

SEÑOR

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA VALLE

E. S. D.

JULIÁN ANDRÉS ARANGO GARCÍA, persona mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía número 94288312 de Sevilla Valle, le otorgo poder especial amplio y suficiente al doctor **RODRIGO POLANCO MUÑOZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 1.113.634.593 de Palmira, Valle del Cauca y portador de la tarjeta profesional No. 202470 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura para conteste demanda de deslinde y amojonamiento identificada bajo la radicación: 2020-0166.

El doctor Polanco, además de las facultades inherentes al poder, legalmente consagradas en los artículos 74 y 77 del Código General del Proceso, tiene las de conciliar, transar, desistir, revocar, reasumir, aclarar, suscribir escritura pública de y sustituir el presente poder.

Sírvase señor juez, reconocerle personería para actuar a mi apoderado en los términos del presente mandato.

Cordial y respetuosamente.,

De usted,


JULIÁN ANDRÉS ARANGO GARCÍA
C.C 94288312 de Sevilla Valle

A C E P T O:

RODRIGO POLANCO MUÑOZ

CC: 1113634593 de Palmira (V)

T.P:202470 del Consejo Superior de la J.
Valle.

ARGOM

ABOGADOS
CONSULTORES

SEÑOR
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA VALLE
E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA

PROCESO: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
DEMANDANTE: HECTOR HERNAN DIOSA RUBIO
DEMANDADO: JULIÁN ANDRÉS ARANGO GARCÍA
RADICACIÓN: 2020-0166.

RODRIGO POLANCO MUÑOZ, Identificado con la cédula de ciudadanía número 1.113.634.593 de Palmira, Valle del Cauca, domiciliado y residente en esta misma ciudad, portador de la tarjeta profesional número 202470 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando apoderado judicial de **JULIÁN ANDRÉS ARANGO GARCÍA**, persona mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía número 94288312 de Sevilla Valle, a través de este escrito presento contestación de la demanda de la referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

1. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero de buena fe ajeno a presente asunto.
2. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
3. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.

ARGOM

ABOGADOS
CONSULTORES

4. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
5. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
6. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
7. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
8. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
9. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
10. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.
11. No me consta, mi mandante constituyo reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, siendo el señor ARANGO GARCIA un tercero buena fe ajeno a presente asunto.

ARGOM

ABOGADOS CONSULTORES

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la totalidad de las pretensiones habida cuenta que mi mandate es un tercero de buena fe ajeno a presente relación jurídico procesal, ya que el mismo otorgo escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, escritora pública debidamente registrada y oponible a terceros.

PRUEBAS:

Interrogatorio de parte

Solicito se cite a interrogatorio de parte demandante que le formulare en sobre cerrado abierto al señor **HECTOR HERNAN DIOSA RUBIO**.

Documentales

Copia de Escritura Pública 121 del 25 de febrero de 2014 con el respectivo registro ante la notaria primera del circulo de Sevilla Valle.

DE FONDO

1. BUENA FE

Propongo la excepción de **BUEN FE** toda vez que mi mandante es un tercero de buena fe ya que el mismo otorgo escritura pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaria primera del círculo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, escritora pública debidamente registrada y oponible a terceros.

1La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse;

¹ Gaceta Constitucional No. 19. Ponentes: Dr. Álvaro Gómez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Potocarrero. Pág 3

ARGOM

ABOGADOS
CONSULTORES

y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Propongo la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** ajeno a presente relación jurídico procesal, ya que el mismo otorgo pública 121 del 25 de febrero de 2014 ante la notaría primera del círculo de Sevilla Valle en donde se limitan los linderos, escritura pública debidamente registrada y oponible a terceros.

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Carrera 29 No. 27-40 Oficina 609, Edificio Banco de Bogotá de la ciudad de Palmira, Valle del Cauca, correo electrónico: rodrigopolanco7@hotmail.com

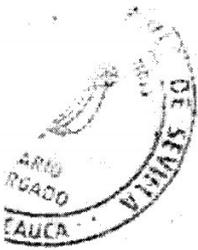
Mi mandante: en la Calle 43 # 111-45 Apto 505 b Cali Valle, el correo electrónico: juanar316@gmail.com.

De Usted,

RODRIGO POLANCO MUÑOZ

C.C. 1.113.634.593 de Palmira, Valle del Cauca

T.P. 202470 del Consejo Superior de la Judicatura



República de Colombia



A9012564591

desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. Se deja constancia que la edificación se construyó con licencia de la Oficina de Planeación Municipal la cual se protocoliza con éste público instrumento. Así mismo se protocoliza el Certificado de Propiedad Horizontal por medio del cual consta la aprobación de los planos arquitectónicos con su respectivo cuadro de áreas, para el inmueble, ubicado en la calle 50 # 45-46, para adelantar el trámite de propiedad horizontal..5. DERECHO AL DEBIDO PROCESO.- Las actuaciones de la Asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.- **SEGUNDA. OBJETIVOS.-** Los objetivos del presente reglamento son: 1. Establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios del inmueble, sometido al régimen de propiedad horizontal.- 2. Identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres.- 3. Determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad, y conservación de los bienes comunes, constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas y 4. En general someter al régimen particular el edificio a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 del 2001, así como, a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten. **TERCERA.- OBLIGATORIEDAD:** Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros del inmueble y en lo pertinente para las personas que a cualquier título, usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.- Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el edificio o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.- **CUARTA. DESCRIPCION E INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE.** Se trata de una edificación de dos (2) pisos, con un área construida de ciento ochenta metros cuadrados (180M), el cual

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

COPIA SIMPLE

27/11/2013

27/11/2013

Escaneado con CamScanner

consta de dos (2) apartamentos. El inmueble, está ubicado en la ciudad de Sevilla Valle, en la calle 50 número 45-44/46, está distinguido en el catastro municipal con el número 00-01-0197-0007-000 y se alindera la edificación especialmente así: ## Por el Norte, con predio No 01-00-0197-0021-000; Sur, con la calle 50; Oriente, con predio No 01-00-0197-0006-000 y Occidente, con predio No 01-00-0197-0021-000 ##. **INDIVIDUALIZACION. EL PRIMER PISO** consta de: Área común de 5.50M2 que corresponde a muro portante, columnas y fachada. **APARTAMENTO NUMERO CIENTO UNO (101):** Con área de 130.62 metros cuadrados, tiene su acceso independiente por la calle 50 marcada en su puerta principal de entrada con el No 45-46, consta de tres alcobas, baño, sala-comedor, cocina, patio interior y patio posterior, que mide seis metros de frente por treinta de centro (6x30M) y cuyos linderos conforme al dictado de las partes son los siguientes ## Por el Norte, con predio No 01-00-0197-021-000; por el Sur, con calle 50; por el Oriente, con predio No 01-00-0197-0006-000; Por el Occidente, con predio No 01-00-0197-0008-000 ##. Nadir con plancha de cemento que lo separa del terreno común de la edificación y cenit con plancha de cemento que lo separa de la segunda planta. **APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202):** Con área de 103.91 metros cuadrados, tiene su acceso independiente por la calle 50, marcada en su puerta principal de entrada con el No 45-44, consta de cuatro alcobas, sala-comedor, cocina, baño, patio, que mide seis metros de frente por veintiuna metros con ochenta centímetros de centro (6x21.80M), alinderao conforme al dictado de las partes así: ## Norte, con predio 01-00-0197-0021-000; Sur, con la calle 50; Oriente, con predio No 01-00-0197-0006-000 y Occidente, con predio No 01-00-0197-0008-000 ##. **QUINTA.- TITULO ANTECEDENTE.-**El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se determina pertenece al señor, quien lo adquirió de la siguiente manera: El señor Julián Andrés Arango Garcia, adquirió en mayor extensión por escritura 286 de fecha 06 de Junio de 2013, otorgada en la Notaría Segunda de Sevilla Valle, registrada a folio de matrícula inmobiliaria 382-13716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla, Valle, quien posteriormente por escritura pública No 540 de fecha 12 de Octubre de 2013 de la Notaría Segunda, dividió materialmente el predio en los dos apartamentos objeto de este contrato, habiéndoles correspondido las Matriculas Inmobiliarias Nos 382-26.556 y 382-

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



26.557. SEXTA. CLASIFICACION DEL INMUEBLE.- El inmueble se divide en bienes privados o de dominio particular, bienes comunes y bienes comunes esenciales. Los bienes privados corresponden a los apartamentos o unidades privadas. Los bienes comunes corresponden a las partes del edificio pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados y los bienes comunes esenciales que son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.- **SEPTIMA. BIENES COMUNES Y BIENES COMUNES NO ESENCIALES.-** Son bienes comunes las partes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.- Los bienes, los elementos y zonas del edificio que permiten o faciliten 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, ni siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.- Son bienes comunes esenciales, los necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.- Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcción o instalaciones de servicios públicos básicos.- Los cimientos, la estructura, los muros de carga, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, Las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas, y los techos y cerchas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.-**OCTAVA.- DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** La desafectación de bienes comunes no esenciales debe realizarse a través de escritura pública de reforma al reglamento de propiedad horizontal, donde se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios, se registrará en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.- En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los

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

COPIA SIMPLE

27-11-2013

Escaneado con CamScanner

~~coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la~~
incorporación de nuevos bienes privados al edificio.- **NOVENA: BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitarían el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.- **DECIMA. BIENES DE DOMINIO PARTICULAR.-** Son bienes de dominio particular privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario.- Los departamentos aligerados como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de dominio particular, en que se divide el edificio.- La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio en proporción a los coeficientes de copropiedad.- En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.- **UNDECIMA. DESTINACION DE LOS INMUEBLES.** Estos inmuebles que hacen parte del inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal solo podrán destinarse a vivienda familiar.- **DUODECIMO. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD Y MODULOS DE DISTRIBUCION.** Debe entenderse por coeficiente de copropiedad los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.- Definen además su participación en la Asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución en edificios de uso residencial.- Y se entiende por módulos de contribución, los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas

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



República de Colombia



Aa012554583

causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce correspondan a una parte o sector determinado del edificio.- Para efectos de los artículos 5 y ss de la Ley 675 de 2.001, se le asigna un valor de cien por ciento (100%) del coeficiente de propiedad y a cada bien de dominio particular equivalente a la aplicación del siguiente sistema: al total del área privada del edificio se dividirá el área privada (construida y libre) de cada bien de dominio particular correspondiendo los siguientes coeficientes individuales; de igual manera se aplicarán a los módulos de participación.

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (001)	60%
APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (002)	40%

DECIMO TERCERA.- DERECHOS SOBRE BIENES DE PROPIEDAD COMUN.-

El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común, es proporcional al coeficiente del respectivo apartamento.- DECIMA CUARTA.-

SEGUROS. Se deberá constituir un seguro de incendio, daños y terremotos de todo el edificio, por el valor comercial de la construcción.- Es obligatorio el seguro de incendio y terremotos de los bienes comunes.- El seguro deberá tomarse en una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria, las indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer lugar a la reconstrucción del edificio, pero si la obra no fuere posible o si los propietarios unánimemente acordaren no emprender la reconstrucción, las indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios en proporción al derecho de cada cual según los coeficientes de propiedad de que trata este reglamento.- DECIMA QUINTA.-

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS Y PRIMA DE SEGURO. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración, y prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y al pago de la prima de seguro de incendio en proporción al coeficiente de copropiedad.- para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.- igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto a las expensas comunes son pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del

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

COPIA SIMPLE

21/11/2013 17:00:00



~~derecho de dominio.- En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble, sometido al régimen de propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad.- En caso de no encontrarse a paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.-~~ **DECIMO SÉXTO.- REPARACIONES.-** Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada, las reparaciones de su apartamento, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad.- El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión o negligencia puedan causar.- Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos de los de puertas y ventanas del respectivo apartamento y redes de servicios, ubicadas dentro del bien privado, tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que señale por escrito el administrador.- En caso de incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones de que trata los artículos 59 de la Ley 675 del 2.001, y de las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamenten, sin perjuicio de la obligación principal y la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno.- Así mismo, cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el apartamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o las demás propiedades privadas y responderán por los daños irrogados por tal omisión.- Para modificaciones a sus apartamentos, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: 1. Obtener previa autorización de la entidad municipal competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen.- 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, y la solidez del edificio, ni afecte la salubridad o los servicios comunes o fachadas del mismo.- 3. Solicitar previa autorización escrita del administrador.- En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización.- **DECIMA SEPTIMA.- MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS.-** para introducir modificaciones en los apartamentos o unidades privadas es necesario cumplir los

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



República de Colombia



Ab012504584

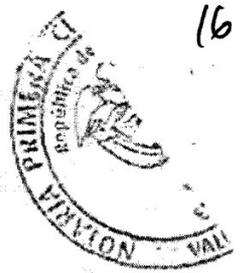
siguientes requisitos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada.- 2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.- 3. Que el propietario obtenga de la Secretaría de obras Públicas del Municipio la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria.- **DECIMO OCTAVO.- AVISOS.** En los vestíbulos de entrada al edificio podrá fijarse, un directorio en el que figure los nombres de los propietarios u ocupantes de los apartamentos que así lo deseen.-**DECIMO NOVENO.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.** Son derechos de los propietarios: 1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía, su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas.- 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.- 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.- 4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto.- 5. Solicitar al administrador la aplicación de las sanciones que señala la Ley 675 de 2.001.- 6. Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.- **VIGESIMA. DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS.** Son deberes de los copropietarios los siguientes. 1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos o fines distintos a los que autoriza este reglamento.- 2. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.- 3. Deberán comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.- 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidad privada de acuerdo con sus características iniciales.- 5. Mantener al día las contribuciones expensas o cuotas que le corresponden para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea.- 6. En caso de venta o transferencia de dominio cada propietario se obliga a comunicar a la administración el nombre y domicilio del nuevo adquirente,

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

COPIA SIMPLE

PROCESADO EN 18/11/12

Escanea S.A.



a exigir al nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este reglamento y eventuales modificaciones posteriores.- 7. No hacer excavaciones o perforaciones en los lechos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio.- **PARAGRAFO.-** De conformidad con el Artículo 18 numeral 3º. De la Ley 675 de 2.001 al propietario del último piso le está prohibido elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin el consentimiento de la asamblea, previo incumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.- Así mismo, al propietario de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos, etc.- 8. No modificar las fachadas del edificio, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario.- El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden con el administrador y cumpliendo con las disposiciones aplicables sobre la materia.- 9. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio.- 10.- No mantener animales que molesten a los vecinos.- 11. No sacudir alfombras, ropas etc. En las ventanas o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.- 12. Permitir la entrada al administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento.- 13. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad.- 14. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quien cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones en especial por las multas que la administración impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.- 15. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador en la cual se expresa la hora y detalle del trasteo.- 16.- para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier

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



República de Colombia



Aa012564585

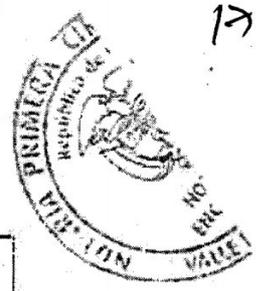
apartamento, no tratándose de la desmembración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento.- **VIGESIMO PRIMERA.- IMPUESTOS Y TASAS.**- Los impuestos, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos propietarios independientemente.- Los que graven la totalidad del edificio serán pagados por todos los copropietarios en la proporción establecida en este reglamento.- **VIGESIMO SEGUNDO.- DIRECCION Y ADMINISTRACION.** La dirección y administración de la persona jurídica que con la presente escritura se crea, se hará a través de los siguientes órganos. 1: Asamblea General de propietarios.- 2. Consejo de Administración, si lo hubiere.- 3. Administrador del edificio.- **VIGESIMA TERCERA.- ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.**- De conformidad con lo previsto por los artículos 37 y ss. de la Ley 675 de 2.001, la asamblea de propietarios está formada por todos los propietarios de bienes privados o por sus representantes, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y las condiciones previstas por los estatutos, así como las contempladas por las leyes, decretos y demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.- La delegación a que se ha hecho referencia deberá efectuarse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva.- Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados, ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. En todo caso los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en reuniones de asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus propios cargos.- La asamblea en el órgano supremo de dirección de la persona jurídica, y a través de ella manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico.- Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si

COPIA SIMPLE

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

21-11-2012 10:11:11 AM

Escritura de



los hubiere, y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al presente reglamento de administración de la propiedad horizontal.

VIGESIMO CUARTO.- REUNIONES DE LA ASAMBLEA.- La asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar, aprobar o improbar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año: los informes del administrador, adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan a la propiedad horizontal, y tomar aquellas decisiones que aseguren el interés común de los copropietarios; para el anterior efecto, deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a 15 días, que enviará el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble expresando en ellas, el lugar, la fecha y motivo de la reunión.- Durante el período de citación a asamblea, el administrador o revisor fiscal si lo hubiere, mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho horas hábiles de cada día.- Cuando no fuere convocada la asamblea general de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes, siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las ocho (8p.m.) pasado meridiano, en el edificio en el lugar donde normalmente acostumbren reunirse: La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo aumenten, en cualquier día por convocatoria del administrador o del consejo de administración, del revisor fiscal o por un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.- Los términos y el procedimiento para la convocatoria serán los previstos para las citaciones a reuniones ordinarias.- Las reuniones de la asamblea serán presididas por uno de los miembros del consejo de administración o alguno de sus suplentes

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



República de Colombia



llegado el caso, y si no hubiere ninguno de ellos, por el propietario que la misma asamblea elija.- Actuará en la misma en calidad de secretario, el administrador.- Cada propietario tendrá derecho a emitir tantos votos de acuerdo con el porcentaje de participación que le corresponda a la unidad privada que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que conforman la copropiedad horizontal.- Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciente a varias personas o sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea.- Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables.- **VIGESIMO QUINTO.-QUORUM.** Salvo lo que en materia de decisión y quórum disponga este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la asamblea general de propietarios o sus representantes deliberarán con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos el 51% del total de coeficientes de copropiedad.- Si convoca la asamblea, está no sesionara por falta de quórum, el administrador citará para una nueva reunión que se realizará al tercer día hábil de la convocatoria inicial, a las ocho (8 p.m.) la cual sesionará y decidirá con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.- Las decisiones de la asamblea general de propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma.- Las actas se enumerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos, si es ordinario o extraordinaria, forma de convocatoria, orden del día, lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión, los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número de propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma. Los coeficientes de copropiedad representados en la reunión, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos a favor o en contra de ellas o en blanco, las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión, las designaciones efectuadas, la fecha y hora de terminación de la reunión. Copia de las actas, deberá ser entregada por el secretario de la asamblea general a los propietarios en el momento en que estos lo soliciten.-

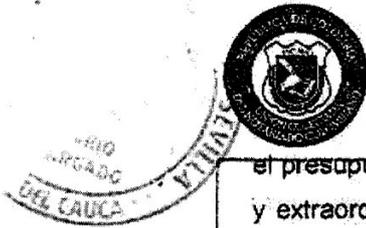
COPIA SIMPLE

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

Condor S.A. de Inversión 27-11-2018 11:17:00 AM

Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto, registrado en la correspondiente Alcaldía Municipal o quien haga sus veces.- Dichas actas debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellos y sus copias autenticadas prestan mérito ejecutivo.- Es suficiente la firma del presidente y del secretario de la asamblea para acreditar su autenticidad.- 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 de edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios.- En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y el lugar de publicación.- **PARAGRAFO.-** Conforme a lo previsto por el Artículo 48 de la Ley 675 de 2.001, en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional 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. **VIGESIMO SEXTO.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.-** Son funciones de la asamblea general de propietarios las siguientes: 1. Nombrar y remover libremente el administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados y fijarle su remuneración.- 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador.- 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el edificio de uso residencial.- 4. Aprobar

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



el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.- 5. Elegir y remover 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.- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.- 7. Decidir 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 de un bien común.- 8. Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en este reglamento.- 9. Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en este reglamento.- 10. Decidir, salvo en el caso que corresponda el consejo de administración sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.- 11. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.- 12. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos.- 13. Las demás funciones fijadas en las Leyes que regulan la materia en los decretos reglamentarios de las mismas, y en el reglamento de propiedad horizontal.- **VIGESIMO SEPTIMO.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador es el representante legal de la persona jurídica y tiene a su cargo la administración del edificio, podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unidades del edificio.-Será nombrado por la asamblea general de propietarios.- **PARAGRAFO.-** En caso de ser el administrador una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de la citada persona jurídica.- **VIGESIMO OCTAVO.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** Sin perjuicio de las facultades legales, el administrador tendrá las siguientes funciones: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación al 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 los propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio.- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio las actas de la

COPIA SIMPLE

27/11/2013

Escaneado con CamScanner

asamblea general.- 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 de ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.- 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio.- 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 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 apoderado 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. 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 judicialmente 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 este respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o consejo de administración, según el caso, por incumplimiento en las 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 consejo de administración según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.- 13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.-14. Las demás funciones previstas en las presentes leyes que regulan la materia y en el reglamento de

