoderado de: ________________________________

Iván Darío Mejía Osorio

C.C. Nº: 15.456.361

Dirección: ____________________________

Teléfono: ____________________________

Actividad económica: __________________

Índice derecho

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura...
10751AMAJF9a9KFU
04-09-18

DR. CARLOS ANDRES USME QUINTERO - ENCARGADO.

NOTARIO 18 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Ca304838413

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA DIECIOCHO
CÍRCULO DE MEDELLÍN
Héctor Iván Tobón Ramírez
NOTARIO

ES FIEL Y **TERCERA** COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO **10.835** DE FECHA **26** DEL MES **DICIEMBRE** DEL AÑO **DOS MIL DIECIOCHO (2018)** QUE FUE TOMADA DE SU ORIGINAL Y SE EXPIDE EN **21** HOJAS ÚTILES.

(Art. 79 y 85 Del Decreto 960 de 1970 En Conc. Con el Art. 41 Decreto2148/1983).

CON DESTINO A:

OFICINA DE CATASTRO

Dada en MEDELLIN, **hoy 29 del mes de** ENERO **del año 2019**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

HECTOR IVAN TOBON RAMIREZ
NOTARIO DIECIOCHO (18) DEL CIRCULO DE MEDELLIN

E MAIL dieciochomedellin@supernotariado.gov.co
PBX 5137930 NIT: 71.581.126-1

Ed. Palacé entrada por 1ro. de Mayo
Calle 52 No. 49 - 101
PBX: 513 79 30

Ed. Constain entrada por Boyacá
Calle 51 No. 49 - 90
notaria18demedellin@yahoo.com

JM

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

Ca304838413

Cadena S.A. Nº 890.930.5340 01-11-18

10773H&MHCACAIAC

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FREDONIA

NOTA DEVOLUTIVA

Impreso el 23 de Mayo de 2019 a las 10:38:38 am

El documento ESCRITURA Nro 10835 del 26-12-2018 de NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN - ANTIOQUIA fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicacion:2019-010-6-707 vinculado a la Matricula Inmobiliaria: 010-9237

Y CERTIFICADO ASOCIADO: 0

Conforme con el principio de Legalidad previsto en el literal d) del articulo 3 y en el articulo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Publicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

1: SE REITERA EL CONTENIDO DE LA CAUSAL QUE ORIGINO LA NEGATIVA DEL REGISTRO DE ESTE DOCUMENTO CONSIGNADA EN LA DEVOLUCION ANTERIOR. COMO QUIERA QUE CONTRA LA DEVOLUCION ANTERIOR NO SE INTERPUSIERON LOS RECURSOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 50 DEL CODIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SE ENTIENDE QUE LA DEVOLUCION POR ESA MISMA CAUSAL HA QUEDADO EN FIRME Y POR LO TANTO, CONTRA ESTA DECISION NO PROCEDE RECURSO ALGUNO, EN LA VIA GUBERNATIVA. LOS TERMINOS PARA SOLICITAR DEVOLUCION DE DINEROS RECAUDADOS POR CONCEPTO DE IMPUESTOS Y DERECHOS DE REGISTRO, CORREN A PARTIR DE LA PRIMERA DEVOLUCION.

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

UNA VEZ SUBSANADA(S) LA(S) CAUSAL(ES) QUE MOTIVO LA NEGATIVA DE INSCRIPCION, FAVOR RADICAR NUEVAMENTE EN ESTA OFICINA, EL DOCUMENTO PARA SU CORRESPONDIENTE TRAMITE, ADJUNTANDO LA PRESENTE NOTA DEVOLUTIVA.

CUANDO LA CAUSAL O LAS CAUSALES QUE RECHAZA (N) LA INSCRIPCION DEL DOCUMENTO NO SEA (N) SUBSANABLE (S), SE CONFIGURE EL PAGO DE LO NO DEBIDO, SE PRODUZCAN PAGOS EN EXCESO O SE DESISTA DEL TRAMITE, EL TERMINO PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO PARA LOS DERECHOS DE REGISTRO ES DE CUATRO (4) MESES CALENDARIO, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EJECUTORIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE NIEGA EL REGISTRO O SE DESANOTE EL DOCUMENTO INSCRITO.

PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE REGISTRO, DEBE DIRIGIRSE A LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, EN LOS TERMINOS DEFINIDOS POR EL ARTICULO 15 DEL DECRETO 650 DE 1996.

LOS ACTOS O NEGOCIOS JURIDICOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 4 DE LA LEY 1579 DE 2012, DEBERAN PRESENTARSE PARA SU INSCRIPCION, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES CALENDARIO, SIGUIENTES A LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO PARA ACTOS NOTARIALES O LA FECHA DE EJECUTORIA PARA PROVIDENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS, VENCIDOS LOS CUALES, SE COBRARAN INTERESES MORATORIOS POR IMPUESTO DE REGISTRO, PREVISTOS EN LA LEY 223 DE 1995 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 650 DE 1996 ARTICULO 14.

EXCEPTUESE DE LO ANTERIOR, LOS CASOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO JURIDICO DE HIPOTECA Y EL ACTO DE CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA DE QUE TRATA EL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2012, LOS CUALES SE DEBEN REGISTRAR DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS HABILES SIGUIENTES A SU AUTORIZACION. VENCIDO EL TERMINO REGISTRAL ANTES SENALADO, DEBERAN CONSTITUIRSE DE CONFORMIDAD CON EL PRECITADO ARTICULO.

CONTRA EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, PROCEDE EL RECURSO DE REPOSICION ANTE EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y EN SUBSIDIO, EL DE APELACION ANTE LA SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DENTRO DE LOS DIEZ(10) DIAS HABILES SIGUIENTES A SU NOTIFICACION, EN VIRTUD DE LO PREVISTO POR EL NUMERAL DOS (2) DEL ARTICULO 21 DEL DECRETO 2723 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 76 Y 77, LEY 1437 DE 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO).

FUNCIONARIO CALIFICADOR
62684

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

==========

FIN DE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO

República de Colombia

Aa059293864

Ca318923954

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HECTOR IVAN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HECTOR IVAN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

ACTO: ACLARACION

DE: CARLOS HUMBERTO RESTREPO ARANGO.

SOCORRO

ESCRITURA NÚMERO: -.- TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES (#3473) .-

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de ------

Colombia, a los NUEVE (09) -

Días del mes de MAYO -

Del ***año dos mil Diecinueve (2019)***, ante el Despacho de la Notaria

Dieciocho (18), cuyo **NOTARIO** TITULAR - - - - - - - - - - - - - - - - -

Es el doctor: HECTOR IVAN TOBON RAMIREZ - - - - - - - - - - - - - - - - -

Compareció el señor: ***CARLOS HUMBERTO RESTREPO ARANGO.*** Mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número: ***8.461.110,*** y de estado civil es: soltero. - - - - - - - - -

== ==========

Quien obra en este acto en su propio nombre, y manifestó: ----------

PRIMERO: Que por escritura pública número: ***10.835 del 26 de*** ----------
Diciembre del 2018 de la Notaria 18 del Circulo de Medellín, aún sin registrar en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia-Antioquia, por medio de la cual se elevó a escritura pública el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** sobre el siguiente ----------
inmueble: ----------

Un lote de terreno, mejorado con un local comercial, situado en el área urbana del municipio de Venecia, en la calle 50 N° 51 - 09 o 51 - 15 con una superficie de 8.30 metros de frente por 21.55 metros de fondo y en la parte de atrás se amplía a 8.40 metros cuyos linderos generales son los siguientes: "**Por el frente**, con la calle 50; **por el costado derecho**

LEIDY BLANCO CUZMÁN CAUSIL
ASISTENTE JURÍDICO

3473 - 9 mayo 2019 - 2 copias

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

10814MA575DM5CaV

Cadena s.a. 16-11-18 07-03-19

10774MMPASHOVVaV

entrando, con Leonor Pérez Calle; **por el costado izquierdo entrando**, con Iván Mejía, en parte y en parte con el señor Gustavo Restrepo; **por detrás**, con propiedad que fue de Samuel Arroyave, hoy de sus herederos. ----------

-.Identificado con el folio real de matrícula inmobiliaria número 010-9237, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia. ----------

