Imprenta Nacional Oficial

AB 30065613

SBC109832224

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

No. 3.302

NUMERO: TRES MIL TRESCIENTOS DOS

FECHA : DICIEMBRE (14) DE 1993

ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO HOTEL COSTA REAL", QUE HACE MARCO AURELIO JAYK ECHEVERRY .

En la ciudad de Montería, cabecera del Círculo Notarial del mismo nombre, departamento de Córdoba, república de Colombia, en la Oficina de la Notaría, a los catorce (14) ------ días del mes de diciembre del año de mil novecientos noventa y tres (1.993), ante mí RAFAEL DURANGO CHAAR, Notario Primero de Montería, compareció el señor MARCO AURELIO JAYK ECHEVERRY, varón, mayor de edad y vecino de esta ciudad, casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.534.028 expedida en Montería, de lo cual doy fe, quien actúa en calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad "COSTA REAL LIMITADA", lo cual acredita con la certificación de la Cámara de Comercio de Montería que se anexa para ser protocolizada con este instrumento público, y manifestó: P R I M E R O .-Que por medio del presente instrumento público viene a elevar a escritura pública, los siguientes documentos: A) El Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Hotel Costa Real Propiedad Horizontal; B) La amemoria descriptiva de dicho edificio; C) El Proyecto de división de la propiedad del mencionado edificio; D) Copia de los planos arquitectónicos aprobados; E) La licencia de construcción y F) Un plano del edificio que muestra la nomenclatura, linderos y áreas de los pisos y bienes propios.----- S E G U N D O .- Que solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Montería, se sirva abrir matrícula inmobiliaria a cada uno de los bienes de propiedad privada identificados en el artí-

JOSE FAIDO CIFUENTES LEON NOTARIO 1o de Montería

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

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

SBC109832224
W3E595Q72F7SVSSS
05/10/2018

culo octavo (8o.) del Reglamento de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO HOTEL COSTA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL", que se eleva a escritura pública por este documento. -

. . . . . . MEMORIA DESCRIPTIVA. . . . . . .

UBICACION:

El edificio "HOTEL COSTA REAL" está ubicado en la ciudad de Montería, en la esquina de la calle 27 con la carrera 4a. y en su entrada principal se encuentra el número 4-08 de la nomenclatura urbana de Montería. El lote donde está construído tiene un área de 380.94 Mts.2 y está comprendido por los siguientes linderos generales: Por el NORTE, = con la calle 27 y mide 22.94 metros; por el SUR, con propiedad de Jorge Ganem Gómez y mide 22.75 metros; por el ESTE, con el palacio Episcopal y mide 17.55 metros y por el OESTE, con la carrera 4a. y mide = 15.80 metros. -

. . . . . DESCRIPCION GENERAL . . . . . .

El Edificio "HOTEL COSTA REAL", consta de seis pisos, tiene acceso == principal por la calle 27, y las oficinas y locales comerciales del = primer piso, tienen acceso, uno por la carrera 4a. y la calle 27, y = los otros dos, por la calle 27 exclusivamente. En el primer piso se encuentran tres locales comerciales, la entrada principal del hotel, y = las siguientes áreas privadas del hotel: Recepción, vestíbulo, salón = de estar, hall de acceso a baños, oficinas para la administración, baños, subestación eléctrica, baños para empleados, patio de labores, almacén, planta de emergencia eléctrica y ascensores y aljibe o depósito en concreto reforzado con capacidad de 18.000 litros para uso privado del hotel, y sistema hidroestático para bombeo del agua, igualmente de uso privado del hotel.--- En el segundo piso se encuentran las siguientes áreas privadas: Hall de ascensor y escaleras, sala de estar, salón comunal, baños para caballeros y damas, bar, comedor y cocinas. ----- En el segundo, tercero, cuarto y quinto pisos se encuentran las siguientes áreas privadas: Hall de ascensores y escaleras, hall de acceso a habitaciones, 10 habitaciones con sus respectivos baños, cuarto de aseo baño y depósito de servicio..------ En el sexto piso se encuentran las

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Ho
si
co
c
do
El
ES
La cimentación es en concr
patas corridas y vigas de
meabilizado con Sika 1. -
(3.000 PSI), para column
tanques, alfajías, dint
tubería PVC de diferent
guas negras, ventilació
tructura del edificio,
ques, como lo estipula
bierta del quinto piso
tructura en madera y ci
forzado. La del sexto p
canaleta, con estructur
instalaciones hidráulic
paso rápido de diferent
do del hotel, y acometi
piso. Los servicios hid
agua fría, caliente y s
eléctricas están constr
res y tomacorrientes do
rentes calibres marca F
ción eléctrica y transf
ton con polo a tierra.-
lavaderos son en cerámi
cerámica, y las alcobas
creto. Los muros en est
madera, closets en made

ESTE PAF

AB 30065614

SBC309832223

Horizontal del "EDIFICIO
e eleva a escritura públi-
- - - - - - - - - - - - -
. . . . . .
n la ciudad de Montería,
a. y en su entrada prin-
clatura urbana de Monte-
rea de 380.94 Mts.2 y es-
nerales: Por el NORTE, =
UR, con propiedad de Jor-
TE, con el palacio Epis-
la carrera 4a. y mide =
- - - - - - - - - - - -
. . . . . .
s pisos, tiene acceso ==
ocales comerciales del =
a 4a. y la calle 27, y =
. En el primer piso se en-
principal del hotel, y =
pción, vestíbulo, salón =
ra la administración, ba-
dos, patio de labores, al-
sonera y aljibe o depósito
litros para uso privado
o del agua, igualmente de
se encuentran las siguien-
ras, sala de estar, salón
comedor y cocinas. -----
se encuentran las siguien
leras, hall de acceso a
ivos baños, cuarto de aseo
to piso se encuentran las

siguientes áreas privadas: dos habitaciones =
con sus baños, almacén, taller, lavandería, =
cuarto de máquinas del ascensor, tanque eleva-
do para suministro de agua para el hotel.----
El edificio tiene una altura libre de 18.40 Mt.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION:

La cimentación es en concreto reforzado y consiste en un sistema de za-
patas corridas y vigas de amarre. El sobrecimiento es en bloque imper-
meabilizado con Sika 1. --- La estructura es en concreto reforzado =
(3.000 PSI), para columnas en general, para placas aligeradas, para
tanques, alfajías, dinteles. ---- Las instalaciones sanitarias son en
tubería PVC de diferentes diámetros para bajantes de aguas lluvias, a-
guas negras, ventilación. Estas se encuentran ubicadas dentro de la es-
tructura del edificio, con sus respectivas cajas de registro en blo-
ques, como lo estipula las empresas públicas de Montería.--- La cu--
bierta del quinto piso es en tejas de asbesto cemento residencial, es-
tructura en madera y cielo raso en tablilla, redoblones en concreto re-
forzado. La del sexto piso está construída en lámina industrial, tipo
canaleta, con estructura en madera y cielo raso a la vista.---- Las
instalaciones hidraúlicas en tuberías y accesorios en PVC, llaves de
paso rápido de diferentes diámetros. Tanque elevado para el uso priva-
do del hotel, y acometidas independientes para los locales del primer
piso. Los servicios hidraúlicos privados del hotel tienen puntos para
agua fría, caliente y sistema contra incendio.---- Las instalaciones
eléctricas están construídas en tuberías y accesorios PVC, interrupto-
res y tomacorrientes dobles y triples marca Luminex, alambrado de dife-
rentes calibres marca Facomex, cajas de registros eléctricos, subesta-
ción eléctrica y transformador trifásico marca Siemmens, y toma Levin-
ton con polo a tierra.---- Los acabados y accesorios de baños, cocinas
lavaderos son en cerámica en paredes y pisos; los pisos son en granito
cerámica, y las alcobas del hotel son alfombradas, la plantilla en con-
creto. Los muros en estuco y pintura vinilo; los marcos y puertas en
medera, closets en madera, la ventanería en aluminio anonizado color =

JOE FABIO CUENCA LEON
NOTARIO 1 de Montería

SBC309832223

KW9AH5077BEN3ITN

05/10/2018

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Imprenta Nacional-Offset

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

bronce. La pintura exterior en marmoplast, cerraduras Schlage para = puertas.- -

CONDICIONES SALUBRIDAD-SEGURIDAD:

El Edificio "Hotel Costa Real" fué construído de conformidad con los = planos aprobados que se protocolizan junto con este documento. Las escaleras, pasillos y puertas de acceso permiten la evacuación rápida en caso de emergencia. La calidad de los materiales empleados facilitan la limpieza interna y externa del edificio. Existe óptima iluminación y ventilación permanente. El "Hotel Costa Real" tiene uso privado de aire acondicionado. -

PROYECTO DE DIVISION DEL EDIFICIO "HOTEL COSTA REAL"

DESCRIPCION DEL EDIFICIO.

El edificio "HOTEL COSTA REAL" cuyo reglamento de propiedad horizontal se protocoliza adjunto con este proyecto de división, está construído en un lote de terreno de 380.94 mts.2, y tiene un área de construcción de 1.858.71 Mts.2. Las áreas privadas tienen una superficie de 963.86 Mts.2 y las áreas comunes tienen una superficie de 894.85 Mts.2.----- El Edificio tiene una altura libre sobre el suelo de 18.40 metros y = fué construído en su totalidad por la sociedad "COSTA REAL LIMITADA".

REPARTO POR PISOS:

El Edificio "Hotel Costa Real", consta de seis pisos. En el primer piso se encuentran tres locales comerciales, la recepción del hotel, vestíbulo, salón de estar, hall de ascensor y escaleras, baños para huéspedes hombres y mujeres, oficinas de administración con baño, subestación eléctrica, depósito y baño de empleados, patio, almacén, planta de emergencia eléctrica, aljibe para depósito de agua, electrobombas y escaleras para acceso al segundo piso. El área de construcción del = primer piso es de 320.71 Mts.2 .---- El segundo piso se encuentra compuesto por áreas destinadas al servicio del hotel, y son las siguientes hall de escaleras y ascensor, salón de estar, comedor, bar, cocina y = baños, salón múltiple para eventos. Tiene un área el segundo piso de = 345 Mts.2 .---- Del tercero al quinto piso se encuentran las habitaciones de los huéspedes del hotel con sus baños internos, diez por cada

pleados del hotel, bod
va de agua. Este piso
REGLAMENTO DE PROPIEDA

ART. 1o.- El Objeto del
y obligaciones de los
Propiedad Horizontal.
los de uso común: deter
berá contribuir a los
vación y reparación de
de administración y se
meter al régimen partic
que regulan la propieda
expresamente se someten
de 1.986, así como las
reglamenten.-- ART. 2o.
para los copropietario
Real Propiedad Horizont
cualquier título ocupe o
exclusivo en que se hal
to, se entenderán incorp
del dominio y de cualqu
conforman el Edificio,
concede el uso o goce d

ESTE PAP

AB 30065615

SBC509832222

erraduras Schlage para =

- - - - - - - - - - - - - -

URIDAD:

o de conformidad con los =

on este documento. Las es-

en la evacuación rápida en

ales empleados facilitan

Existe óptima iluminación

al" tiene uso privado de

- - - - - - - - - - - - -

L COSTA REAL"

O.

to de propiedad horizontal

división, está construído

ne un área de construcción

una superficie de 963.86

cie de 894.85 Mts.2.-----

suelo de 18.40 metros y =

lad "COSTA REAL LIMITADA".

eis pisos. En el primer piso

recepción del hotel, vestí-

caleras, baños para huéspe-

ración con baño, subesta-

s, patio, almacén, planta

to de agua, electrobombas

área de construcción del =

undo piso se encuentra com-

hotel, y son las siguientes

r, comedor, bar, cocina y =

n área el segundo piso de =

se encuentran las habitacio-

s internos, diez por cada

piso, además hall de escaleras y ascensor, [illegible] de habitaciones, baño y bodega de servicio de pisos. Cada piso tiene un área de 345 Mts.2 - El sexto piso consta de hall de escaleras, dos habitaciones con baño interno para huéspedes, cuarto de máquinas del ascensor, baño para empleados del hotel, bodega taller y almacén, lavadero y tanque de reserva de agua. Este piso tiene un área de 158 Mts.2. - - - - - - - - - - - -

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "HOTEL COSTA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL".

CAPITULO I

OBJETO Y ALCANCE:

ART. 1o.- El Objeto del presente reglamento es establecer los derechos y obligaciones de los coopropietarios del Edificio Hotel Costa Real. Propiedad Horizontal. Identificar los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común; determinar la proporción con que cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común; constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas, y en general someter al régimen particular del Edificio Hotel Costa Real a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 16 de 1.985 y expresamente se someten a este régimen y su Decreto reglamentario 1.365 de 1.986, así como las demás normas que lo modifiquen, complementen o reglamenten.-- ART. 2o.- Este reglamento es de obdervancia obligatoria para los coopropietarios actuales y futuros del Edificio Hotel Costa Real Propiedad Horizontal y, en lo pertinente, para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido. Las disposiciones de este reglamento se entenderan incorporadas en todo acto que implique transferencia del 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. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

JOSE FELIO CIFUENTES LEON
NOTARIO 1o de Montería

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
SBC509832222
4B4WCTV0JHXE88BK
05/10/2018

Imprenta Nacional-Offset

Imprenta Nacional-Offset

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

CAPITULO II

DETERMINACION Y TRADICION DEL INMUEBLE:

ART. 3o.- El inmueble a que se refiere este reglamento se encuentra situado en la calle 27 con carrera 4a. esquina, distinguido en la nomenclatura urbana de la ciudad de Montería como calle 27 No. 4-08 en su entrada principal, consistente en un lote de terreno, y sobre éste se construyó a expensas de la sociedad propietaria el Edificio HOTEL COSTA REAL. El lote de terreno tiene un área de 380.94 Mts.2 determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con la calle 27 y mide 22.94 Mts.; por el SUR, con el lote de propiedad de Jorge Ganem Gómez y mide 22.75 Mts.; por el Este, con el Palacio Episcopal y mide 17.55 Mts.; y por el Oeste, con la carrera 4a. y mide 15.80 Mts. - - - El Edificio Hotel Costa Real consta de seis pisos que contienen tres = (3) locales comerciales en el primer piso, además del loby del Hotel y oficinas de Administración en el primer piso; en el segundo piso tiene el comedor, baños, cocina, hall, salón comunal y bar. En el tercero, cuarto, quinto y sexto pisos se encuentran las habitaciones del hotel con sus respectivos baños, cuartos de aseo, hall de ascensor, depósito y baños de servicio. --- ART. 4o.- El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal que aquí = se reglamenta conforme a lo previsto en la Ley 16 de 1.985, pertenece a la Sociedad "COSTA REAL LIMITADA", quien adquirió mediante aporte = del socio MARCO JAYK ECHEVERRY, según consta en la escritura pública de Constitución de la sociedad antes mencionada número 2.852 del 31 de Diciembre de 1.992, otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Montería y el inmueble en mención se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, bajo el folio de matrícula Inmobiliaria número 140-0016846. La construcción del Edificio se hizo a expensas propias de la sociedad "COSTA REAL LIMITADA". ---- ART. 5o.- Para los efectos relacionados con la determinación del inmueble, así = como las distintas unidades que lo componen, hacen parte de este reglamento los siguientes documentos: a) Copia de los planos urbanísticos y arquitectonicos del edificio; b) Licencia de construcción; c) La memo-

ticular, y comunes que
áreas de dominio y uso

BIENES DE USO C

ART. 6o.- El inmueble
En los planos arquitec
ponden a los apartamen
rresponden a bienes de
nes, del dominio inali
mueble, los necesarios
del edificio y los que
rios del uso y goce de
lo, los cimientos, la c
trador hará el inventar
dad común y los someter
cada propietario sobre
lor inicial de su depar
de éste y siempre se en
gravámen, demanda o arr
tuarse en relación con
cual acceden.--- ART. 8
los espacios completamer
to independiente, con lo
toda clase, aparentes o
tes y sirven exclusivame
dos como adelante se dic
tanas, dependencias, e i

ESTE PAP

Impresa Nacional-Oficial

AB 30065616

SBC709832221

, INMUEBLE:

eglamento se encuentra si-

distinguido en la nomen-

calle 27 No. 4-08 en su

terreno, y sobre éste se

cia el Edificio HOTEL COS-

380.94 Mts.2 determinado

l Norte, con la calle 27 y

propiedad de Jorge Ganem

Palacio Episcopal y mide

a. y mide 15.80 Mts. - - -

pisos que contienen tres =

demas del loby del Hotel y

; en el segundo piso tiene

al y bar. En el tercero,

as habitaciones del hotel

hall de ascensor, depósito

o de dominio pleno y exclu-

edad horizontal que aquí =

ey 16 de 1.985, pertenece

dquirió mediante aporte =

en la escritura pública de

número 2.852 del 31 de Di-

mera de la ciudad de Monte-

scrito en la Oficina de Re-

, bajo el folio de matrícula

ción del Edificio se hizo a

LIMITADA". ---- ART. 5o.-

inación del inmueble, así =

, hacen parte de este regla-

e los planos urbanísticos y

a construcción; c) La memo-

ria descriptiva del inmueble sometido al presente reglamento; d) El proyecto de división del inmueble afecto a la propiedad horizontal; e) El plano que muestra la localización y linderos nomenclatura y áreas de cada una de las unidades que serán objeto de propiedad privada y particular, y comunes que hacen parte del mismo, así como también de las áreas de dominio y uso común. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

CAPITULO III

BIENES DE USO COMUN Y BIENES DE USO PRIVADO.

ART. 6o.- El inmueble se divide en bienes privados y bienes comunes. En los planos arquitectónicos del edificio los bienes privados corresponden a los apartamentos o unidades privados. Los bienes comunes corresponden a bienes de propiedad común.---- ART. 7o.- Son bienes comunes, del dominio inalineable e indivisible de todos los dueños del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios del uso y goce de su unidad privada; tales como: El terreno o suelo, los cimientos, la estructura, los muros de carga, etc. El administrador hará el inventario de los accesorios y cosas muebles de propiedad común y los someterá a la aprobación de la asamblea. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes tienen un valor igual al valor inicial de su departamento, es inseparable del dominio, uso y goce de éste y siempre se entenderá comprendido en toda la transferencia, gravámen, demanda o arrendamiento del mismo, actos que no podrán efectuarse en relación con tales bienes separadamente del departamento al cual acceden.--- ART. 8o.- Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios completamente delimitados y suceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Los departamentos alinderados como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias, e instalaciones interiores, exceptuando las colum-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

JOSE FABIO FUENTES LEON NOTARIO 1a del Norte

SBC709832221 5TP9MEA6EGEHC4PB 05/10/2018

nas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de = propiedad exclusiva en que se divide el edificio, los cuales se identifican por sus áreas, linderos y medidas de la siguiente manera: LOCAL NUMERO UNO (1): Tiene una área privada de 54.15 Mts.2, ubicado en el primer piso del Edificio "Hotel Costa Real", distinguido en la nomenclatura de Montería en la calle 27 # 4-22, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con la calle 27 y mide 5.10 metros; por el Sur, con área privada del primer piso del Hotel Costa = = Real y mide 4.10 metros; por el Este, con propiedad del Palacio Episcopal y mide 11.25 metros; y por el Oeste, con el local numero 2 del Edificio Hotel Costa Real y mide 11.20 metros; por el Nadir, con el subsuelo; y por el Cenit, con la placa común que tiene el segundo piso.-- LOCAL NUMERO DOS (2): Tiene un área privada de 47.31 Mts.2, ubicado en el primer piso del Edificio "Hotel Costa Real", distinguido en la nomenclatura de Montería en la calle 27 # 4-18, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con la calle 27 y mide 4.10 metros; por el Sur, con área privada del primer piso del Hotel Costa Real y mide 4.10 metros; por el Este, con el local número uno del Edificio Hotel Costa Real y mide 11.20 metros; por el Oeste, con área privada del primer piso del Hotel Costa Real y mide 11.20 metros; por el Nadir, con el subsuelo y por el Cenit, con placa común que tiene el segundo piso.----- LOCAL NUMERO TRES (3): Tiene un área privada de 49 = Mts.2, ubicado en el primer piso del Edificio "Hotel Costa Real", distinguido en la nomenclatura urbana en la calle 27 # 4-04, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con la calle 27 y mide 4.50 metros; por el Sur, con área privada del primer piso del Hotel Costa Real y mide 5 metros; por el Este, con área privada del primer piso del Hotel Costa Real y mide 10 metros; por el Oeste, con la carrera 4a. y mide 10.05 metros; por el Nadir, con el subsuelo, y por el Cenit, con la placa común que tiene el segundo piso.---- LOCAL DEL "HOTEL COSTA REAL": Tiene un área privada de mil setecientos ocho metros con veinticinco centímetros cuadrados (1.708.25 Mts.2) y consta

de

ficio Hotel Costa Real
27 por la entrada prin
con el local número 3
Jorge Ganem Gómez, pat
por el Este, en línea
tel Costa Real y mide
Episcopal y mide 6.30
local número 3 del Edi
más con la carrera 4a.
suelo; y por el Cenit,
cio. --- SEGUNDO PISO:
Por el Norte, con espa
metros; por el Sur, co
Gánem Gómez, patio del
tros; por el Este, esp
mide 17.50 metros; por
rrera 4a. y mide 13.90
mer piso; y por el Cen
TERCER PISO: Tiene un
con espacio aéreo que
Sur, con espacio aéreo
patio del Hotel Costa
Este, con espacio aére
0 metros; por el Oeste
y mide 13.90 metros; p
se; y por el Cenit, co
CUARTO PISO: Tiene un

ESTE PAP

AB 30065617

ivisorios con inmuebles
los bienes privados de =
io, los cuales se identi-
siguiente manera: LOCAL
.5 Mts.2, ubicado en el
distinguido en la nomen-
terminado por los siguien-
calle 27 y mide 5.10 me-
piso del Hotel Costa = =
piedad del Palacio Episco-
el local numero 2 del Edi-
or el Nadir, con el sub--
tiene el segundo piso.---
e 47.81 Mts.2, ubicado en
", distinguido en la no-
, determinado por los si-
on la calle 27 y mide 4.10
mer piso del Hotel Costa
local número uno del Edi-
por el Oeste, con área pri-
mide 11.20 metros; por el
laca común que tiene el se-
e un área privada de 49 =
o "Hotel Costa Real", dis-
le 27 # 4-04, determinado
el Norte, con la calle 27 y
ada del primer piso del Ho-
, con área privada del pri-
ros; por el Oeste, con la
ir, con el subsuelo, y por
segundo piso.---- LOCAL DEL
e mil setecientos ocho me-
(1.708.25 Mts.2) y consta

de seis (6) pisos, distinguido en su entrada principal por la calle 27 # 4-08, determinado los pisos por las siguientes áreas, linderos y medidas: PRIMER PISO: Tiene un área de 170.25 Mts.2, alinderado así: Por el Norte, en línea quebrada, con los locales números 1 y 2 del Edificio Hotel Costa Real y mide 8.30 metros; y 6.80 metros con la calle 27 por la entrada principal del Hotel, siguiendo la línea quebrada con el local número 3 y mide 5 metros; por el Sur, con propiedad de Jorge Ganem Gómez, patio del Hotel de por medio, y mide 22.75 metros por el Este, en línea quebrada, con el local número 2 del Edificio Hotel Costa Real y mide 11.20 metros y además, con el local del Palacio Episcopal y mide 6.30 metros; por el Oeste, en línea quebrada, con el local número 3 del Edificio Hotel Costa Real y mide 10 metros, y además con la carrera 4a. y mide 3.90 metros; por el Nadir, con el subsuelo; y por el Cenit, con la placa que dá al segundo piso del Edificio. --- SEGUNDO PISO: Tiene un área de 345 Mts.2, alinderado así: = Por el Norte, con espacio aéreo que da hacia la calle 27 y mide 20.10 metros; por el Sur, con espacio aéreo que da sobre propiedad de Jorge Gánem Gómez, patio del Hotel Costa Real de por medio, y mide 22.75 metros; por el Este, espacio aéreo que da sobre el Palacio Episcopal y mide 17.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre la carrera 4a. y mide 13.90 metros; por el Nadir, con placa que dá al primer piso; y por el Cenit, con placa que da al tercer piso.---------- TERCER PISO: Tiene un área de 345 Mts.2, alinderado así: Por el Norte, con espacio aéreo que dá a la calle 27 y mide 20.10 metros; por el = Sur, con espacio aéreo que da sobre propiedad de Jorge Gánem Gómez, patio del Hotel Costa Real de por medio, y mide 22.75 metros; por el Este, con espacio aéreo que da sobre el Palacio Episcopal y mide 17.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre la carrera 4a. y mide 13.90 metros; por el Nadir, con placa que da con el segundo piso; y por el Cenit, con placa que da con el cuarto piso.---------- CUARTO PISO: Tiene un área de 345 Mts. 2, alinderado así: Por el Nor-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia
Papel Notarial
Superintendencia de Notariado y Registro
Impresta Nacional-Offset
SBC909832220
GB3NJ6M6ID2KYF5S
05/10/2018
JOSE FABIO CHAVES SEDON

te, con espacio aéreo que da sobre la calle 27 y mide 20.10 metros; por el Sur, con espacio aéreo que dá sobre propiedad de Jorge Gánem Gómez patio del Hotel Costa Real de por medio, y mide 22.75 metros; por el = Este, con espacio aéreo que da sobre el Palacio Episcopal y mide 17.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre la carrera 4a. y mide 13.90 metros; por el Nadir, con placa que da con el tercer piso y por el Cenit, con placa que da con el quinto piso.---- QUINTO PISO: = Tiene un area de 345 Mts.2, alinderado así: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre la calle 27 y mide 20.10 metros; por el Sur, con espacio aéreo que da sobre propiedad de Jorge Ganem Gómez, patio del Hotel Costa Real de por medio, y mide 22.75 metros; por el Este, con espacio aéreo que da sobre el Palacio Episcopal y mide 17.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre la carrera 4a. y mide 13.90 = metros; por el Nadir, con placa que da con el cuarto piso; y por el Cenit, con placa que da con el sexto piso.---- SEXTO PISO: Tiene un área de 158 Mts.2, alinderado así: Por el Norte, con espacio aéreo que da = sobre la calle 27 y mide 23,00 metros; por el Sur, con espacio aéreo que da sobre propiedad de Jorge Gánem Gómez, patio del Hotel Costa == Real de por medio y mide 23,70 metros; por el Este, con espacio aéreo que dá sobre el Palacio Episcopal y mide 8,60 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre la carrera 4a. y mide 7,65 metros; = por el Nadir, con placa que da con el quinto piso; y por el Cenit, con el techo y la cubierta del Edificio.---- ART. 9o.- Las unidades privadas, locales u Hotel en que se divide el inmueble materia del presente reglamento, solo podrán destinarse a los siguientes fines: Los locales 1, 2 y 3 del primer piso, a oficinas o locales para comercio, la otra unidad privada se destinará al funcionamiento del "HOTEL COSTA REAL".

CAPITULO IV

VALOR INICIAL Y PROPORCION EN COPROPIEDAD:

ART. 10o.- Para efectos del artículo 5o. de la Ley 182 de 1.984 y artículos 12 y 13 del Decreto 1.365 de 1.986, al inmueble se le asigna un valor de 100, y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad equivalente a su valor comercial, aplicando el siguiente sistema: El

Impresta Nacional Offset

Impresta Nacional Offset

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

al valor de la respect
cada unidad privada c
que sigue:
PROPIEDAD
LOCAL COMERCIAL NUMERO
LOCAL COMERCIAL NUMERO
LOCAL COMERCIAL NUMERO
HOTEL COSTA REAL ....

SEGUROS,

ART. 12o.- Es obligato
todo el edificio, por
deberá tomarse en una
dencia Bancaria: las i
aplicarán en primer lu
obra no fuere posible
prender la reconstrucc
los propietarios en pr
cientes de propiedaddo
EXPENSAS NECESARIAS PA

ART. 13o.- Cada propiet
para la Administración,
y al pago de la prima d
te de copropiedad.----
su cuenta en forma opor
tamento, de manera que

ESTE PA

Impresta Nacional-Offset

AB 30065618

SBC109832219

valor comercial total del Edificio Hotel Costa Real se dividirá por el particular de cada área privada, correspondiendo el coeficiente resultante, al coeficiente o porcentaje individual. ART. 11o.- El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor de la respectiva unidad privada. A la propiedad exclusiva de cada unidad privada corresponde un derecho equivalente al porcentaje que sigue:

PROPIEDAD	COEFICIENTE
LOCAL COMERCIAL NUMERO UNO (1)	2.91%
LOCAL COMERCIAL NUMERO DOS (2)	2.54%
LOCAL COMERCIAL NUMERO TRES (3)	2.63%
HOTEL COSTA REAL	91.92%
	100.00%

JOSE FABIO CARDENAS LEON
NOTARIO 1o de Montería

CAPITULO V

SEGUROS, REPARACIONES, MODIFICACIONES Y AVISOS

ART. 12o.- Es obligatorio el seguro de incendio y daños de ascensor de todo el edificio, por el valor comercial de la construcción. 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 únicamente acordaren no emprender la reconstrucción, las indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios en proporción al derecho de cada cual según los coeficientes de propiedaddde que trata el Artículo 11 de este reglamento.---

EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION Y PRIMA DE SEGUROS.

ART. 13o.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la Administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de incendio en proporción al coeficiente de copropiedad.---- ART. 14o.- Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta en forma oportuna y adecuada de las reparaciones de su departamento, de manera que mantenga su conservación y permanente utilidad.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

mide 20.10 metros; por
l de Jorge Gánem Gómez
22.75 metros; por el =
Episcopal y mide 17.50
sobre la carrera 4a. y
da con el tercer piso y
so.---- QUINTO PISO: =
el Norte, con espacio
tros; por el Sur, con es-
nem Gómez, patio del Ho-
os; por el Este, con es-
y mide 17.50 metros; por
rrera 4a. y mide 13.90 =
cuarto piso; y por el Ce-
SEXTO PISO: Tiene un área
on espacio aéreo que da =
l Sur, con espacio aéreo
patio del Hotel Costa =
l Este, con espacio aéreo
metros; por el Oeste,
y mide 7,65 metros; =
piso; y por el Cenit, con
. 9o.- Las unidades priva-
uebra materia del presente
uientes fines: Los locales
es para comercio, la otra
:o del "HOTEL COSTA REAL".

EN COPROPIEDAD:
la Ley 182 de 1.984 y artí-
l inmueble se le asigna un
eficiente de copropiedad e-
el siguiente sistema: El

República de Colombia
Papel Notarial
Uso exclusivo de copias de escrituras públicas, documentos de archivo notarial
IRTKNWU8GBUG1A28
05/10/2018
SBC109832219

El propietario será responsable de cualquier perjuicio de omisión o negligencia puedan causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puerta y ventanas de la respectiva unidad privada; tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que se señale por escrito el administrador. En caso de este incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones de que trata el artículo 9 de la Ley 16 de 1.985 y de las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamenten, sin perjuicios de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin la necesidad de requerimiento alguno La Asamblea podrá modificar la cuenta de la multa sin que ello dé lugar a la reforma del reglamento.--- ART. 15o.- REPARACIONES. 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 privativas y responderá por los daños irrogados por tal omisión; para modificaciones a sus apartamentos los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: 1.) Obtener previa autorización de las entidades distritales o (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 las 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. -

MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ART. 16o.- Para introducir modificaciones en los apartamentos o unidades privadas es necesario, conforme a lo dispuesto por el Artículo 7 = de la Ley 182/48 cumplir con los siguientes requisitos: 1.) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, la solidez o salubridad del edificio, ni altere la fachada.-- 2.) Que la propiedad tenga la previa autorización escrita =

ART. 17o.- Son derecho
frutar con plena auton
éste reglamento; pero
das.--- 2.) Enajenar,
dad privada conjuntame
necesidad del consenti
a su arbitrio de los b
tino ordinario de los
demás propietarios o c
raciones de la Asamble
5.) Ejecutar por su cu
conservación, reparaci
haga oportunamente el
tas que corresponden a
diendo llevarlo ejecuti
6.) Pedir al Juez comp
Artículo 9 de la Ley 1
adicionen o reglamente
de las unidades privad
to así como también la
7.) Solicitar al admini
tarios cuando lo estim

ART. 18o.- Son deberes
najenar o conceder el u
tintos a los que autori
guna forma, las instala

ESTE PAP

AB 30065619

SBC309832218

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

del administrador, quien podrá negar si la
bra contraviene los requisitos anteriores.---
3.) Que el propietario obtenga de la secretaría
de Montería la correspondiente licencia, si es
lla fuere necesaria.- - - - - - - - - - - - -

CAPITULO VI

ART. 17o.- 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.) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación, reparación y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes.-- 6.) Pedir al Juez competente la imposición de la multa de que trata el Artículo 9 de la Ley 16 de 1.985 y las disposiciones que la modifiquen adicionen o reglamenten, a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas que viole las disposiciones de este reglamento así como también las demás normas que rigen la propiedad horizontal. 7.) Solicitar al administrador la Convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.- - - - - - - - - - -

DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

ART. 18o.- Son deberes de los copropietarios los siguientes: 1.) no enajenar o conceder el uso de la unidad privada para uso y fines distintos a los que autoriza este reglamento.--- 2.) No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicio, escaleras, hall, puertas y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Impreso en papel de seguridad para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Copia Autorizada

NOTARIA 1a de Montería

SBC309832218 SNEYOP14O7SLUAOP 05/10/2018

perjuicio de omisión o ne-
mencionados quedan compren-
tiva unidad privada; tales
cio inmediatamente después
cial que se señale por es-
imulimiento el propietario
que trata el artículo 9 de
ones que la modifiquen, adi-
obligación principal y de la
idad de requerimiento alguno
multa sin que ello dé lu-
5o.- REPARACIONES. Cada pro-
en el apartamento de su pro-
ocasionar perjuicio a la
vativas y responderá por los
icaciones a sus apartamentos
s requisitos: 1.) Obtener
tales o (municipal) compe-
mas aplicables lo exigen.--
seguridad y la solidez del
vicios comunes o las facha-
ación escrita del adminis-
en los bienes comunes por
grave amenaza para la seguri-
istrador deberá proceder a
- - - - - - - - - - - - - -
AS UNIDADES PRIVADAS
en los apartamentos o unidad
spuesto por el Artículo 7 =
s requisitos: 1.) Que la obm
edificio, que no afecte los
del edificio, ni altere la
revia autorización escrita =

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 y cuotas que le correspondan 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; 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 techos, 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 25 de la ley 182 de 1.984 al propietario del último piso le está prohibido elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los demás propietarios Asímismo, el propietario de la planta baja o subsuelo le esta prohibido hacer obras que perjudique la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos, etc. ----- 8.) No modificar la fachada del edificio, no colocar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas y áreas de uso común, salvo placas o avisos que indique la profesión o nombre del propietario o usuario. ---- El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden con el administrador y cumplimiento de 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 a los servicios del Edificio.---- 10.) No mantener animales que molesten a los vecinos o copropietarios del Edificio. ------- 11.) No sacudir alfombras, ropas, etc. en las ventanas o escaleras del

miento de los aparato
14.) Cada propietario
ble con las personas
título, con sus actos
administración impong
este reglamento, ya q
sino a las personas q
pectiva unidad privad
danza se deberá obten
cual se exprese la ho
nas distintas al prop
no tratándose de la d
celebración de un con
que el inquilino u oc
respetar este reglame

ART. 19o.- Los impues
dades privadas, serán
pendientemente, los q
dos por todos los cop
reglamento. - - - - -

ART. 20o.- La Adminis
tes órganos: 1- Asamb
tración.---- 3- Admin

ESTE P

Impresa Nacional-Oficio

AB 30065620

SBC509832217

y en general dificultar
municar al administrador
sa y desinfectar su uni-
autoridades de higiene.--
e unidad privada, de acuer
Mantener al día las con-
la administración y repa-
as voluntarias aprobadas
ansferencia de dominio,
dministración el nombre y
nuevo propietario que la
con este reglamento y even-
hacer excavaciones o per-
muros, ni introducir objet
ivos o ejecutar cualquier
d y seguridad del edificio.
5 de la ley 182 de 1.984
bido elevar nuevos pisos o
o de los demás propietarios
subsuelo le esta prohibi-
la construcción tales como
ificar la fachada del edi-
, avisos, carteles y otros
puertas, ventanas y áreas
que la profesión o nombre
cal podrá fijarse en la for-
el administrador y cumpli-
la materia.--- 9.) No ins-
os, vibraciones o sonidos es-
tarios o que causen daños
---- 10.) No mantener anima-
cios del Edificio. -------
as ventanas o escaleras del

Edificio, ni arrojar basuras ni 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 privada.----- 14.) Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga 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 viven 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 exprese la hora y detalle del trasteo..--- 16.) Para que personas distintas al propietario puedan ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar este reglamento. -

IMPUESTOS Y TASAS:

ART. 19o.- 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. -

CAPITULO VII

ADMINISTRACION DE BIENES COMUNES

ADMINISTRACION

ART. 20o.- La Administración del inmueble será a través de los siguientes órganos: 1- Asamblea de copropietarios.--- 2- Concejo de Administración.---- 3- Administrador.--- 4- Auditor o Revisor Fiscal.-------

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia

SBC509832217 3M22OGGOVZKEYKIW 05/10/2018

DE LA ASAMBLEA

ART. 21o.- De conformidad con lo previsto en el Artículo 17 del Decreto 1.365 de 1.985, la Asamblea de Copropietarios está formada por todos los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituídos, reunidos en el quorum y las condiciones previstas por estos estatutos, así como las contempladas por las Leyes, Decretos y demás disposiciones que regulen 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 solo será válida para la reunión que la motiva. Los Representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituídos 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 copropiedad, o persona jurídica, no podrán representar en reuniones de la Asamblea derechos distintos a los suyos propios -- mientras estén en ejercicio de dichos cargos. La Asamblea es el órgano supremo de la administración, a través de ella se 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, o a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección, si los hubiere, y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del Edificio, siempre que tales decisiones se sean de carácter general y se ajusten a las leyes, Decretos y al presente reglamento. -

REUNIONES

ART. 22o.- La Asamblea General de Copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y finan-

das las medidas tendie
consagradas en este re
lan la propiedad horiz
el interés común de lo
rá efectuarse una conv
quince (15) días, que
los copropietarios, o
acceso principal del i
y el motivo de la reun
el Administrador y el
informes, correspondenc
ción de los copropieta
da día. Cuando no fuer
rios se reunirá por de
siguiente al vencimien
la noche (7 p.m.) en el
samblea General de Copr
do así lo exijan las ne
convocatoria del Admini
ral de copropietarios q
(10%) de la totalidad d
centajes de participaci
para la convocatoria se
nes ordinarias. Las reu
de los miembros del Con
tes llegado el caso, y
tario que la misma Asam

ESTE PAP
VALIDO UNIC

AB 30065621

SBC709832216

cieros de la propiedad horizontal; aprobar o rechazar las cuentas y balances del último período presupuestal y los informes del Administrador y del Revisor Fiscal; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia, y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las Normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan 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 quince (15) días, que enviará el Administrador por carta a cada uno de los copropietarios, o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble, expresando en ella la fecha, el lugar y el motivo de la reunión. Durante el perído de citación a Asamblea, el Administrador y el Revisor Fiscal, mantendrán los libros de cuentas informes, correspondencias y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho (8) horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada la Asamblea General de Copropietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las siete de la noche (7 p.m.) en el lugar donde acuerden los copropietarios. La Asamblea General de Copropietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del Edificio, en cualquier día, por convocatoria del Administrador o Revisor Fiscal, o por un número plural de copropietarios que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación, en su caso. 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 llegado el caso, y si no hubiere alguno de ellos, por el copropietario que la misma Asamblea elija. Actuará en la misma, en calidad de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

VALIDO UNICAMENTE POR ESTA CARA

República de Colombia

JOSE FABIO CIFUENTES LEON
NOTARIO 1o de Manizales

SBC709832216

T5OQ1QW0FAOZLM3H

05/10/2018

Secretario, el Administrador. Cada copropietario tendrá derecho a emitir tantos votos de acuerdo con el porcentaje de participación que le corresponde a la unidad privada que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que conforman la propiedad horizontal. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar a una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad de dominio privado 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.----- PARAGRAFO: De conformidad con lo previsto por el Art. 22 del Decreto Reglamentario 1.365 de 1.986, será válida toda reunión de la Asamblea General de copropietarios que se efectúe en cualquier día, hora o lugar, siempre y cuando se encuentren representadas la totalidad de unidades de dominio privado. - - - - - - - - - - - -

QUORUM

ART. 23o.- Salvo lo que en materia de decisión y quorum disponga este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Asamblea General de copropietarios o sus representantes deliberará con un número plural de personas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de los porcentajes de participación o coeficientes de copropiedad, en su caso. Si convocada la Asamblea esta no sesiona por falta de quorum, el Administrador citará para una nueva reunión que sesionará y decidirá con un número plural de copropietario que represente al menos el 5% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión. Sin embargo, todo acuerdo que entrañe la disposición de gravámenes extraordinarios, o la construcción de nuevas unidades de viviendas privadas, o la subdivisión de las mismas, la modificación de coeficientes de copropiedad, o toda decisión que implique una alteración en el uso o goce de

APELLIDOS: JAYK
NOMBRES: Marc
NACIDO: 25-Feb-
Certificado de Registro
Expedido por

JOSE MILANE CALUME
CALUME DE MILANE
EL JOSE MILANE CALUME
ANA MILANE CALUME
A OLINDA MILANE CALUME
ELINE MILANE DE LOPEZ

********** C O N T I

VALIDO UNI

AB 30065622

SBC909832215

Impresta Nacional Offset

República de Colombia

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

COPIA SEGURIDAD

los bienes comunes, requerirá la unanimi[illegible] por los votos de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión. Las decisiones de la Asamblea General de copropietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma. Las actas se numerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión, nombres de las personas que actúan como Presidente y Secretario, el número y nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma, los coeficientes de copropiedad (o los porcentajes de participación) 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 copropietarios en el momento que estos lo soliciten. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado para el efecto, registrado en uno de los Juzgados Civiles Municipales de la ciudad, o en la Cámara de Comercio de la misma ciudad. Dichas actas debidamente autenticadas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas ante Notario, prestan mérito ejecutivo conforme lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley 182 de 1.948. Es suficiente la firma del Presidente y el Secretario de la Asamblea para acreditar su autenticidad.---- PARAGRAFO: Conforme a lo previsto por el Art. 14 del D. R. 1.365 de 1.986, para efectos del cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, o aportes y cuotas extraordinarias, sanciones moratorias y demás emolumentos que por causa de la propiedad horizontal sean exigibles, a la copia pertinente del acta de la asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del Administrador sobre las exigencias y monto de la deuda a cargo del copropietario deudor. -

JOSE FRANCISCO [illegible] NOTARIO 1o de Montería

SBC909832215

KTHR3X3Z0O1DWBDJ

05/10/2018

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Imprenta Nacional Offset

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA

ART. 24o.- Son funciones de la Asamblea General de Copropietarios las siguientes: 1) Nombrar y remover al Administrador y a sus suplentes, = fijarle su remuneración y supervigilar sus funciones; 2) Crear organismos asesores o ejecutores de dirección y administración y los demás = cargos que estime necesarios, designar sus miembros, asignarles funciones y período y señalar su asignación; 3) Organizar la Administración General del Inmueble que conforma la propiedad horizontal y velar por el cumplimiento de este reglamento así como de las Normas que rigen este sistema de propiedad; 4) Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento y conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la Asamblea determine para quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas; 5) Revisar y fenecer las cuentas del Administrador; 6) Fijar el aporte o cupta = periódica o extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los copropietarios, fijación que deberá hacerse a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad conforme se determina en = el presente reglamento de administración. Esta función podrá ser delegada por la Asamblea al Administrador; 7) Imponer gravámenes extraordinarios, fijar los plazos dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y señalar los intereses de mora; 8) Decidir sobre las modificaciones a los bienes comunes y adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos mediante el voto del 80% del valor total del coeficiente que conforma la copropiedad; 9) Aprobar el presupuesto de gastos para la vigencia correspondiente con el objeto de destinar los recursos para la Administración, conservación, reparación y reconstrucción del inmueble en los casos en que ello sea procedente = conforme a la ley o este reglamento. Ordenar la construcción de mejoras voluntarias; 10) Decidir los conflictos que ocurran entre el Administrador y los propietarios o entre estos por causa del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad común, así como los que se

Imprenta Nacional Offset

REPUBLICA DE COLOMBIA
PAPEL NOTARIAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

nes en el área de prop
de la comunidad de cop
las cuando el valor ex
flictos y reclamos qu
tor, y los usuarios de
14) Ejercer las demás
tén atribuídas a otro
presente reglamento; 1
ción, principales y su
tenga en el consejo de
no, el cual será de ob
rios y usuarios de la
tía y forma que estime
prestaciones sociales
dere necesarias o pert
cutar actos o contrato
mos exceda el límite d

ART. 25o.- El consejo
tres (3) miembros con
dos indefinidamente po
tración será de dos (2
de la fecha en que se
sesionará ordinariamen
convocatoria del Admini
de su Presidente al Adm
trador, quien hará las

ESTE PA

Imprenta Nacional Office

AB 30065623

SBC209832214

AMBLEA
eral de Copropietarios las
trador y a sus suplentes, =
funciones; 2) Crear organis-
ministración y los demás =
miembros, asignarles funcio-
rganizar la Administración
dad horizontal y velar por
de las Normas que rigen es-
ensas comunes ordinarias y
ión, mantenimiento y conser-
servicios de uso común, así
limitaciones a la utiliza-
determine para quienes incum-
cuotas fijadas; 5) Revisar
Fijar el aporte o cuota =
por expensas comunes a cada
ser hacerse a prorrata de
conforme se determina en =
Esta función podrá ser dele-
imponer gravámenes extraordi-
es deben pagarse las cuotas
sobre las modificaciones a
que impliquen alteraciones
voto del 80% del valor to-
edad; 9) Aprobar el presu-
idiente con el objeto de des-
conservación, reparación y
que ello sea procedente =
ar la construcción de mejo-
que ocurran entre el Admi-
por causa del ejercicio de
común, así como los que se

originan en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento; 11) Aprobar las reformas a este reglamento con el voto del 80% del valor de los coeficientes de copropiedad; 12) Reglamentar el uso de los bienes comunes, autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de propiedad común y por lo tanto por cuenta y riesgo de la comunidad de copropietarios, corresponde a la Asamblea autorizarlas cuando el valor exceda de la suma de $c00.000,oo; resolver los conflictos y reclamos que se susciten entre el Administrador y el Auditor, y los usuarios del Edificio y de cualquiera de ellos entre sí; = 14) Ejercer las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuídas a otro órgano o persona, por Leyes, Decretos o por el presente reglamento; 15) Elegir los miembros del Consejo de Administración, principales y suplentes; 16) Delegar las funciones que a bien = tenga en el consejo de administración; 17) Adoptar el reglamento interno, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios de la copropiedad; 18) Crear o incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de las prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes; 19) Autorizar al Administrador para ejecutar actos o contratos cuando la cuantía o la naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. - - - - - - - - - - - - - - - -

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

ART. 25o.- El consejo de Administración estará compuesto mínimo por = tres (3) miembros con sus respectivos suplentes, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea. El período del Consejo de Administración será de dos (2) años, los cuales empezarán a contarse a partir de la fecha en que se efectúe la elección por la Asamblea. El consejo sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada dos meses, previa convocatoria del Administrador, y extraordinariamente a su solicitud de su Presidente al Administrador. Actuará como Secretario el Administrador, quien hará las citaciones para las reuniones ordinarias o ex-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

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

JOSE FABIO CIFUENTES LEAL
NOTARIO 1o de Mistrató

SBC209832214
OE00M639YXC6YFQQ
05/10/2018

traordinarias en atención a orden del Presidente. Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un número menor de dos miembros principales o suplentes, reunidos conforme lo dispone este reglamento. De todas las decisiones tomadas por el Consejo, se dejará constancia en un libro especial de actas, suscrita por el Presidente y el Secretario. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ART. 26o.- Son funciones del Consejo de Administración las siguientes: 1) Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del reglamento interno que deberá adoptar dicho órgano; 2) Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras, de reparaciones o reconstrucciones parciales o totales del Edificio y la forma de distribución del aporte del costo entre los copropietarios; 3) Vigilar la Administración del Edificio y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y aseo, así como la armonía entre los ocupantes del Edificio; 4) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales y extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas; 5) Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores; 6) Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de caracter extraordinario o urgente que ocurrieren en el curso de cada ejercicio; 7) Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informes que han de pasar a consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de propiedad común; 8) Autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a $1.000.000 no incluidos en el presupuesto anual de gastos y que por su monto no correspondan a la Asamblea General de copropietarios; 9) Decidir y dar órdenes al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de propietarios del inmueble, por razón del régimen de propiedad horizontal; 10) Definir sobre su transacción o sometimiento a un Tribunal de arbitramento; 11) Convocar por conducto del Administrador a las Asambleas extraordinarias; 12) Ejercer las fun-

Imprenta Nacional Offset

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

a otros organismos o fun
ser elegido miembro del
tario del inmueble. Quie
o la perdiere con poster
reemplazado por el suple

ART. 27o.- El Administr
dad y podrá ser persona
des privadas del Edifici
de los asistentes a la r
tarios. PARAGRAFO: En ca
ca, actuará en represent
tante legal de la citada

ART. 28o.- Sin perjuicio
de la copropiedad tendrá
Asamblea en la vigilanci
nes legales que regulan
rios y hacer conocer de
se, ponerlas en conocimi
por la conservación, man
instalaciones y servicio
seguridad y salubridad d
vivencia. Para el cumpli
das necesarias y efectua
nes cuya no realización
ción, a los bienes y ser

ESTE PAPE

AB 30065624

SBC409832213

Imprenta Nacional Oficial

iente. Las decisiones del
ó podrá sesionar con un nú-
plentes, reunidos conforme
cisiones tomadas por el =
pecial de actas, suscrita
- - - - - - - - - - - - -
DE ADMINISTRACION.
inistración las siguientes:
a del reglamento interno =
r a la Asamblea la realiza-
eparaciones o reconstruccio-
orma de distribución del a-
3) Vigilar la Administración
nos pendientes a que se man
ellos ocupantes del E-
a designar apoderados judi-
ones en que se requiera la
tas; 5) Rendir anualmente a
rizar previamente al Adminis
traordinario o urgente que
7) Examinar y aprobar en pri
nformes que han de pasar a
s determinaciones que se es-
y con utilidades extraordi-
Autorizar en cada caso al
uantía superior a $1.000.000
stos y que por su monto no
opietarios; 9) Decidir y dar
ones judiciales pertinentes
del inmueble, por razón del
ir sobre su transacción o so-
11) Convocar por conducto =
linarias; 12) Ejercer las fun-

ciones que delegue la Asamblea y cumplir
cer cumplir las prescripciones de ésta; 13) Aprue-
bar o improbar los balances mensuales que le =
presente el Administrador en los primeros diez
(10) días de cada mes; 14) En general, ejercer
todas aquellas funciones que no estén descritas
a otros organismos o funcionarios administrativos; PARAGRAFO: No podrá
ser elegido miembro del consejo administrativo quien no sea copropie-
tario del inmueble. Quien fuere elegido no cumpliendo esta condición
o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será
reemplazado por el suplente por el resto del período. - - - - - - - -

DEL ADMINISTRADOR

ART. 27o.- El Administrador es el representante legal de la copropie-
dad y podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unida-
des privadas del Edificio. Será nombrado por mayoría absoluta de votos
de los asistentes a la respectiva reunión de la Asamblea de Copropie-
tarios. PARAGRAFO: En caso de ser el Administrador una persona jurídi-
ca, actuará en representación de la propiedad horizontal el represen-
tante legal de la citada persona jurídica. - - - - - - - - - - - - - -

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

ART. 28o.- Sin perjuicio de las facultades legales, el Administrador
de la copropiedad tendrá las siguientes funciones: 1) Colaborar con la
Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposicio-
nes legales que regulan los derechos y obligaciones de los copropieta-
rios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades y si es el ca-
so, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes; 2) Velar
por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas,
instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad
seguridad y salubridad de los usuarios y propender por su armónica con-
vivencia. Para el cumplimiento de esta función deberá tomar las medi-
das necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparacio-
nes cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la edifica-
ción, a los bienes y servicios de uso común, con cargo al fondo de re-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

JOSE FABIO CIFUENTES SILVA
NOTARIO 1o de Manizales

SBC409832213
VJ88MWEO79XKE3IM
05/10/2018

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

Imprenta Nacional Oficial

Imprenta Nacional Oficial

REPUBLICA DE COLOMBIA
PAPEL NOTARIAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

serva y al presupuesto ordinario en ejecución. En este caso, deberá = convocar a la Asamblea a efectos de rendir el correspondiente informe y se adopten las medidas a que hubiere lugar; 3) Llevar la contabilidad o supervisar esta labor en caso de que estuviere encomendada a otra persona; 4) Recaudar las cuotas proporcionales que deban pagar los copropietarios para atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la Asamblea, las cuotas extraordinarias que la = misma fije para atender gastos imprevistos; 5) Presentar a la Asamblea un informe anual detallado sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal, sin perjuicio de otros informes que la Asamblea exija; 6) Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, mejoras o conservación que ordene la Asamblea; 7) Atender la correspondencia relativa al Edificio, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes; 8) Convocar a la Asamblea general a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere necesario o se lo solicite un número de propietarios que represente por lo menos la tercera parte del valor = del Edificio; 9) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación inicialmente ante el Consejo de administración, y posteriormente ante la Asamblea general y proceder a su debida ejecución; 10) Presentar a la consideración y aprobación de la Asamblea el balance de las cuentas cortadas en 31 de Diciembre de cada año enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada de ingresos y egresos y a tiempo de terminar su mandato, rendir cuentas completas y comprobadas; 11) Representar judicial y extrajudicialmente a la copropiedad (o a la persona jurídica en el caso de la ley 16/85) en todos sus actos y contratos acordes con la propiedad horizontal. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con las prescripciones establecidas en el presente reglamento; 12) Llevar las actas de la Asamblea y servir de Secretario de la misma; 13) Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro exigidas por la Ley y este reglamento, en particular la relacionada con

cesarios para el buen
concepto del consejo de
nesarios para el buen
concepto del consejo de
del presente reglamento
tarios, así como los de
quiera tal formalidad;
la Ley, las normas que
reglamento, la Asamble

ART. 29o.- De conformi
reglamentario 1.365 de
dad, al Administrador
bro 4o del Título XXVII
naturaleza misma del ré

ART. 30o.- El Administr
samblea, abrirá las cue
nes temporales en cualq
re necesarias para el a
mientos de las expensas
gresos que causen con o

ART. 31o. - Cada propie
para la administración,
nes, así como el pago de

ESTE PAP

Imprenta Nacional Oficial

AB 30065625

SBC609832212



el riesgo de incendio. Estas pólizas deberán contratarse teniendo en cuenta el valor real del Edificio, así como de los diferentes bienes que la integran, de conformidad con las prescripciones legales que rijan la materia; 14) Celebrar los contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del consejo de administración; 15) Celebrar los contratos necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del consejo de administración; 16) Protocolizar las reformas del presente reglamento aprobadas por la Asamblea general de copropietarios, así como los demás documentos o actos para los cuales se requiera tal formalidad; 17) Ejercer las demás funciones que le imponga la Ley, las normas que regulan la propiedad horizontal y el presente reglamento, la Asamblea o el Consejo de Administración- - - - - - - -

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR:

ART. 29o.- De conformidad con lo previsto en el Art. 34 del Decreto reglamentario 1.365 de 1.986, para todos los efectos de responsabilidad, al Administrador se le aplicarán las Normas contempladas en el Libro 4o del Título XXVIII del Código Civil, en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de propiedad horizontal. - - - - - - - -

CUENTAS BANCARIAS

ART. 30o.- El Administrador del Edificio, previa autorización de la Asamblea, 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 depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que causen con ocasión de la propiedad horizontal.- - - - - -

CAPITULO VIII

OTRAS DISPOSICIONES

ART. 31o. - Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de prima de seguro de incendio del Edificio en

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia

SBC609832212 05/10/2018 NOCXPSZ3N0Z0QXP3

proporción al valor inicial dado a los departamentos o unidades privadas. Las expensas comunes deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas; los copropietarios pagaran al Administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez (10) primeros días de cada mes. Vencido este plazo se liquidarán al deudor intereses al 2% (dos por ciento) mensual sobre cada cuota por cada mes o fracción que dure el retardo. Este plazo lo mismo que la tasa de interés podrán ser modificados por la Asamblea sin necesidad de reformar el reglamento. En caso de mora en el pago de dos o más cuotas, el Administrador podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y de sus intereses de mora, con base en la copia del acta de la Asamblea en que se haya liquidado o acordado, acompañada de la certificación del Administrador sobre su cuantía y -- las fechas en que se hicieron exigibles; documentos que presentan mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento, notificación, autenticación o reconocimiento alguno, el pago delas cuotas e intereses solo - podrá acreditarse con el recibo firmado por el Administrador. - - - -

DIVISION DE LOS BIENES COMUNES

ART. 32o.- Unicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el Edificio se destruyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, en el caso que sea ordenada su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil.- ART. 33o.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios no estan obligados a reparar el edificio sujetandose a las reglas siguientes:1.-Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional alos derechos que sobre ellos tengan.- 2.- Dicha cuota, acordada en la Asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.- -- Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que concierne a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.-- Si por no

Imprenta Nacional Offset

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

seguros quedarán afecta
Edificio en los casos d
nime de los propietario
construído, el importe
propietarios, en propor
piedad horizontal. - -

SOMETIMIEN

ART. 35o.- Conforme a l
1.365 al Edificio requ
tada en Asamblea por lo
los votos de la totalid
número de propietarios
través de los cuales ma
gimen de la ley 16. Si
porque no asisten, o po
nión dentro de los diez
nidad, la Asamblea podr
tarios que representan
tal de coeficientes y d
presenten la totalidad
la Asamblea no reuniere
los diez (10) días hábil
samblea podrá deliberar
sente por lo menos el ci
ciente del edificio y d
sentes.- PARAGRAFO: Los
los propietarios debidam

ESTE PAP

AB 30065626

SBC809832211

artamentos o unidades priva-
sin consideración a las per-
as; los copropietarios paga-
sas comunes por mensualida-
días de cada mes. Vencido es-
al 2% (dos por ciento) men-
ión que dure el retardo. Es-
odrán ser modificados por la
amento. En caso de mora en
ación podrá demandar judicial-
ntereses de mora, con base en la
ya liquidado o acordado, a
trador sobre su cuantía y --
documentos que presentan méri-
to de notificación, autentica-
as cuotas e intereses solo -
or el Administrador. - - - -
ENES COMUNES
la división de los bienes co-
mente o en proporción no meno
or, en el caso que sea ordena-
rtículo 688 del Código Civil.-
tad gravedad, los copropieta-
ficio sujetandose a las re--
rá concurrir a la reparación
nero proporcional alos dere--
cuota, acordada en la Asamblea
nto de copropiedad, será exigi-
stará obligado a cobrarla, so
. Las reparaciones de cada pi-
vo del respectivo propietario;
quellas que concierne a la con-
o departamento.-- Si por no

realizarse oportunamente estas reparaci
disminuyesen el valor del edificio, o se oca-
sionaren graves molestias, o se expusiera a al-
gún peligro a los demás propietarios, el in--
fractor responderá de todo perjuicio. - - - -

ART. 34o.- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del Edificio en los casos de que esta sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios. En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruído, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al porcentaje de participación en la propiedad horizontal. -

SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE LA LEY 16 DE 1.985

ART. 35o.- Conforme a lo previsto en los Artículos 15 y 16 del D.R. 1.365 al Edificio requerirá de la voluntad de los propietarios manifestada en Asamblea por lo menos con las cuatro quintas partes (4/5) de los votos de la totalidad de los propietarios. Para este fin, y si el número de propietarios lo amerita, estos podrán designar delegados a través de los cuales manifestarán su voluntad de someterse o no al régimen de la ley 16. Si no se expresare la voluntad de los propietarios porque no asisten, o porque no designan delegados, se convocará reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En esta oportunidad, la Asamblea podrá deliberar con un número plural de los propietarios que representan por lo menos el ochenta por ciento (80%) del total de coeficientes y decidir con la mitad más uno de los votos que representen la totalidad de los propietarios. Si a pesar de lo anterior la Asamblea no reuniere el quorum, se citará a otra reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, oportunidad en la cual, la asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del total del coeficiente del edificio y decidir con la mitad más uno de votos de los presentes.- PARAGRAFO: Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituídos, no podrán designar delega-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia
Papel Notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
JOSE FABIO CARPENTER LEON NOTARIO 1 MEDELLIN
SBC809832211
GIG6WC4Y174N3634
05/10/2018

dos ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder.- - - - -

HIPOTECAS Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

ART. 36o.- En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente, subsistirán estas en las condiciones anteriores.- -

ART. 37o.- Conforme a lo dispuesto por el Art. 16 de la ley 56 de 1.985, la violación de las disposiciones de este reglamento por parte del Arrendatario de una unidad privada, será causal suficiente para pedir la terminación unilateral del contrato de arrendamiento a solicitud del arrendador o del administrador, cuando medie autorización del arrendador. Esta condición deberá estipularse expresamente en todo contrato de arrendamiento y el arrendador entregará al Administrador un ejemplar debidamente firmado y autenticado del respectivo contrato antes de efectuar la entrega del inmueble al inquilino. Por el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones el propietario de la unidad de dominio privado correspondiente se sujetará a las sanciones previstas por el Art. 9o. de la ley 16 de 1.985, subrogatorios del inciso 2o. de la ley 182 de 1.948 y las demás disposiciones que los modifiquen, adicionen o reglamenten. -

ARBITRAMENTO

ART. 38o.- En el evento de que las partes no aceptaran la decisión de la Asamblea general de propietarios, el asunto se someterá a la decisión de Arbitros, todo de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el Código de Comercio y el Decreto 2.279 de 1.989 y las demás disposiciones que los modifiquen, adicionen o reglamenten.- - - - - - - -

DISPOSICIONES VARIAS

ART. 39o.- 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 del caso.-

Imprenta Nacional ...

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

actual podrá entregar la
rendición de cuentas, a
designado por los copro
calendarios, contados a-
comercial. Si en este p
vendedora que por este h
la administración del in
otorgante la aprobó y fi
formalidad del registro
Se presentaron los sigui
CERTIFICADO EXPEDIDO POR
TENCIA Y REPRESENTACION
= = = = = = = = = = = = =
FOTOCOPIA DEL PLANO COS
= = = = = = = = = = = = =
- - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -
- - - - - - - - - - - -
Se utilizaron las hojas
30065615, 30065616, 300
30065622, 30065623, 300
Derechos $3.000.oo D

MARCO AURELIO JAYK ECHE
Indice derecho.

ESTE PA

se manifieste expresamente
entación o poder.- - - - -
RRENDAMIENTO
ndo se reconstruya el edifi-
s en las condiciones anterio-
- - - ------ - - - - - - -
Art. 16 de la ley 56 de 1.9-
nte reglamento por parte del
arial suficiente para pedir
arrendamiento a solicitud
medio autorización del a--
se expresamente en todo con-
rrespondrá al Administrador un
) del respectivo contrato an-
inquilino. Por el incumpli-
el propietario de la unidad
starán a las sanciones previs-
, subrogatorios del inciso 2o.
iciones que los modifiquen,
- - - - - - - - - - - - - -
ho aceptaran la decisión de
asunto se someterá a la deci-
dispuesto sobre el particular
27 de 1.989 y las demás dis-
o reglamenten.- - - - - - -
AS
dad competente exija alguna -
propiedad, producto de una vi-
rmiso para anunciar o desarro-
turos copropietarios autori-
del mismo, previa obtención de
las modificaciones del caso.-

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

Imprenta Nacional-Oficio

AB 34490285

SBC009832210

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Art.40o.- Mientras se hace la elección del Administrador, de acuerdo con lo dispuesto en este - reglamento, se nombre como Administrador provisional a la sociedad COSTA REAL LIMITADA, una vez se entreguen las unidades privadas y locales comerciales mediante actas, el administrador general - actual podrá entregar la administración del respectivo inmueble, previa - rendición de cuentas, a un administrador provisional especial, que será designado por los copropietarios del mismo, dentro de los treinta días - calendarios, contados a partir de la fecha de entrega del último local - comercial. Si en este plazo no fuere designado, lo nombrará la persona vendedora que por este hecho queda desligada de toda responsabilidad con la administración del inmueble. Leída que le fué la presente escritura al otorgante la aprobó y firma en constancia como aparece. Se advirtió la - formalidad delregistro dentro del término legal. DOY FE. = = = = = = = = =

Se presentaron los siguientes documentos : = = = = = = = = = = = = = = = = =

CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA CAMARA DE COMERCIO DE MONTERIA SOBRE LA EXIS-

TENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE COSTA REAL LIMITDA.= = = = = = = = = = =

= =

FOTOCOPIA DEL PLANO COSTA REAL LIMITADA. = = = = = = = = = = = = = = = = =

= =

- -

- -

- -

Se utilizaron las hojas de papel notarial números AB-30065613, 30065614, 30065615, 30065616, 30065617, 30065618, 30065619, 30065620, 30065621, 30065622, 30065623, 30065624, 30065625, 30065626. 34490285. - - - - - - - -

Derechos $3.000.oo Decreto #172/92 Iva $420.oo

MARCO AURELIO JAYK ECHEVERRY

Indice derecho.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ASESINO OFICIAL ESPECIAL NOTARIA de Montería

SBC009832210 JX03MHCZIS1H7I73

EL NOTARIO PRIMERO.-

RAFAEL DURANGO CHAAR

Es fiel 29 Copia tomada de su original que reposa en el protocolo de esta Notaría que expido y autorizo en (15) hojas útiles con destino a la Notaría Pirmera de Montería 06 NOV 2018

NOTARIA 1ra DE MONTERIA
JOSE FABIO CIFUENTES LEON
REPUBLICA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
PAPEL NOTARIAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

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

LOTEO DE UN INMUEBLE

QUE HACEN VICENTE SAN

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

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

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

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

En la ciudad de Montería,

en el Departamento de Cór

- - - - - - - - - -

de mil novecientos novent

CHAAR, Notario Prime

en ejercicio del

Comparecieron los señores

GUEZ, ambos varones, mayc

portador el primero de lc

6.878.170 de Montería y I

tar No. 13; y el segundo

tã y Libreta Militar No.

se, de mi conocimiento pc

dad conyugal vigente y de

PRIMERO : Que en su estac

cieron a la señora PETRO

blica No. 1712 de fecha

de este circuito notarial

10 de 1.993 otorgada en

ESTE PAI

5ª Cop Emp 14/12/17