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



Aa012564596

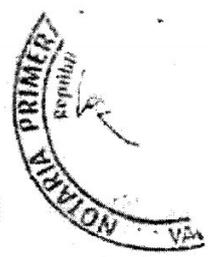
COPIA SIMPLE



propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.-**VIGESIMO NOVENO.- FONDO DE RESERVA E IMPREVISTOS.-** Para atender los gastos de sostenimiento y administración del edificio y llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, créase un fondo de reserva de imprevistos que será reglamentado por la asamblea general y manejado por el consejo de administración, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios la que se fija, mientras la asamblea no disponga otra caso, en el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con la proporción a su porcentaje de participación en la propiedad horizontal.- **TRIGESIMA.- CUENTAS BANCARIAS.-** El administrador del edificio abrirá las cuentas bancarias o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos financieros, que considere necesarias para el adecuado manejo y depósitos de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que se causen con ocasión de la propiedad horizontal.-**TRIGESIMO PRIMERO.- PERIODO PRESUPUESTAL Y ESTADOS FINANCIEROS.-** El período presupuestal en el que debe aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el primero (1º) de enero y el treinta y uno (31) de Diciembre de cada año.- Llegada esta última fecha el administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el estado financiero y económico de la propiedad horizontal junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período.- Estos documentos y las cuentas, deberán presentarse a consideración de la asamblea general de propietarios en la reunión ordinaria siguiente.- En caso de que la asamblea general no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el período correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el período inmediatamente anterior.- No obstante conforme al presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria.- **TRIGESIMO SEGUNDO.- GASTOS DE ADMINISTRACION , CONSERVACION Y REPARACION DE BIENES COMUNES Y EN GENERAL PAGO DE EXPENSAS.-** Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación, y reparación de los bienes

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

Escaneado con CamScanner



comunes, así, como el pago de la primera del seguro de incendio del edificio en proporción al valor inicial dado a los apartamentos.- Las expensas comunes deberán pagarse con consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas, los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez (10) primeros días de cada mes.- El retardo en el cumplimiento del pacto de expensas, causará intereses de mora, equivalente a una y media (1-1/2) veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal establezca un interés inferior.- Mientras subsista este incumplimiento tal situación podrá publicarse en el edificio.- El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.- **TRIGESIMO TERCERO.- RECONSTRUCCION PARCIAL DEL EDIFICIO.-** Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes. 1: Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.- 2. Dicha cuota, acordada en asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en la cláusula vigésimo octavo numeral 8º. De este reglamento, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder a todo perjuicio.- Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a conservación o permanente utilidad del piso o departamento.- Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.- **TRIGESIMO CUARTA.- DESTINO DE INDEMNIZACIONES.-** Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que este sea procedente, en caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en privados, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad.- **TRIGESIMA QUINTA.- HIPOTECAS.-** En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente, subsistirán éstas en las condiciones anteriores.- Los acreedores hipotecarios

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



quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal entre las diferentes unidades privados a prorrata del valor de cada una de ellas.- una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de Instrumentos Públicos los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. **TRIGESIMO SEXTA.- SOLUCION A CONFLICTOS.-** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de este edificio, o entre ellos y el administrador, 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, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.- Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad honorem.- 2. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS.-** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.- **PARAGRAFO.-** Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas.- El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.-**TRIGESIMA SEPTIMA.- PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES NO PECUNIARIAS.-** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en este reglamento y en la Ley 675 de 2001, traerán como consecuencia la imposición de las siguientes sanciones señaladas-en el Artículo 59 de la Ley 675 de 2001, por parte de la asamblea general de propietarios.- 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.- 2. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.- 3. Restricción al uso y

COPIA SIMPLE

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

27/11/2013

Escaneado con CamScanner

gocce de bienes de uso común no esenciales.- En ningún caso la asamblea podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.- Para la Imposición de dichas sanciones por incumplimiento de las anteriores obligaciones no pecuniarias deberá observarse el siguiente procedimiento.- 1. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del administrador bien sea por escrito o de manera verbal.- En todo caso el administrador podrá verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los habitantes del edificio.- 2. Una vez recibida la solicitud o queja, el administrador, en un término máximo de 3 días corrientes hablará con el posible infractor indagando sobre la versión de sus hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa y mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo administrador, si ya tuviere alguna en ese momento.- 3. El administrador una vez ha oído al infractor analizará todos los hechos puestos en su conocimiento y determinará si es necesario recaudar más pruebas para lo cual tendrá un término máximo de 3 días para dicho recaudo, contados un día después de la fecha en que se habló con el posible infractor.-Vencido el término inicial, es decir, si no se recaudaron nuevas pruebas o el término de recaudo de pruebas, el administrador decidirá por escrito en un término máximo de 3 días corrientes si el caso investigado puede violar las normas de propiedad horizontal.- Si de los hechos se determina que no se violan las normas de copropiedad el caso se archivará y se comunicará tal decisión al posible infractor y a quien solicitó la investigación. - Si del análisis de los hechos se establece que se han violado las normas de propiedad horizontal, el administrador enviará una comunicación por escrito al infractor requiriendo para que conducta se ajuste a las normas que rigen la copropiedad en un término máximo de 3 días corrientes contados desde el día siguiente a la fecha en que se recibe el requerimiento.- Una vez ajustada la conducta el caso se archivará, para lo cual se dejará una constancia por escrito en un archivo de la administración.- Si pasaron los 3 días el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal o ha guardado silencio, el administrador convocará a una asamblea extraordinaria en un término máximo de 5 días corrientes para que se decida sobre las posibles sanciones aplicables al

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



BOGOTÁ
1955
DEL CAUCA

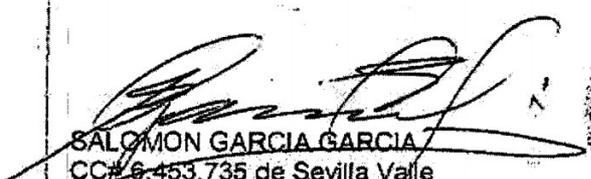
infractor, para ello el administrador entregará con la carta de citación a la asamblea un escrito con el resumen de lo ocurrido, la relación de pruebas recaudadas y una relación de las sanciones que eventualmente se puedan imponer.- 3. La asamblea una vez reunida mirará los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se mirará los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el conocimiento del infractor.- la sanción se impondrá según la gravedad de infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta.- 4. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se llevará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción aplicable así como el término de su ejecución.- 5. El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito por el administrador en término máximo de 3 días contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión de la asamblea.- Con la comunicación el administrador entregará copia del acta que impone la sanción.- 6. Una vez comunicado al infractor la respectiva sanción, se podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de acuerdo con lo señalado en el artículo 194 del Código de Comercio, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción y se podrá solicitar al Juez la suspensión de dicha acta.- **TRIGESIMO OCTAVA.- DISPOSICIONES VARIAS.-** En el evento de que la autoridad competente, exija alguna modificación al presente reglamento de copropiedad, producto de una visita técnica para el otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones si es el caso.- (hasta aquí minuta de presentación de Reglamento de Propiedad Horizontal) y los planos del edificio.- **PARAGRAFO SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.-** Ley 258 de 1996, Indagado el compareciente sobre la afectación a vivienda familiar, declara los predios no los tienen destinados para la vivienda de familia, toda vez que su poderdante es soltero sin unión marital de hecho, por lo tanto **NO PROCEDE LA AFECTACION.** Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación y aprueban este instrumento sin reserva alguna,

COPIA SIMPLE

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

1726/985/1.00X
27-11-2013
Codensa S.A. m.p.020004

en la forma como quedo redactado, las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales; conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes.-**ADVERTENCIA.**- La presente escritura fue leída en su totalidad por el Notario, y en presencia de los comparecientes, quienes 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 advertidos de que un error no corregido en ésta escritura, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrado en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias da lugar a una escritura aclaratoria, lo cual conlleva a nuevos gastos para los contratantes, según lo dispone el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados.- **PARAGRAFO.**- Advertido el comprador de 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 le causara intereses moratorios por mes o fracción por mes de retardo. Artículo 37 del decreto Ley 960 de 1970.- Para el otorgamiento de ésta escritura no se requiere comprobantes. Le fue leída a los otorgantes, quienes la aprobaron y firman por ante mí, el Notario que de lo expuesto doy fe.- **DERECHOS:** \$ 136.100.00. Resolución 0088 de 2.014, Recaudos \$ 9.200.00.- IVA \$ 21.776.00. Este instrumento se extendió en las hojas de papel notarial números Aa012564580, Aa012564581, Aa012564582, Aa012564583, Aa012564584, Aa012564585, Aa012564586, Aa012564587, Aa012564588, Aa012564589, Aa012564590 y Aa012564591.


SALOMON GARCIA GARCIA
CC# 6.453.735 de Sevilla Valle
TELEFONO 3165662816



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

República de Colombia



Aa012564591

Viene de la hoja Notarial Aa012564591.

LINA MARCELA GAITÁN
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA



COPIA SIMPLE



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

Creafonosa M. Usabasa 27/11/2013

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA

COPIA SIMPLE

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