- ***SEGUNDO:***-Que -por- escritura pública número: ***10.835 DEL 26 DE DICIEMBRE DEL 2018 DE LA NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE MEDELLIN,*** aun- sin- registrar en la -Oficina -de- Registro de Instrumentos Públicos de --Fredonia.----------

- Se incurrió en los siguientes errores: ----------

-En el presente documento el inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal no se determinó su área. ----------

-No se anexa la aprobación de los planos y alinderamiento, cuadro de áreas aprobados por la Oficina de Planeación Municipal Competente.-------

TERCERO: Que por medio de este instrumento se viene a aclarar la ------ escritura antes mencionada, así: ----------

-Que el área del lote de mayor extensión es de 230. metros cuadrados, para lo cual se aporta su plano catastral y el cual certifica su área y linderos.----------

-Se anexa la aprobación de los planos y alinderamiento, cuadro de áreas aprobados por la oficina de planeación municipal competente.

CUARTO: Que en todo lo demás continúa vigente el contenido de la ------ mencionada escritura, objeto de aclaración por medio del presente ----- instrumento.----------

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

Aa059293865

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

QUINTO: Se solicita al señor ***Registrador de Instrumentos Públicos de Fredonia-Antioquia,*** tomar nota de la presente aclaración.-

Leída por el compareciente, advertidos de la formalidad del registro y hallándola correcta, la firman ante mí, el notario que doy fe y autorizo.-

El presente instrumento que fue leído y aceptado en forma expresa por los comparecientes quedó elaborado en las hojas Aa.052293864 y 059293865.

DERECHOS NOTARIALES $ 59.400.oo. - GASTOS GENERALES $ 32.100.oo. - IVA — $ 17.385.oo. - SUPERINTENDENCIA Y FONDO $ 12.400.oo.- Resolucion 691 de - 2019.-

FIRMAN.-

Se verifico el listado de Stradata.

CARLOS HUMBERTO RESTREPO ARANGO.

CC. 8.461.110.

DIRECCION cll 128 Sur # 53-22

TELEFONO 319 3259324

OCUPACION Abogado.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HÉCTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

DR. HECTOR IVAN TOBON RAMIREZ

NOTARIO 18 DEL CIRCULO DE MEDELLIN.

Confirmado Biométrico

Aa059293865

Cadena s.a. 16-11-18 1077SVaMMPA9HOVI

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA DIECIOCHO
CÍRCULO DE MEDELLÍN
Héctor Iván Tobón Ramírez
NOTARIO

ES FIEL Y **PRIMERA** COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO **3473** DE FECHA **09** DEL MES **MAYO** DEL AÑO **DOS MIL DIECINUEVE (2019)** QUE FUE TOMADA DE SU ORIGINAL Y SE EXPIDE EN **02** HOJAS ÚTILES.

(Art. 79 y 85 Del Decreto 960 de 1970 En Conc. Con el Art. 41 Decreto2148/1983).

CON DESTINO A:

INTERESADO

Dada en MEDELLIN, **hoy 15 del mes de** MAYO **del año 2019**

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18
HECTOR IVÁN TOBÓN RAMÍREZ
NOTARIO DIECIOCHO
DE MEDELLÍN

HECTOR IVAN TOBON RAMIREZ
NOTARIO DIECIOCHO (18) DEL CIRCULO DE MEDELLIN

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

E MAIL notaria18demedellin@yahoo.com
PBX 5137930 NIT: 71.581.126-1

Ed. Palacé entrada por 1ro. de Mayo
Calle 52 No. 49 - 101
PBX: 513 79 30

Ed. Constaín entrada por Boyacá
Calle 51 No. 49 - 90
notaria18demedellin@yahoo.com

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FREDONIA

NOTA DEVOLUTIVA

Impreso el 29 de Mayo de 2019 a las 01:36:14 pm

El documento ESCRITURA Nro 3473 del 09-05-2019 de NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN - ANTIOQUIA fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicacion:2019-010-6-708 vinculado a la Matricula Inmobiliaria: 010-9237

Y CERTIFICADO ASOCIADO: 0

Conforme con el principio de Legalidad previsto en el literal d) del articulo 3 y en el articulo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Publicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

1: OTROS

- EL DOCUMENTO QUE SE PRETENDE ACLARAR NO HA SIDO REGISTRADO (ARTICULO 29 LEY 1579 DE 2012).

