05154311200120200002600 REPOSICIÓN AUTO FIJA FECHA REMATE

LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO <luisenriquearias l@gmail.com>

Mié 9/08/2023 2:46 PM

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Caucasia <jcctoccasia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (23 MB)

0515431120012020-0002600 reposición auto fija fecha remate.pdf; 0515431120012020-0002600 ANEXOS ESCRITO REPOSICIÓN.pdf;

Buenas tardes. Adjunto sendos memorial y anexos en el proceso de la referencia.

Atentamente,

LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO
T. Prof. N° 91.766 del C.S. de la J.

Luis Enrique Arias Londoño
Abogado

Agosto 8 de 2023

Señores
JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO
Caucasia Antioquia
jcctoccasia@cendoj.ramajudicia.gov.co

REF.: Proceso: Ejecutivo con título hipotecario
DTE.: Jhons Fredy Álvarez
DDOS.: RODRIGO LUGO y otra
RADICADO:051543112001**2020-00026**00
ASUNTO: REPOSICIÓN

El Despacho mediante auto del 2 de agosto del año que discurre, tras considerar que "…por darse los presupuestos de ley…" procede a fijar fecha y hora para la almoneda, sobre los sendos fundos con matrículas inmobiliarias Nros. 015-13601 y 015-47642.

Significativamente hay que señalar que habiendo finalmente el juzgado aceptado el dictamen que ofreció el perito IVÁN ALEXANDER ORTIZ BARRAGÁN, lo cierto es que en la audiencia de explicación y sustentación de los sendos dictámenes rendidos por los peritos de una y otra parte, respectivamente, se pudo tener en cuenta que en lo que respecta al bien inmueble con folio de matrícula 015-47642, por ser una edificación de varios pisos, no sometidos hasta entonces al régimen de propiedad horizontal, llamado como desenglobe, tales expertos que fungieron como auxiliares del juez en su labor jurisdiccional, fueron contestes en reconocer que no es lo mismo el valor de ese fundo, que estando avaluados por separado, como cada unidad inmobiliaria física, no jurídica. Y es que aunado a la consideración del perito, se sobreponen las reglas de la experiencia que el juez en su sana crítica contempla para casos como este.

Ocurre que mediante escritura pública N° 244 del 27 de junio de 2023 y 314 del 4 de agosto de 2023 (aclaratoria de la primera) de la Notaría Única de Tarazá Antioquia, la señora ROSA ANGÉLICA JIMÉNEZ TANGARIFE ha constituido el régimen de propiedad horizontal, sobre el fundo con matrícula inmobiliaria N° **015-47642** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia Antioquia.

La oficina de registro según nota devolutiva 2023-015-6-2142 del 11 de julio de 2023 vinculada al folio de matrícula inmobiliaria indicado se abstiene de registrar el referido reglamento de propiedad horizontal, aduciendo que el bien está embargado.

En pie de la consideración de la oficina registral que no prohíjo – pues tal negativa no se adecua como un acto de enajenación en la medida en que no se configura para este caso una venta ni menos de disposición -, es por lo que le solicito al señor juez **autorice** el registro de dicho acto, limitado única y exclusivamente al registro de la

escritura pública contentiva del régimen especial de dominio (art. 1° ley 675/01).

Tiene también el propósito que los sendos pisos o departamentos en que se conforma el Edificio tenga cada uno su unidad jurídica inmobiliaria y que en el caso *sub judice* al ser sometidos a pública subasta, pueda hacerse en mejor garantía de los derechos de la codeudora ROSA ANGÉLICA JIMÉNEZ TANGARIFE.

Vana sería la consideración expuesta con anterioridad al mismo Despacho Judicial, cuando con fundamento en la invocada sentencia **T-088A-14** de linaje *iusfundamental*, aplicable a este caso, no pudiere entonces que la codeudora lograse que el juez le protegiera sus derechos constitucionales fundamentales. Esto por cuanto, con la propia voz autorizada de la H. Corte Constitucional, en la referida providencia al dar por sentado que "…**al juez le corresponde velar porque el motor de las cosas puestas en la almoneda**, no reporte una evidente desconexión con su realidad económica, **de modo que sirvan tanto al propósito de pagar en mejor y mayor medida la obligación que se reclama, en garantía de los derechos del acreedor y no suponga un detrimento desproporcionado e injusto de carácter patrimonial para el deudor**." (negrillas y subrayado en modo superlativo).

De la propia *ratio decidendi* de la fijada providencia **T-088A-14**, la H. Corte Constitucional asumió, con fundamento en precisiones que al respecto hizo la H. Corte Suprema de Justicia en fallo del 22 de agosto de 2013 como allí queda indicado, que:

> **"2.5.6.** En efecto señaló que *"las mencionadas determinaciones desconocen la doble naturaleza que se le ha reconocido al remate, el cual, además de tener una connotación procesal, conlleva un inocultable negocio jurídico**, en el que el juzgador asume la calidad de oferentes de los bienes sobre los cuales recaen las medidas precautelativas decretadas en el proceso, de ahí que al juzgador corresponde en dicha actuación salvaguardar los derechos de quien hasta que se concrete la adjudicación, detenta el dominio de lo que va a ser subastado, y en igualdad de condiciones, brindar protección a las garantías procesales del promotor del trámite**"*. (el entintado es ajeno al texto original).

En tal sentido, le ruego que el juzgado reponga parcialmente el auto en lo atinente al fundo con folio de matrícula inmobiliaria N° **015-47642**, dispensando la autorización reclamada, para que una vez se obtenga la inscripción correspondiente se avalúe por separado cada una de las unidades jurídicas que en definitiva conforman los cuatro (4) pisos o plantas, que consta de cuatro apartamentos y una (1) terraza, en el primer piso un apartamento, en el segundo piso dos apartamentos

(sic), el tercer piso un apartamento y en el cuarto piso una terraza, que integran el "**Edificio Jiménez Tangarife Propiedad Horizontal**" sometido al régimen de propiedad horizontal, este que en todo caso se aviene con el cumplimiento de las exigencias de ley, en particular la 675/01 los artículos Artículo 2.1.5.1.1., 2.2.6.1.2.1.1., 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077/15.

Fundamento esta petición en nombre de la poderdante, en el numeral 3° del artículo 1521 del C. Civil,

Adjunto como medios de prueba:

Copia de las escrituras públicas Nros. 244 del de junio 27 de 2023 y 314 del 4 de agosto de 2023 de la Notaría Única de Tarazá Antioquia,

Nota devolutiva 2023-015-6-2142 del 11 de julio de 2023 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia Antioquia.

Atentamente,

LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO
C. C. N° 70.132.792 expedida en Barbosa Antioquia
T. Prof. N° 91.766 del C. S. de la Judicatura

ESCRITURA PUBLICA No. DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO --------244-------

FECHA: VEINTISIETE (27) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023) ------

OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DEL CÌRCULO DE TARAZÀ ANTIOQUIA. ----

CODIGO NOTARIA: 057900001----------

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ----------

FORMATO DE CALIFICACION RESOLUCIÒN No. 1156/96----------

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 015-47642----------

UBICACION DEL PREDIO: URBANO - TARAZA ----------

DIRECCION DEL INMUEBLE: BARRIO PAVAS PARTE BAJA EN LA CARRERA 32 N.29 – 02/06----------

ACTO JURIDICO: ---------- VALOR ACTO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ---------- $ 0

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:----------

DATOS PERSONALES:----------No. DE IDENTIFICACIÒN

----------REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: ----------

ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE ----------C.C.No. 21.610.154

---------NOTARIO----------

EDGAR NAVARRO AGAMEZ----------

ESCRITURA NUMERO: DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO ----------244--------

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ----------

DE: ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE ----------

En el Municipio de Tarazá, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintisiete (27) días del mes junio del año dos mil veintitrés (2023), donde está ubicada la Notaría Única del Círculo de Tarazá, cuyo Notario único en propiedad es **EDGAR NAVARRO AGAMEZ**, se otorgó la escritura pública que se Consigna en los siguientes términos, compareció **DIEGO FERNANDO CAVADIA QUINTERO**, dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 1.038.109.237, con domicilio y residencia en el Barrio centenario, del Municipio de Caucasia(Ant.), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, de profesión u oficio ingeniero civil, quien obra como apoderado de **ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE** mayor de edad, identificada con número de cedula de ciudadanía **21.610.154,** con domicilio y residencia en Cañas gordas (Ant.), de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, de ocupación

SGO182041873

0138WLAUO596VZVG

20/04/2023

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

Powered by CamScanner

u oficio, profesional, según poder que le fue conferido y el cual debidamente reconocido su contenido y autenticada su firma, presenta para que se protocolice con este instrumento, y manifestó: ----------

PRIMERO: Que actuando como apoderado presenta para su protocolización el siguiente documento: ----------

Poder especial Amplio y Suficiente, otorgado por la señora **ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE** de fecha 15 de junio de 2023, el cual se encuentra debidamente reconocido su contenido y autenticada su firma. ----------

SEGUNDO: En consecuencia, declaro legalmente protocolizado el poder especial amplio y suficiente, para que surta plenos efectos legales, y quede en custodia y guarda del protocolo Notarial a mí cargo, bajo el número y fecha correspondiente a este instrumento público, y de él se expidan cuantas copias soliciten sus interesados.

PRIMERO: Que por escritura pública número 292 de fecha 14 del mes de octubre de 2014, otorgada por la Notaria Única de Cáceres Antioquia, debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 015-47642 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Caucasia Antioquia, mi poderdante la señora **ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE** adquirió el derecho de dominio y posesión real y material sobre: Un lote de terreno urbano, que tiene una extensión superficiaria de (186.70) demás mejoras y anexidades, ubicado en el Barrio Pavas parte baja en la carrera 32 No. 29ª-02/06 de la actual nomenclatura, del Municipio de Tarazá, Departamento de Antioquia. Comprendido dentro de los siguientes linderos generales; Por el FRENTE, en 13.40 metros, con la Calle Publica; Por el COSTADO DERECHO, en 14.75 metros, con Javier Mejía; por el COSTADO IZQUIERDO, en 14.20 metros, con Manuel Montoya y Senobla Monsalve; por la PARTE DE ATRÁS, en 13.40 metros, con Jesús Berrio. con cedula Catastral, Numero 05790010000060007000300000000. ----------

Nuevamente comparece **DIEGO FERNANDO CAVADIA QUINTERO**, dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 1.038.109.237, con domicilio y residencia en el Barrio centenario, del Municipio de Caucasia(Ant.), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, de profesión u oficio ingeniero civil, quien obra como apoderado y manifestó:----------

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento eleva a escritura pública el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** gravando un inmueble de

Powered by CamScanner

SGO362041872

propiedad de su poderdante, el cual consiste en una edificación de CUATRO (4) pisos o plantas, que consta de CUATRO (4) apartamentos y una (1) terraza, en el primer piso un apartamento, en el segundo piso dos apartamentos, en el tercer piso un apartamento y en el cuarto piso una terraza, denominado "**EDIFICIO JIMENEZ TANGARIFE PROPIEDAD HORIZONTAL**". ----------

SEGUNDO: Que el régimen de propiedad horizontal se regirá por lo establecido en la Ley 675 del 03 de agosto de 2001. ----------

TERCERO: Que igualmente presentan para su protocolización, todos los documentos exigidos por la Ley 675 del 03 de Agosto del 2001.----------

CUARTO: Que el texto del reglamento de propiedad horizontal del "**EDIFICIO JIMENEZ TANGARIFE PROPIEDAD HORIZONTAL** es del siguiente tenor ----------

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PREÁMBULO: La señora **ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE** ha determinado elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal para el inmueble que enseguida se detalla y que actualmente es de su exclusiva propiedad, el cual es:----------

Un lote de terreno urbano, que tiene una extensión superficiaria de (186.70) demás mejoras y anexidades, ubicado en el Barrio Pavas parte baja en la carrera 32 No. 29ª-02/06 de la actual nomenclatura, del Municipio de Tarazá, Departamento de Antioquia. Comprendido dentro de los siguientes linderos generales; Por el FRENTE, en 13.40 metros, con la Calle Publica; Por el COSTADO DERECHO, en 14.75 metros, con Javier Mejía; por el COSTADO IZQUIERDO, en 14.20 metros, con Manuel Montoya y Senobla Monsalve; por la PARTE DE ATRÁS, en 13.40 metros, con Jesús Berrio. con cedula Catastral, Numero 057900100000600070003000000000 y la matricula inmobiliaria número 015-47642 en la Oficina de Registro de Caucasia (Ant.).----------

ADQUISICIÓN: Inmueble adquirido así: mediante escritura pública número (292) de fecha 14 del mes de octubre de 2014, otorgada por la Notaria Única de Cáceres Antioquia, debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 015-47642 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Caucasia Antioquia, Por disposición de su propietario (a) actual y con miras a separar el inmueble, por pisos, ha resuelto someterlo al régimen de propiedad horizontal, establecido por la Ley 675 del 03 de Agosto del año 2001 y al efecto viene a dictar el reglamento de propiedad horizontal,

SGO362041872
B4L6UQLJ9VRDB74H
04/2023

Powered by CamScanner

que habrá de regir los derechos y las obligaciones de los propietarios de cualquiera de las unidades de dominio privado, que conforman el edificio, reglamento que una vez sea elevado a escritura pública en forma legal, será de obligatorio cumplimiento, tanto para los actuales propietarios, como para quienes en el futuro sean dueños de cualquiera de dichas unidades que conforman la edificación.----------

MEMORIA DESCRIPTIVA, El edificio de propiedad horizontal objeto de ésta memoria descriptiva, es actualmente de propiedad de: **ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE,** y en lo sucesivo se denominará **"EDIFICIO JIMENEZ TANGARIFE PROPIEDAD HORIZONTAL"**, está ubicado en la zona urbana específicamente en El barrio Barrio Pavas parte baja en la carrera 32 No. 29ª-02/06, zona urbana del Municipio de Tarazá. y se trata de una edificación de CUATRO (4) pisos o plantas, que consta de CUATRO (4) apartamentos y una (1) terraza, en el primer piso un apartamento, en el segundo piso dos apartamentos, en el tercer piso un apartamento y en el cuarto piso una terraza, ----------

ESPECIFICACIONES GENERALES- El edificio está cimentado sobre zapatas reforzadas y vigas de fundación en concreto ciclópeo; su estructura es en columnas, muros cargueros y placas nervadas en concreto reforzado para los entrepisos; los muros frontales y divisorios están construidos en ladrillo, la fachada con revoque liso de cemento. Las instalaciones sanitarias son ductos para desagües de aguas negras en tubería de PVC. Los pisos de toda la edificación, son de baldosa común, las canoas son de lámina galvanizada y los bajantes de PVC. Las instalaciones eléctricas tienen las redes en tubería de PVC y cada unidad de dominio privado tiene sus propios medidores de agua, energía eléctrica y teléfono. Las puertas de acceso exteriores a los apartamentos son de lámina, las interiores que existen son de madera. Las ventanas son de hierro (ángulo) y vidrios. Los muros interiores y las losas del edificio son revocados y pintados y el techo del edificio es una estructura de madera con techo de teja de Eternit. Los baños y cocinas de los dos apartamentos son forrados con cerámica en parte, revocados y pintados. **CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD**----------

SEGURIDAD. El edificio de propiedad horizontal está construido sobre un lote de terreno completamente firme y seco, las fundaciones del edificio, la losa común y muros fueron calculados para soportar cargas normales de acuerdo a la destinación

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

Powered by CamScanner

SGO562041671

del edificio y según normas y códigos nacionales, los materiales utilizados en la obra negra y los acabados son de buena calidad, resistentes y durables. Las puertas, ventanas, chapas y cerrojos brindan seguridad suficiente. ----------

SALUBRIDAD. Los materiales utilizados en la obra, son de fácil aseo y mantenimiento. La localización del edificio, así como la dimensión y ubicación de las ventanas y patios, brindan una adecuada iluminación y ventilación de las áreas interiores. El agua que abastece el edificio es suministrada por las Empresas Públicas de Taraza. El edificio posee sus tuberías de desagüe para aguas negras de los sanitarios, pocetas, etc., lo mismo que las canoas y tuberías de aguas lluvias, con su correspondiente alcantarillado para todos los pisos. ----------

PROYECTO DE DIVISIÓN ----------

El edificio de propiedad horizontal ya citado consta de CUATRO (4) pisos o plantas, que consta de CUATRO (4) apartamentos y una (1) terraza, en el primer piso un apartamento, en el segundo piso dos apartamentos, en el tercer piso un apartamento y en el cuarto piso una terraza, En cuanto al régimen de propiedad horizontal, tanto el terreno como el edificio quedan divididos con sujeción a la ley 675 del 2001, en dos categorías de bienes: bienes exclusivos o privados y los destinados al uso común. Los bienes exclusivos o privados están debidamente especificados en el capítulo tercero del reglamento y los bienes destinados al uso común, también están debidamente especificados en el capítulo cuarto del mismo reglamento de copropiedad. ----------

CAPÍTULO PRIMERO OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO----------

ARTÍCULO 1º. El presente reglamento se dicta para regular los derechos y las obligaciones que los actuales propietarios tienen y los futuros tendrán sobre cualquiera de las unidades de dominio privado que conforman el edificio, de 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 legales que hoy rigen la Propiedad horizontal, o que se consagren en el futuro. ----------

ARTÍCULO 2º. Las normas contenidas en este reglamento obligan no solamente a los actuales propietarios, sino también a los futuros adquirientes de derechos reales en el edificio a cualquier título, a los que usen o disfruten de las unidades de dominio privado que lo conforman, bien sea a título de arrendatarios, o a cualquier otro consagrado por las leyes.----------

SGO562041671
VOPGMIMJ6V635EGAP
20/04/2023

Powered by CamScanner

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 o contrato entre vivos como por causa de muerte, en los gravámenes reales y en los contratos que impliquen la tenencia, uso o goce de las mismas. ----------

ARTÍCULO 4º. Cuando en este reglamento no se encuentren normas exactamente aplicables a un caso, se aplicarán en su orden las disposiciones contenidas en la Ley 675 del 03 de agosto del año 2001, los principios generales de Derecho y Jurisprudencia. .----------

CAPÍTULO SEGUNDO DEL EDIFICIO Y SU DIVISIÓN----------

ARTÍCULO 5º. El edificio que se somete al régimen de propiedad horizontal está compuesto por el lote de terreno determinado en el preámbulo de este reglamento, por el subsuelo del mismo y por la construcción de CUATRO (4) pisos o plantas, que consta de CUATRO (4) apartamentos y una (1) terraza, en el primer piso un apartamento, en el segundo piso dos apartamentos, en el tercer piso un apartamento y en el cuarto piso una terraza, con las unidades respectivas, de acuerdo con los planos arquitectónicos aprobados por la Secretaría de Planeación del Municipio de Taraza (Ant.). ----------

ARTÍCULO 6º. El edificio de propiedad horizontal ya citado consta de CUATRO (4) pisos o plantas, que consta de CUATRO (4) apartamentos y una (1) terraza, en el primer piso un apartamento, en el segundo piso dos apartamentos, en el tercer piso un apartamento y en el cuarto piso una terraza, susceptibles de dominio particular o exclusivo de cada propietario, y en bienes de uso común esencial, 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,

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

Powered by CamScanner

SGO762041870

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 que acceden. ----------

CAPÍTULO TERCERO BIENES DEL DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.---------

ARTÍCULO 7º. Son bienes de dominio particular o exclusivo y por lo tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo propietario, o propietaria, los siguientes:--

PRIMER PISO Consta de un apartamento con un área de **186.00M2.** ----------

APARTAMENTO 101: Consta de sala, tres alcobas, dos baños, una cocina, un patio. Con un área de 186,70 M2. ----------

Apartamento ubicado en la carrera 32, barrio pavas parte baja, zona urbana del Municipio de Taraza, Departamento de Antioquia, Construido de material, con todas sus mejoras y anexidades, con una extensión de **186.70 MTS2**., delimitado: ----------

POR EL FRENTE: CON CARRERA 32, EN 13,40 ML. ----------

POR UN COSTADO: CON JAVIER MEJIA, EN 14,75 ML. ----------

POR OTRO COSTADO: CON MANUEL MONTOYA Y SENOBIA MONZALVE, EN 14,20 ML. ----------

POR LA PARTE DE ATRÁS: CON JESUS BERRIO, EN 13,40 ML. ----------

POR EL NADIR: CON LOTE O TERRENO DEL EDIFICIO. ----------

POR EL CENIT: CON LOSA DE SEGUNDO NIVEL. ----------

SEGUNDO PISO Consta de dos apartamento con un área de **194,80M2.** ----------

APARTAMENTO 201: Consta de sala-comedor, cocina, dos alcobas, un baño, escalas y balcón. Con un área **de 99,80 M2**. ----------

Apartamento ubicado en la carrera 32, barrio pavas parte baja, zona urbana del Municipio de Taraza, Departamento de Antioquia, Construido de material, con todas sus mejoras y anexidades, con una extensión de **99,80 M2**., y alinderado así: ----------

POR EL FRENTE: CON CARRERA 32, EN 6,70 ML. ----------

POR UN COSTADO: CON JAVIER MEJIA, EN 14,75 ML. ----------

POR OTRO COSTADO: CON APARTAMENTO 202, EN 14,20 ML. ----------

POR LA PARTE DE ATRÁS: CON JESUS BERRIO, EN 6,70 ML. ----------

POR EL NADIR: CON LOSA DE SGUNDO NIVEL. ----------

POR EL CENIT: CON LOSA DE TERCER NIVEL. ----------

APARTAMENTO 202 - Consta de sala-comedor, cocina, dos alcobas, un baño, escalas

SGO762041870 QOPY7XHCM44BWXT 20/04/2023

Powered by CamScanner

y balcón. Con un área de **99,00 M2**. ----------

Apartamento, ubicado en la carrera 32, barrio pavas parte baja, zona urbana del Municipio de Taraza, Departamento de Antioquia, Construido de material, con todas sus mejoras y anexidades, con una extensión de **99.00 MTS2**., y alinderado así: ----

POR EL FRENTE: CON CARRERA 32, EN 6,70 ML. ----------

POR UN COSTADO: CON APARTAMENTO 201, EN 14,75 ML. ----------

POR OTRO COSTADO: CON MANUEL MONTOYA Y SENOBIA MONZALVE, EN 14,20 ML. ----------

POR LA PARTE DE ATRÁS: CON JESUS BERRIO, EN 6,70 ML. ----------

POR EL NADIR: CON LOSA DE SGUNDO NIVEL. ----------

POR EL CENIT: CON LOSA DE TERCER NIVEL. ----------

TERCER PISO Consta de un apartamento con un área de **194.80M2.** ----------

APARTAMENTO 301: Consta de sala-comedor, cocina, cuatro alcobas, tres baños, escalas y balcón. Con un área de **194.80M2**----------

Apartamento ubicado en la carrera 32, barrio pavas parte baja, zona urbana del Municipio de Taraza, Departamento de Antioquia, Construido de material, con todas sus mejoras y anexidades, con una extensión de **194.80M2**., y alinderado así: --------

POR EL FRENTE: CON CARRERA 32, EN 13,40 ML. ----------

POR UN COSTADO: CON JAVIER MEJIA, EN 14,75 ML. ----------

POR OTRO COSTADO: CON MANUEL MONTOYA Y SENOBIA MONZALVE, EN 14,20 ML. ----------

POR LA PARTE DE ATRÁS: CON JESUS BERRIO, EN 13,40 ML. ----------

POR EL NADIR: CON LOSA DE TERCER NIVEL. ----------

POR EL CENIT: CON LOSA DE CUARTO NIVEL. ----------

CUARTO PISO Consta de una terraza con un área de **194.80M2.** ----------

TERRAZA 401: Consta de terraza con dos vacios, un baño y escalas. Con un área de **194.80M2.** ----------

Apartamento ubicado en la carrera 32, barrio pavas parte baja, zona urbana del Municipio de Taraza, Departamento de Antioquia, Construido de material, con todas sus mejoras y anexidades, con una extensión de **194.80M2**., y alinderado así: --------

POR EL FRENTE: CON CARRERA 32, EN 13,40 ML. ----------

POR UN COSTADO: CON JAVIER MEJIA, EN 14,75 ML. ----------

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

Powered by CamScanner

SGO052041869

POR OTRO COSTADO: CON MANUEL MONTOYA Y SENOBIA MONZALVE, EN 14,20 ML. ----------

POR LA PARTE DE ATRÁS: CON JESUS BERRIO, EN 13,40 ML. ----------

POR EL NADIR: CON LOSA DE CUARTO NIVEL. ----------

POR EL CENIT: CON CUBIERTA DE CUARTO NIVEL. ----------

PARÁGRAFO. El dominio privado o particular comprende y se ejerce en cada una de las unidades de dominio particular que acaban de detallarse por: 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, 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, 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, y los muros y fachadas que circundan el perímetro citado en cada uno de los inmuebles. ----------

CAPÍTULO CUARTO

BIENES DE USO 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. **ARTÍCULO 9º.** Para los 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, así como al pago de la póliza de seguros contra incendios, se establecen los siguientes porcentajes iniciales para cada una de las unidades privadas así: ----------

SGO052041869
1829W1KJMVJ9FQKG
20/04/2023

Powered by CamScanner

INMUEBLE	ÁREA TOTAL	COEFICIENTE
PRIMER PISO: APARTAMENTO 101.	186,70m2	24.212.%
SEGUNDO PISO : APARTAMENTO 201	99.80M2	12.942%
SEGUNDO PISO: APARTAMENTO 202	95.00M2	12.320%
TERCER PISO: APARTAMENTO 301	194,80M2	25.262%
CUARTO PISO: TERRAZA: 401	194,80M2	25.262%
TOTALES	**771.10 M2**	**100 %**

ARTÍCULO 10º. Si por cualquier circunstancia, los valores o precios de estos bienes inmuebles sufrieren modificación en el catastro municipal, tal hecho no alterará la proporción que resulte de los porcentajes iniciales señalados a cada uno de ellos, salvo lo que al respecto convinieren por unanimidad la totalidad de los copropietarios-

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 este reglamento: El lote de terreno sobre el cual está construido el edificio; todos los cimientos y fundaciones de la edificación, entendiéndose por tales, todas aquellas obras ejecutadas en cemento, concreto, piedra, etc., de acuerdo con los respectivos planos, los que se entienden incorporados a este reglamento; 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; todos los muros medianeros con las propiedades vecinas y dentro de los cuales se encuentra encerrado el edificio; la fachada del edificio los muros de cerramiento y demarcación del mismo y los de cerramiento y demarcación de cada una de las unidades de dominio privado; las planchas o losas de concreto y la cubierta general del edificio; las canoas y los bajantes de aguas lluvias; todo el sistema de bajantes de aguas negras que atraviesan el edificio; los andenes correspondientes a los frentes del edificio y, en general, todas aquellas dependencias sobre las cuales ninguno de los copropietarios pueda invocar derecho alguno por no habérsele expresamente vendido en la escritura respectiva. --

PARÁGRAFO. Las escalas que dan acceso al apartamento del segundo piso, quedan

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

Powered by CamScanner

SGO162041866

clasificadas como bienes de uso privado o exclusivo del propietario de dicho apartamento. ----------

CAPÍTULO QUINTO

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS.---------

ARTÍCULO 12º. Cada propietario actual o sus sucesores a cualquier título podrán ejercer sobre su piso, el derecho de dominio que sobre ellos tienen en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley a este tipo de propiedad y las establecidas en este reglamento. ----------

ARTÍCULO 13º. Igualmente estarán sometidas a las limitaciones legales y reglamentarias en el uso y goce de las zonas de dominio privado o exclusivo, los usuarios o tenedores, a título distinto del de dueños de tales bienes. ----------

ARTÍCULO 14º. En cuanto a los bienes afectados al uso común esenciales, cada propietario podrá servirse libremente de ellos siempre y cuando los utilice según su destino ordinario, no impida o perturbe el uso legítimo de los otros copropietarios, ni atente contra lo establecido en el presente reglamento y en la ley. ----------

ARTÍCULO 15º. Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios: ----------

A) Dar al bien de dominio exclusivo la destinación específica señalada para cada uno de ellas en este reglamento, es decir para casa de habitación, esta destinación sólo podrá ser cambiada con la aprobación de todos los propietarios del edificio. ----------

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

C) Hacer las reparaciones necesarias a la conservación y utilización del bien de su exclusivo dominio. Si por no hacer en la debida oportunidad estas reparaciones, sufriere merma o disminución el valor del edificio, o se exponga a peligros o causen molestias o perjuicios a los demás propietarios, el infractor será responsable de perjuicios 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, al personal designado de común acuerdo con los otros propietarios para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes afectados al uso común, y particularmente en las redes de

SGO162041868
J6T7KY8BC54JIH34
20/04/2023

Powered by CamScanner

acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. ----------

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

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

G) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad exclusiva. ----------

H) Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa y tácitamente el régimen de propiedad horizontal. ----------

ARTÍCULO 16º. 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 de los indicados en éste reglamento, y en general a usos contrarios a la ley. ----------

B) A utilizar por sí mismo o por medio de otras personas, sus respectivos bienes de dominio privado o exclusivo, de tal manera que perturben el sosiego de los demás propietarios u ocupantes. ----------

C) Introducir, mantener o almacenar en la casa o apartamento, sustancias húmedas, inflamables o infectas que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes y aquellas que produzcan malos olores o cualquier otra clase de molestias para los demás propietarios o vecinos. ----------

D) Acometer obras que impliquen ampliación en la estructura y distribución de la unidad de dominio privado o que comprometan la seguridad y solidez del edificio o disminuyan la luz y el aire de las otras partes del susodicho edificio, sin la autorización de los demás copropietarios. ----------

E) Introducir modificaciones sustanciales en la fachada, bien sea de materiales o pintura que no concuerden con las del conjunto en general. La postura de rejas en las

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

Powered by CamScanner

SGO382041867

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. **F)** Colocar avisos o letreros en las fachadas del edificio. **G)** Sostener en las paredes, pisos o techos de propiedad común cargas o pesos excesivos; introducir maderos 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 atenté contra la solidez de cualquier parte del edificio. **H)** Arrojar cualquier clase de objetos o basura en los bienes de uso común y acumular en los bienes de dominio privado basuras o desperdicios. **I)** Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación del bien de dominio exclusivo por personas de notoria mala conducta que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás propietarios. **J)** hacer uso inmoderado de aparatos que hagan ruido como radios, equipos de sonido, televisores, etc. **K)** Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio exclusivo en dos unidades. **L)** En general está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le impone la ley y el presente reglamento y el desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y comodidad del vecindario.----------

ARTÍCULO 17º. 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 mismas normas que lo adicionen o reformen, así como a las normas de policía. ----------

CAPÍTULO SEXTO

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 18º. 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. ----------

SGO382041867
9B9416OCM02OKII
20/04/2023

Powered by CamScanner

3) La orden de autoridad judicial o administrativa. ----------

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 19º. 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 20º. 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 (1) año. Para tales efectos, cualquiera de los copropietarios o el administrador, si lo hubiere, podrán 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 proporciones 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 21º. 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 de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar todos los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal contraria. 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 SÉPTIMO

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

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

Powered by CamScanner

ARTÍCULO 22º. RECONSTRUCCION 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 (70%) de los coeficientes de propiedad. ----------

PARÁGRAFO 1º. Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. ----------

PARÁGRAFO 2º. Reconstruido el 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. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO. Cuando la destrucción o deterioro afecte al edificio, corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes del uso y goce de todo el edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la Ley 675 del 2001. ----------

PARÁGRAFO. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. ----------

ARTÍCULO 24º. SEGUROS. Todo el edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. 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. Las indemnizaciones provenientes de seguros

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

Powered by CamScanner

quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente, salvo acuerdo unánime de los copropietarios; si no se pudiere reconstruir, el importe de la indemnización se dividirá entre todos los copropietarios en proporción al derecho de cada uno de los bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.-

ARTÍCULO 25º. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la superintendencia bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con el 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. ----------

CAPÍTULO OCTAVO

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 26º. 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 27º. 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 éste 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 1333 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.---

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

Powered by CamScanner

ARTÍCULO 28º. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondos de imprevistos y demás vienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. ----------

ARTÍCULO 29º. 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 pertinente. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea general, 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, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO 30º. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere y al administrador del edificio o conjunto. ----------

CAPÍTULO NOVENO

DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 31º. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La Asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en ésta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás

Powered by CamScanner

órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. **ARTÍCULO 32º. NATURALEZA Y FUNCIONES.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de ésta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: ----------

1) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración. -------

2) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. ----------

3) Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. ----------

4) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración, y cuando exista, el revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. ----------

5) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. ----------

6) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta división cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. ----------

7) Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley. ----------

8) Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en ésta 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. ----------

9) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. ----------

10) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata. ----------

11) Elegir al administrador y su suplente, fijarle la asignación, vigilar sus funciones y removerlo por justas causas. ----------

12) Ejercer todas las demás atribuciones que puedan corresponderle de acuerdo a la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el presente reglamento de

Powered by CamScanner

SGO032041664

propiedad horizontal. ----------

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

ARTÍCULO 33º. REUNIONES. La Asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por derecho propio una vez al año 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 período 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 representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad..----------

PARÁGRAFO 1º. 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 se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. ----------

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

ARTÍCULO 34º. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada 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 35º. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la

SGO032041664
D9YK0E53689DBFLB1
20/04/2023
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Powered by CamScanner

asamblea general de propietarios, no 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.----------

-- **ARTÍCULO 36º. 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 éste 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 hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.----------

ARTÍCULO 37º. 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 éste 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 38º. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 36 y 37 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación

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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No

Powered by CamScanner

SGO262041663

simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita expresada ésta 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 concluye el acuerdo. --------

ARTÍCULO 39º. 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, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, mas de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio 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 éste artículo, serán absolutamente nulas. --

ARTÍCULO 40º. 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 su 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 propietario. **5)** Reforma a los estatutos y reglamentos. **6)** Desafectación de un bien común o 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 previstas en éste artículo no podrán tomarse en

SGO262041663
G35G5XH8DO83UMAL
20/04/2023
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Powered by CamScanner

reuniones no presenciales de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley. ----------

ARTÍCULO 41º. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas 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 de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien lo 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 42º. 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 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

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

Papel notarial para...

Powered by CamScanner

acción ejecutiva a que se refiere éste artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. --

ARTÍCULO 43º. 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 se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen..----------

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

CAPÍTULO DÉCIMO

DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO

ARTÍCULO 44º. 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 período de un (1) año. Los actos y contratos que se celebren en ejercicio de sus funciones, radican en 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 en los casos de incumplimiento o extralimitaciones 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 éste no exista, el presidente de la asamblea general. ----------

ARTÍCULO 45º. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de

Powered by CamScanner

ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: **1)** Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. **2)** Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de las 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)** Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. **8)** Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. **9)** Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. **10)** Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. **11)** Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo

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

Powered by CamScanner

SGO662041661

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 actuará en representación del edificio o conjunto. -- **ARTÍCULO 46º. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en éste 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 propiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. ----- Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. Se nombra como administrador del edificio y como representante legal de la persona jurídica a su propietario(s) actual (es **ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE.----------**

CAPÍTULO UNDÉCIMO

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

ARTÍCULO 47º. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de 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

SGO662041661
S4CHNRLP8IGPYFVS
20/04/2023

Powered by CamScanner

presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de éste comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.**2)** Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. ----------

PARÁGRAFO 1º. 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 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. ----------

PARÁGRAFO 3º. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. ----------

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTÍCULO 48º. 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 estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: ----------

1) Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. -------

2) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tie

Powered by CamScanner

SGO662041660

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, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y si se atendieron criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. ----------

ARTÍCULO 50º. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran loe eventos previstos en el numeral 1 artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 51º. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la 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, adiciones o complementen. ----------

ARTÍCULO 52º. Los propietarios de las unidades privadas del primer piso quedan exentos de contribuir al sostenimiento de las escalas que conducen a los demás pisos del edificio y dicho sostenimiento y arreglo, si fuere necesario, serán pagados por cada

SGO662041660
EA2GPB74BB4U8OVS
20/04/2023

Powered by CamScanner

uno de sus propietarios por tener entrada independiente cada apartamento.----------

Hasta aquí el reglamento de propiedad horizontal, el cual manifiesta la otorgante aceptar y firmar en señal de asentimiento.----------

Los comparecientes manifiestan que constataron estar realmente interesados en el negocio; que fueron advertidos que el Notario responde de La regularidad formal de esta escritura pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el Artículo 9º, decreto Ley 960 de 1970, motivo por los cuales proceden a la firma de esta escritura pública.----------

La presente escritura fue leída en su totalidad por el compareciente, advertido de su registro oportuno, la encontró conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR ALGUNO en su contenido, le imparte su aprobación y procede a firmarla con el suscrito Notario que da fe, declarando el compareciente estar NOTIFICADO de que UN ERROR NO CORREGIDO, en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición, del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 y 102 Decreto Ley 960/70), de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.----------

Al otorgante se le hizo la advertencia que debe presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos(2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará interés moratorios por mes o fracción de mes de retardo.-----

DERECHOS NOTARIALES $ 149.800 ----------

RESOLUCIÓN NUMERO 00387 de 2023 ----------

RECAUDOS $ 15.900 ----------

APORTES $ 3.800 ----------

IVA $ 92.264 ----------

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

Powered by CamScanner

SGO062041859

ANEXOS: Paz y salvo vigente, expedido por la Tesorería Rentas Municipales de Tarazá (Ant.) – PREDIO N. 057900100000600070003000000000 - AVALÚO $60.598.592 – AREA TERRENO 148 – DIRECCIÓN: CR 32 N 29A-02/06----------

Presentó Ficha predial expedida por el Gerente de Catastro - PREDIO Nro. 057900100000600070003000000000 ----------

Se elaboró en las hojas de papel notarial números: SGO162041873, 362041872, 562041871, 762041870, 962041869, 162041868, 362041867, 562041866, 762041865, 062041864, 262041863, 462041862, 662041861, 862041860, 062041859.----------

DIEGO FERNANDO CAVADIA QUINTERO

C.C.No 1038109237

Tel: 3217750062

Dirección: Barrio Centenario

Actividad: Ingeniero Civil

Huella Índice Derecho

EDGAR NAVARRO AGAMEZ

NOTARIO ÚNICO DE TARAZÁ

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE TARAZÁ
Edgar Navarro Agámez
NOTARIO
ANTIOQUIA

SGO062041859

L9H4XOXXJLP7KTU1

20/04/2023

Powered by CamScanner

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CAUCASIA

NOTA DEVOLUTIVA

Impreso el 11 de Julio de 2023 a las 04:40:37 pm

El documento ESCRITURA Nro 244 del 27-06-2023 de NOTARIA UNICA de TARAZA fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicacion:2023-015-6-2142 vinculado a la Matricula Inmobiliaria:

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: EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS NO REGISTRARÁ ACTOS DE DISPOSICION, CUANDO SOBRE EL PREDIO SE ENCUENTRE VIGENTE EMBARGO (ART. 1521 DEL C.C., ART. 34 DE LA LEY 1579 DE 2012 Y ART. 466 DEL CGP).
EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL (ARTICULO 3 LITERAL B Y 31 DE LA LEY 1579 DE 2012)

2: LA SUMATORIA TOTAL DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEBE SER IGUAL AL 100% (ART. 5 Y CAPÍTULO VII DE LA LEY 675 DE 2001).

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).

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Impreso el 11 de Julio de 2023 a las 04:40:37 pm

FUNCIONARIO CALIFICADOR
97224

==========

FIN DE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO

NOTIFICACIÓN PERSONAL

CONFORME LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 67 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, EN LA FECHA 13-07-23
SE NOTIFICO PERSONALMENTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO A _____.
QUIEN SE IDENTIFICÓ CON _____ No. _____.

FUNCIONARIO NOTIFICADOR **EL NOTIFICADO**

ESCRITURA Nro 244 del 27-06-2023 de NOTARIA UNICA de TARAZA
RADICACION: 2023-015-6-2142

1038109237

ESCRITURA NUMERO: TRESCIENTOS CATORCE ----------314----------

FECHA: CUATRO (4) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023) --------

OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DEL CÌRCULO DE TARAZÀ ANTIOQUIA.----

CODIGO NOTARIA: 057900001----------

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.----------

FORMATO DE CALIFICACION RESOLUCIÒN No. 1156/96----------

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 015-47642----------

UBICACION DEL PREDIO: URBANO – TARAZA ----------

DIRECCION DEL INMUEBLE: BARRIO PAVAS PARTE BAJA EN LA CARRERA 32 N.29 – 02/06----------

ACTO JURIDICO: ---------- VALOR ACTO

Aclaración: ----------$ 0

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:----------

DATOS PERSONALES:----------No. DE IDENTIFICACIÒN

----------DE----------

ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE ----------C.C.No. 21.610.154

---------NOTARIO----------

EDGAR NAVARRO AGAMEZ----------

ESCRITURA NUMERO: TRESCIENTOS CATORCE ----------314----------

Aclaración ----------

DE: ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE ----------

En el Municipio de Tarazá, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los cuatro (4) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés(2023), donde está ubicada la Notaría Única del Círculo de Tarazá, cuyo Notario Único en propiedad es **EDGAR NAVARRO AGAMEZ**, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos. Compareció: **DIEGO FERNANDO CAVADIA QUINTERO**, dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 1.038.109.237, con domicilio y residencia en el Barrio centenario, del Municipio de Caucasia(Ant.), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, de profesión u oficio ingeniero civil, quien obra como apoderado de **ROSA ANGELICA JIMENEZ TANGARIFE** mayor de edad, identificada con número de cedula de ciudadanía **21.610.154**, con domicilio y residencia en Cañas gordas (Ant.), de estado civil soltera, sin unión marital de hecho,

SGO262041542

XOGWH4SCAF9TX0I2

20/04/2023

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

Powered by CamScanner

de ocupación u oficio, profesional, según poder que le fue conferido y el cual debidamente reconocido su contenido y autenticada su firma, presenta para que se protocolice con este instrumento, y manifestó: ----------

TERCERO: Que obrando como apoderado por medio de esta escritura pública procedo a ACLARAR (según el artículo 101 del Decreto 960 del 1970) la escritura pública número 244 de fecha 27 de junio de 2023, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Taraza (Ant.), folio de matrícula inmobiliaria número 015-47642, en el sentido de que la suma de los coeficientes de copropiedad es como se anota a continuación según resolución bis 011 de fecha 28 de abril de 2023 la cual se protocoliza con este instrumento:----------

INMUEBLE		ÁREA TOTAL	COEFICIENTE
PRIMER PISO:	APARTAMENTO 101.	186,70m2	24.212.%
SEGUNDO PISO :	APARTAMENTO 201	99.80M2	12.942%
SEGUNDO PISO:	APARTAMENTO 202	95.00M2	12.322%
TERCER PISO:	APARTAMENTO 301	194,80M2	25.262%
CUARTO PISO:	TERRAZA: 401	194,80M2	25.262%
TOTALES		**771.10 M2**	**100 %**

Lo anterior con el fin de que la señora Registradora de Instrumentos Públicos haga las anotaciones correspondientes.----------

CUARTO: Que las cláusulas que conforman la escritura pública número 244 de fecha 27 de junio de 2023, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Taraza (Ant.), quedan vigentes en todo lo demás.----------

Los comparecientes manifiestan que constataron estar realmente interesados en el negocio; que fueron advertidos que el Notario responde de La regularidade formal de esta escritura pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el Artículo 9º, decreto Ley 960 de 1970, motivo por los cuales proceden a la firma de esta escritura pública.----------

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad

Powered by CamScanner

y por no OBSERVAR ERROR ALGUNO en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que UN ERROR NO CORREGIDO, en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición, del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 y 102 Decreto Ley 960/70), de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.----------

A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos(2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará interés moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

DERECHOS NOTARIALES $ 74.900 ----------

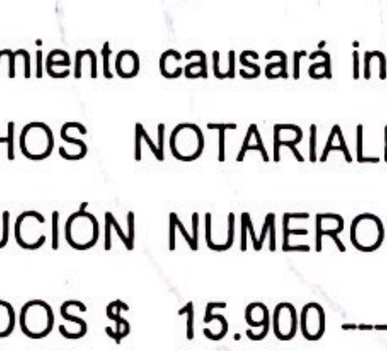
RESOLUCIÓN NUMERO 00387 DE 23 DE ENERO DE 2023 ----------

RECAUDOS $ 15.900 ----------

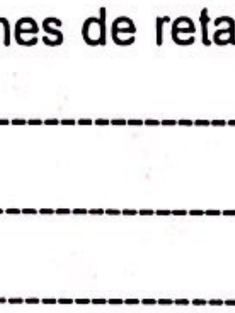
APORTES $ 1.900 ----------

IVA $ 22.971 ----------

Se elaboró en las hojas de papel notarial números: SGO262041542, 462041541.------



DIEGO FERNANDO CAVADIA QUINTERO
C.C. No. 1.038.109.237
Dirección: CALLE 18 #13-44
Tel: 3217750062
Actividad: INGENIERO CIVIL



Huella Índice Derecho

SGO462041541

29135LAWIB2RJVYZ

20/04/2023

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

Powered by CamScanner

EDGAR NAVARRO AGAMEZ
NOTARIO UNICO DE TARAZA

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE TARAZA
Edgar Navarro Agámez
NOTARIO
ANTIOQUIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

LIBERTAD Y ORDEN

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

Powered by CamScanner