- EL CAMBIO DE AREA QUE CONLLEVE AUMENTO RESPECTO DE LOS INSCRITOS, DEBE HACERSE CON BASE EN CERTIFICACION O RESOLUCION DE CATASTRO Y/O INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI-I.G.A.C. ARTICULO 5 DECRETO 1711 DE 1984. (ARTICULO 8, PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 16, ARTICULO 29 LEY 1579 DE 2012 E INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 13 DE 09-05-2018 DE SNR.

- EN LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL OBJETO DE ACLARACIÓN POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO ESCRITURARIO; SE INDICA QUE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL EDIFICIO FUERON APROBADOS MEDIANTE RESOLUCIÓN NÚMERO 130-33-620 DE 24-11-2017 DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DE VENECIA EN RELACIÓN CON LA MATRICULA 010-9237 Y CON LA PRESENTE ESCRITURA SE ANEXA LA RESOLUCIÓN 130-33-286 DE 02-08-2018 DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DE VENECIA QUE OTORGA SELLO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL MISMO PREDIO DE QUE TRATA EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CITA. HACER CLARIDAD CUAL DE LAS RESOLUCIONES CORRESPONDE AL ACTO CELEBRADO DE RPH. ART 6 LEY 675 DE 2001 ART. 30 DEL CRETO 960 DE 1970. (DECRETO 1469 DE 2010).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

UNA VEZ SUBSANADA(S) LA(S) CAUSAL(ES) QUE MOTIVO LA NEGATIVA DE INSCRIPCION, FAVOR RADICAR NUEVAMENTE EN ESTA OFICINA, EL DOCUMENTO PARA SU CORRESPONDIENTE TRAMITE, ADJUNTANDO LA PRESENTE NOTA DEVOLUTIVA.

CUANDO LA CAUSAL O LAS CAUSALES QUE RECHAZA (N) LA INSCRIPCION DEL DOCUMENTO NO SEA (N) SUBSANABLE (S), SE CONFIGURE EL PAGO DE LO NO DEBIDO, SE PRODUZCAN PAGOS EN EXCESO O SE DESISTA DEL TRAMITE, EL TERMINO PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO PARA LOS DERECHOS DE REGISTRO ES DE CUATRO (4) MESES CALENDARIO, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EJECUTORIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE NIEGA EL REGISTRO O SE DESANOTE EL DOCUMENTO INSCRITO.

PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE REGISTRO, DEBE DIRIGIRSE A LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, EN LOS TERMINOS DEFINIDOS POR EL ARTICULO 15 DEL DECRETO 650 DE 1996.

LOS ACTOS O NEGOCIOS JURIDICOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 4 DE LA LEY 1579 DE 2012, DEBERAN PRESENTARSE PARA SU INSCRIPCION, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES CALENDARIO, SIGUIENTES A LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO PARA ACTOS NOTARIALES O LA FECHA DE EJECUTORIA PARA PROVIDENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS; VENCIDOS LOS CUALES, SE COBRARAN INTERESES MORATORIOS POR IMPUESTO DE REGISTRO, PREVISTOS EN LA LEY 223 DE 1995 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 650 DE 1996 ARTICULO 14.

EXCEPTUESE DE LO ANTERIOR, LOS CASOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO JURIDICO DE HIPOTECA Y EL ACTO DE CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA DE QUE TRATA EL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2012, LOS CUALES SE DEBEN REGISTRAR DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS HABILES SIGUIENTES A SU AUTORIZACION. VENCIDO EL TERMINO REGISTRAL ANTES SENALADO, DEBERAN CONSTITUIRSE DE CONFORMIDAD CON EL PRECITADO ARTICULO.

CONTRA EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, PROCEDE EL RECURSO DE REPOSICION ANTE EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y EN SUBSIDIO, EL DE APELACION ANTE LA SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DENTRO DE LOS DIEZ(10) DIAS HABILES SIGUIENTES A SU NOTIFICACION, EN VIRTUD DE LO PREVISTO POR EL NUMERAL DOS (2) DEL ARTICULO 21 DEL DECRETO 2723 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 76 Y 77, LEY 1437 DE 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO).