Señal Textos Ltda. 2007

DA 02062246

NUMERO: 1. 1 5 0

NATURALEZA DEL ACTO :

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

DE: HUGO HERNANDO MORENO TORRES.

VALOR: $ -0-

ESCRITURA Nº Mil ciento cincuenta (1.150).

En la ciudad de Yarumal, Departamento de Antioquia, República de Colombia a los veintinueve (29) días del mes de noviembre del año dos mil siete (2.007) ante mí **LIBIA DEL CARMEN CATAÑO OSPINA**, Notaria Segunda del Círculo de Yarumal, compareció el señor **HUGO HERNANDO MORENO TORRES,** mayor de edad, vecino y domiciliado en el municipio de Briceño, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 71.410.066 expedida en Briceño, y manifestó :**********

PRIMERO: Que obrando en este acto en su propio nombre, por medio del presente instrumento eleva a escritura pública el Reglamento de Propiedad Horizontal a que fue sometido un lote de terreno con una edificación de dos (2) pisos o plantas y un sótano sobre él construida, denominado " Edificio Moreno Torres Propiedad Horizontal ", ubicado en el área urbana del municipio de Briceño, en la carrera 9, señalada con los números 12A-42, 12A-46 y 12A-48, cuyos linderos y demás especificaciones aparecen detallados dentro del referido reglamento, inmueble con matricula inmobiliaria número **037-41623** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal. **********

SEGUNDO: Que el régimen de propiedad horizontal se regirá por lo establecido en la Ley 675 del 03 de agosto de 2.001.**********

TERCERO: Que presenta para su protocolización, todos los documentos exigidos por la Ley 675 del 03 de agosto del 2.001. **********

CUARTO: Que el texto del reglamento de propiedad horizontal es el siguiente :

****

****

****

****

****

****

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

PREAMBULO : El suscrito **HUGO HERNANDO MORENO TORRES,** mayor de edad, vecino del municipio de Briceño, identificado como aparece al pié de su firma, ha convenido el siguiente reglamento de propiedad horizontal para el inmueble que en seguida se detalla y que actualmente es de su exclusiva propiedad, advirtiendo que el Reglamento de Propiedad Horizontal solo se constituye sobre parte del siguiente inmueble : Un lote de terreno con una edificación de dos (2) pisos o plantas y un sótano sobre el construidos, situado en el área urbana del Municipio de Briceño, en la carrera 9, señalado en sus puertas de entrada con los números 12A-42, 12A-46 y 12A-48, que tiene una extensión superficiaria aproximada de seiscientos diecinueve metros cuadrados (619 Mts2), de conformidad con el certificado catastral que se protocoliza con este instrumento, con todas sus mejoras y anexidades, y que linda : Por el frente, con la calle La inmaculada; por un costado, con propiedad de Orlando Enrique Yepes Zapata; por el otro costado, con propiedad que le queda a la Parroquia de Briceño; y por la parte de atrás, con propiedad de Abigail Misas. **********

ADQUISICIÓN: El anterior inmueble fue adquirido por el señor HUGO HERNANDO MORENO TORRES, así: El lote de terreno, por compra que le hizo al señor GENARO IVAN MORENO TORRES, por medio de la escritura pública Nº 245 del 02 de mayo de 2.000, otorgada en la Notaria Primera de Yarumal, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, inmueble con matricula inmobiliaria **037-41623.** Y la construcción de la edificación, por haberla hecho a sus expensas y con sus propios recursos económicos. **********

Como se de dijo anteriormente, el Reglamento de Propiedad Horizontal solo se constituye sobre parte del inmueble descrito anteriormente, por lo tanto la parte de dicho inmueble que no se somete al Régimen de Propiedad Horizontal, y para la cual se solicita a la Señora Registradora de Instrumentos Públicos Seccional Yarumal la apertura de un nuevo folio de matricula inmobiliaria, es la siguiente: Un lote de terreno o solar, situado en el área urbana del Municipio de Briceño, en la carrera 9, que tiene una extensión superficiaria de 528.20 metros cuadrados, con todas sus mejoras y anexidades, y que linda : Por el Norte, con la carrera 9ª en parte, y en parte con propiedades de Heriberto Giraldo y Francisco Antonio Misas; por el Oriente, con propiedad de Abigail, Luz Marina y Orlando Misas; por el Sur, con la carrera 9; por el; y por el Occidente, con propiedad de la familia Pérez Guzmán en parte, y en parte con

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062246.

propiedad de Hugo Moreno. LA PARTE DEL INMUEBLE primeramente alinderado que si se somete al Régimen de Propiedad Horizontal, es la siguiente : Un lote de terreno con una edificación de dos (2) pisos o plantas y un sótano sobre el construidos, situado en el área urbana del Municipio de Briceño, en la carrera 9, señalado en sus puertas de entrada con los números 12A-42, 12A-46 y 12A-48, que tiene una extensión superficiaria aproximada de 90.80 metros cuadrados, con todas sus mejoras y anexidades, y que linda : Por el Norte, con la carrera 9A; por el Oriente, con propiedad de Hugo Hernando Moreno Torres; por el Sur, con propiedad de Hugo Moreno Torres; y por el Occidente, con propiedad de la familia Moreno Pérez.********** Por disposición de su propietario actual y con miras a separar el inmueble, por pisos, ha resuelto someterlo al régimen de propiedad horizontal, establecido por la Ley 675 del 03 de agosto del año 2001 y al efecto viene a dictar el reglamento de propiedad horizontal, que habrá de regir los derechos y las obligaciones de los propietarios de cualquiera de las unidades de dominio privado, que conforman el edificio, reglamento que una vez sea elevado a escritura pública en forma legal, será de obligatorio cumplimiento, tanto para el actual propietario, como para quienes en el futuro sean dueños de cualquiera de dichas unidades que conforman el edificio. **********

CAPITULO PRIMERO.

OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO.

ARTICULO 1° : El presente reglamento se dicta para regular los derechos y las obligaciones que los actuales propietarios tienen y los futuros tendrán sobre cualquiera de las unidades de dominio privado que conforman el edificio, de la manera como se ejercerán y cumplirán los unos y los otros y la forma como se administrará el edificio sin perjuicio de las normas legales que hoy rigen la propiedad horizontal, o que se consagren en el futuro. **ARTICULO 2° :** Las normas contenidas en este obligan no solamente al actual propietario, sino también a los futuros adquirientes de derechos reales en el edificio a cualquier título, a los que usen o disfruten de las unidades de dominio privado que lo conforman, bien sea a título de arrendatarios, comodatarios, o a cualquier otro consagrado por las leyes. **ARTICULO 3° :** Las disposiciones contenidas en este reglamento se entenderán incorporadas a toda enajenación o

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

transferencia del dominio sobre las unidades de dominio privado, bien sea por acto o contrato entre vivos como por causa de muerte, en los gravámenes reales y en los contratos que impliquen la tenencia, uso o goce de las mismas. **ARTICULO 4°:** Cuando en este reglamento no se encuentren normas exactamente aplicables a un caso, se aplicarán en su orden las disposiciones contenidas en la ley 675 del 3 de agosto de 2.001, los Principios generales de Derecho y Jurisprudencia. **********

CAPITULO SEGUNDO.

DEL EDIFICIO Y SU DIVISION.

ARTICULO 5°: El edificio que se somete al régimen de propiedad horizontal está compuesto por el lote de terreno determinado en el proámbulo de este reglamento, por el subsuelo del mismo y por la construcción de un edificio de dos (2) pisos o plantas y un sótano, para un (1) apartamento, un (1) local comercial y una (1) terraza sobre la cual se proyecta construir otro apartamento, de acuerdo con los planos arquitectónicos aprobados por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del municipio de Briceño. **ARTICULO 6° :** El edificio está dividido dos (2) pisos o plantas y un sótano, para un (1) apartamento, (1) un local comercial y una (1) terraza sobre la cual se proyecta construir otro apartamento, susceptibles de dominio particular o exclusivo de cada propietario, y en bienes de uso común esenciales, sobre los cuales los propietarios, serán titulares del derecho de dominio y gozarán de ellos de manera indivisible, en la forma establecida en este Reglamento. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de dominio privado, y podrá enajenarlo, gravarlo, etc., sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, como se procede en cualquier otro inmueble de libre disposición, salvo en los casos y con las limitaciones a que se refiere la ley 675 del 3 de agosto de 2.001 y este reglamento. **PARAGRAFO:** En cuanto a los bienes destinados al uso común esenciales, los derechos de cada propietario serán en proporción al valor de su correspondiente unidad de dominio privado y son inseparables del dominio, uso y goce de los mismos, por lo tanto, en la transferencia, gravámenes o embargo de una unidad privada no podrán efectuarse esos mismos actos relación a ellos, separadamente de las mismas que accede.**********

CAPITULO TERCERO.

BIENES DEL DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.

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

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA021372 39.

PLANTA SOTANO.

APARTAMENTO Nº 12A-46: Destinado a vivienda. Situado en el área urbana del municipio de Briceño, en la carrera 9, consta de unas escalas de acceso, dos alcobas, comedor, cocina, un lavadero de ropas y un sanitario con baño y lavamanos; tiene una altura promedio de 3.05 metros, un área construida de 57.60 metros cuadrados, sin área libre y determinado por los siguientes linderos: Por el frente o Sur, con la carrera 9 en parte, y en parte con terraplén; por el Oriente, con propiedad de la familia Moreno Pérez; por el Occidente, con propiedad de Hugo Hernando Moreno Torres; por el Norte o parte de atrás, con propiedad de Hugo Hernando Moreno Torres; por el nadir con el terreno sobre el cual construyó el edificio; y por el Cenit, con losa de dominio común que lo separa del local del primer piso. **********

PRIMER PISO.

LOCAL Nº 12A-42: Destinado a la actividad comercial. Situado en el área urbana del municipio de Briceño, en la carrera 9, consta de salón, lavaplatos, un sanitario, y un orinal; tiene una altura promedio de 2.60 metros, un área construida de 78.61 metros cuadrados, sin área libre y determinado por los siguientes linderos: Por el frente o Sur, con la carrera 9; por el Oriente, con propiedad de la familia Moreno Pérez; por el Occidente, con las escalas que dan acceso al apartamento del sótano en parte, y en parte con propiedad de Hugo Hernando Moreno Torres; por el Norte o parte de atrás, con vacío que da a la propiedad de Hugo Hernando Moreno Torres; por el nadir con losa de dominio común que lo separa del apartamento del sótano; y por el Cenit, con la terraza. **********

SEGUNDO PISO.

TERRAZA Nº 12A-48: Situada en el área urbana del municipio de Briceño, en la carrera 9, sobre la cual se proyecta construir un apartamento que conformará este segundo piso, tiene un área de 93.89 metros cuadrados, y determinada por los siguientes linderos: Por el frente o Sur, con vacío que da a la carrera 9; por el Oriente, con propiedad de la familia Moreno Pérez; por el Occidente, con propiedad de Hugo Hernando Moreno Torres; por el Norte o parte de atrás, con vacío que da a la propiedad de Hugo Hernando Moreno Torres; por el nadir con el local del primer piso;

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

CAPITULO CUARTO.

BIENES DE USO COMUN.

ARTICULO 8° : Sobre los bienes afectados al uso común esenciales, cada propietario tiene derecho en proporción al valor de su respectiva unidad de dominio privado de conformidad con lo dispuesto en el articulo 25 de la ley 675 de 2.001, derechos que son inseparables del dominio, uso y goce de sus respectivas unidades de dominio privado. **ARTICULO 9° :** Para efectos de la determinación de las cuotas proporcionales a los derechos de todos y cada uno de los copropietarios, en relación con la conservación, reparación y administración de los bienes afectados al uso común, así como al pago de la póliza de seguros contra incendio, se establecen los siguientes porcentajes iniciales para cada una de las unidades privadas así : **********

INMUEBLE	AREA PRIVADA	COEFICIENTE
APTO. # 12A-46 (Sótano.)	57.60 Mts2	25.03%
LOCAL # 12A-42 (1° Piso)	78.61 Mts2	34.16%
TERRAZA N° 12A-48 (2° Piso)	93.89 Mts2	40.81%
Total.....	**230.10 Mts2**	**100%**

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062248.

ARTICULO 10° : Si por cualquier circunstancia, los valores o precios de estos bienes inmuebles sufrieren modificación en el catastro municipal, tal hecho no alterará la proporción que resulte de los porcentajes iniciales señalados a cada uno de ellos, salvo lo que al respecto convinieren por unanimidad la totalidad de los copropietarios. **ARTICULO 11° :** Se reputan como bienes esenciales afectados al uso común de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del edificio, de acuerdo con las normas legales y lo que está dispuesto en este reglamento : El lote de terreno sobre el cual está construido el edificio; todos los cimientos y fundaciones de la edificación, entendiéndose por tales, todas aquellas obras ejecutadas en cemento concreto, piedra, etc., de acuerdo con los respectivos planos, los que se entienden incorporados a este reglamento; el conjunto de columnas y vigas vaciadas en concreto y que forman la estructura misma de la edificación en toda su integridad de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales del edificio; todos los muros medianeros con las propiedades vecinas y dentro de los cuales se encuentra encerrado el edificio; la fachada del edificio y los muros de cerramiento y demarcación del mismo y los de cerramiento y demarcación de cada una de las unidades de dominio privado; las planchas de concreto y la cubierta general del edificio; las canoas y los bajantes de aguas lluvias; todo el sistema de bajantes de aguas negras que atraviesan el edificio; los andenes correspondientes a los frentes del edificio, y en general, todas aquellas dependencias sobre las cuales ninguno de los copropietarios pueda invocar derecho alguno por no habérsele expresamente vendido en la escritura respectiva.**********

CAPITULO QUINTO.

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS. ARTICULO 12° Cada propietario actual o sus sucesores a cualquier título podrán ejercer sobre su piso, el derecho de dominio que sobre ellos tienen en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley a este tipo de propiedad y las establecidas en este reglamento. **ARTICULO 13° :** Igualmente estarán sometidas a las limitaciones legales y reglamentarias en el uso y goce de las zonas de dominio privado o exclusivo, los usuarios o tenedores, a título distinto del de dueños de tales bienes. **ARTICULO 14° :** En cuanto a los bienes afectados al uso común

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

esenciales, cada propietario podrá servirse libremente de ellos siempre y cuando los utilice según su destino ordinario, no impida o perturbe el uso legítimo de los otros copropietarios, ni atente contra lo establecido en el presente reglamento y en la ley. **ARTICULO 15°:** Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios : A) Dar al bien de dominio exclusivo la destinación específica señalada para cada uno de ellas en este reglamento, es decir para casa de habitación, está destinación solo podrá ser cambiada con la aprobación de todos los propietarios del edificio; B) Contribuir con las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes de dominio común en el valor proporcional al valor de sus unidades de dominio privado, de acuerdo con los factores de copropiedad y participación en los gastos establecidos en este reglamento; C) Hacer las reparaciones necesarias a la conservación y utilización del bien de su exclusivo dominio. Si por no hacer en la debida oportunidad estas reparaciones, sufriere merma o disminución el valor del edificio, o se exponga a peligros o causen molestias o perjuicios a los demás propietarios, el infractor será responsable de perjuicios conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen; D) Permitir la entrada a la unidad de dominio privado, al personal designado de común acuerdo con los otros propietarios para proyectar inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes afectados al uso común, y particularmente en las redes de acueducto, alcantarillado energía eléctrica y teléfonos E) Mantener informados a los otros propietarios sobre su dirección y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio exclusivo indicando según el caso el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título; F) Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos; G) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad exclusiva; H) Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa y tácitamente el régimen de propiedad horizontal. **ARTICULO 16° :** Quedan expresamente prohibidas como contrarias a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes de dominio común y a los bienes de dominio exclusivo : A) Destinar su unidad de dominio privado a usos diferentes de los

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062249.

indicados en este reglamento, y en general a usos contrarios a la ley; B) A utilizar por si mismo o por medio de otras personas, sus respectivos bienes de dominio privado o exclusivo, de tal manera que perturben el sosiego de los demás propietarios u ocupantes; C) Introducir, mantener o almacenar en la casa o apartamento, sustancias húmedas, inflamables o infectas que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes y aquellas que produzcan malos olores o cualquier otra clase de molestias para los demás propietarios o vecinos; D) Acometer obras que impliquen ampliación en la estructura y distribución de la unidad de dominio privado o que comprometan la seguridad y solidez del edificio o disminuyan la luz y el aire de las otras partes del susodicho edificio, sin la autorización de los demás copropietarios; E) Introducir modificaciones sustanciales en la fachada, bien sea de materiales o pintura que no concuerden con las del conjunto en general. La postura de rejas en las ventanas o el cambio de puertas para darle mayor seguridad a las unidades de dominio exclusivo, no se entenderán en ningún caso como modificaciones de fachada que requieran consentimiento de los otros propietarios; F) Colocar avisos o letreros en las fachadas del edificio; G) Sostener en las paredes, pisos o techos de propiedad común cargas o pesos excesivos; introducir maderos o hacer cavidades en los mismos; fijar en las divisiones clavos o soportes que pueden perjudicar la propiedad vecina y ejecutar cualquier otro acto, que atente contra la solidez de cualquier parte del edificio; H) Arrojar cualquier clase de objetos o basura en los bienes de uso común y acumular en los bienes de dominio privado basuras o desperdicios; I) Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación del bien de dominio exclusivo por personas de notoria mala conducta que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás copropietarios; J) Hacer uso inmoderado de aparatos que hagan ruido como radios, equipos de sonido, televisores, etc.; K) Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio exclusivo en dos unidades; L) En general está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le impone la ley y el presente reglamento y el desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y comodidad del vecindario. **ARTICULO 17° :** En cuanto a las restricciones impuestas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

al dominio o a su ejercicio, por razones de buena vecindad o convivencia de que no tratare este reglamento, se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las normas que lo adicionen o reformen, así como a las normas de policía. **********

CAPITULO SEXTO.

DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. ARTICULO 18° : CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales : 1) La destrucción o el deterioro total el edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre el edificio o conjunto. 3) La orden de autoridad judicial o administrativa. **PARAGRAFO :** En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. **ARTICULO 19° :** PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos. **ARTICULO 20°:** DIVISION DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año. Para tales efectos, cualquiera de los copropietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en proporciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capitulo III, titulo XXXIII del libro cuarto del Código Civil

Serial Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062250.

y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. **ARTICULO 21° :** LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA : Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar todos los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. **********

CAPITULO SEPTIMO.

DE LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

ARTICULO 22° : RECONSTRUCCION OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del edificio o en los siguientes eventos : 1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. **PARAGRAFO 1.** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 2.** Reconstruido el edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mimas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. **ARTICULO 23° :** RECONSTRUCCION PARCIAL DEL EDIFICIO. Cuando la destrucción o deterioro afecte al edificio, corresponderá a los de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes del uso y goce todo el edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la ley 675 del 2.001. **PARAGRAFO.** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. **ARTICULO 24°:** SEGUROS. Todo el edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata el presente reglamento, susceptibles de ser asegurados. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente, salvo acuerdo unánime de los copropietarios; si no se pudiere reconstruir, el importe de la indemnización se dividirá entre todos los copropietarios en proporción al derecho de cada uno de los bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. **ARTICULO 25° :** INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la superintendencia bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. **PARAGRAFO.** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. **********

CAPÍTULO OCTAVO.

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA.

ARTICULO 26°: OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. **ARTICULO 27°:** NATURALEZA Y CARACTERISTICAS. La

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062251.

que puedan corresponderle de acuerdo a la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el presente reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO.** La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 4 presente articulo. **ARTICULO 33° :** REUNIONES. La Asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por derecho propio una vez al año en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de ésto, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un numero plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 1.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. **PARAGRAFO 2.** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. **ARTICULO 34°:** REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas. **ARTICULO 35° :** REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un numero plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. **ARTICULO 36°:** REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión den la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. **Parágrafo :** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. **ARTICULO 37°:** DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computara sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **ARTICULO 38°:** DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 36 y 37 precedentes las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062252.

la comunicación escrita expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluye el acuerdo. **ARTICULO 39°:** QUORUM Y MAYORIAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria prevista en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un numero plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. **ARTICULO 40°:** DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto : 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce. 2. Imposición de expensas cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común o no esencial. 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

inmuebles para el edificio o conjunto. 10. Liquidación y disolución. **PARAGRAFO.** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley. **ARTICULO 41°:** ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien lo solicite. **Parágrafo.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. **ARTICULO 42°:** PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062253.

refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos len la presente ley.

ARTICULO 43°: IMPUGNACION DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o **Parágrafo.** Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el capitulo II de la ley 675 del 2.001.**********

CAPITULO DECIMO.

DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

ARTICULO 44° : NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, para el período de un (1) año. Los actos y contratos que se celebren en ejercicio de sus funciones, radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitaciones de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. **ARTICULO 45°:** FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

básicas son las siguientes : 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062254.

previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones provistas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. **Parágrafo:** Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto. **ARTICULO 46° :** ADMINISTRACION PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un numero de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. Se nombra como administrador del edificio y como representante legal de la persona jurídica a su propietario **HUGO HERNANDO MORENO TORRES.** **********

CAPITULO UNDÉCIMO.

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES. ARTICULO 47°: SOLUCION DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a : 1. Comité de convivencia. Cuando se

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar formulas 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 honoren. 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. **Parágrafo 1** : Los miembros de los comités de convivencia será elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un numero impar de tres (3) o mas personas. **Parágrafo 2.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. **Parágrafo 3.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capitulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. **********

CAPITULO DECIMO SEGUNDO.

DE LAS SANSIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. ARTICULO 48°: CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones : 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de 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 goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. **Parágrafo :** En ningún caso se podrá

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062255.

restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. **ARTICULO 49°:** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción o impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atendieron criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. **ARTICULO 50°:** EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 Artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. **ARTICULO 51°.** IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **ARTICULO 52°:** Los propietarios de las unidades privadas del primer piso quedan exentos de contribuir al sostenimiento de las scalas que conducen a los demás pisos del edificio, y dicho sostenimiento y arreglo, si fuere necesario, serán pagados por cada uno de sus propietarios por tener entrada independiente cada inmueble. **********

MEMORIA DESCRIPTIVA

El edificio de propiedad horizontal objeto de esta memoria descriptiva, es actualmente de propiedad de HUGO HERNANDO MORENO TORRES, y en lo sucesivo se

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

denominará " EDIFICIO MORENO TORRES PROPIEDAD HORIZONTAL ", está ubicado en el área urbana del municipio de Briceño, en la carrera 9, señalado con los números 12A-42, 12A-46 Y 12A-48. El edificio consta de dos (2) pisos o plantas y un sótano; conformado el sótano por un apartamento; el primer piso por un local comercial; y el segundo piso por una terraza sobre la cual se proyecta construir otro apartamento. Las Comodidades de cada inmueble aparecen descritas en el reglamento de copropiedad. El edificio está cimentado sobre vigas de fundación, en ciclópeo; su estructura es en muros cargueros y placas nervadas en concreto reforzado para los entrepisos; los muros frontales y los de cerramiento construidos en ladrillo, la fachada con revoque liso de cemento. Las instalaciones sanitarias son ductos para desagües de aguas negras en tubería P.V.C. El listado de los pisos, son placas de concreto, recubierto con baldosas, las canoas en láminas galvanizadas y bajantes en P.V.C., Las instalaciones eléctricas con redes en tubería P.V.C., cada unidad de dominio privado tiene contadores propios de agua, y energía eléctrica. Las puertas de acceso exteriores son metálicas y las interiores de madera. Las ventanas son en aluminio y vidrio y rejas de seguridad. Los cielos, muros interiores son revocados y pintados, el techo del edificio es una estructura en madera con tejas de asbesto-cemento. Los baños y cocinas enchapados en baldosín.**********

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

LA SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCION. El edificio de propiedad horizontal está construido sobre un lote de terreno completamente firme y seco, las fundaciones del edificio, las losas comunes y muros fueron calculados para soportar cargas normales de acuerdo a la destinación del edificio, y según normas y códigos nacionales, los materiales utilizados en la obra negra y los acabados son de buena calidad, resistentes y durables. Las puertas, ventanas chapas y cerrojos, brindan seguridad suficiente. **********

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

Señal Textos Ltda. 2007

Viene de la hoja notarial DA02062256.

PROYECTO DE DIVISION.

El edificio de propiedad horizontal ya citado consta de dos (2) pisos o plantas y un sótano, conformado el sótano por un apartamento; el el primer piso por un local comercial; y el segundo piso por una terraza sobre la cual se proyecta construir otro apartamento. En cuanto al régimen de propiedad horizontal, tanto el terreno, como el edificio quedan divididos con sujeción a la ley 675 del 2.001, en dos categorías de bienes : Bienes exclusivos o privados y los destinados al uso común. Los bienes exclusivos o privados están debidamente especificados en el capitulo tercero del reglamento y los bienes destinados al uso común, también están debidamente especificados en el capitulo cuarto del mismo reglamento de copropiedad. **********

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

Se le leyó, la aprobó y firma por ante mí en constancia. Derechos Resolución # 7880 de 2.006 $ 38.110.oo, Recaudos del Fondo y la Superintendencia $ 6.350.oo, Iva $ 6.097. **********

ANEXOS : PAZ Y SALVO CATASTRAL N° 863963 Predio N° 1-1-14-1 avalúo $ 1'190.800.oo expedido por la Tesorería de rentas del municipio de Briceño, de fecha 27 de Noviembre ---- de 2.007, válido por el segundo semestre de 2.007. Planos Arquitectónicos aprobados por la Oficina de Planeación e Infraestructura del municipio de Briceño. CERTIFICADO expedido por la Oficina de Catastro del municipio de Briceño, de fecha 24 de Septiembre -- de 2.007, donde consta que el señor HUGO HERNANDO MORENO TORRES, aparece inscrito como propietario del predio Nº 101001014000011 dirección Cra. 9A Nº 12A-70 área 500 M2. LICENCIA URBANISTICA dada por la Oficina de Planeación e Infraestructura del Municipio de Briceño, de fecha 22 de Septiembre de 2.007, a favor de HUGO HERNANDO MORENO TORRES. **********

Este instrumento se extendió en las hojas notariales números DA02062246, DA02137239, DA02062248, DA02062249, DA02062250, DA02062251, DA02062252)

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

DA02062253, DA02062254, DA02062255, DA02062256, DA02062257 y DA02062219.

Hugo Moreno Torres

HUGO HERNANDO MORENO TORRES.

C.C. # 71.410.066 de Briceño.

LIBIA DEL CARMEN CATAÑO OSPINA.

Notaria Segunda de Yarumal

ES FIEL Y PRIMERA COPIA TOMADA DE LA ORIGINAL

DESTINADA PARA: EL INTERESADO.

FECHA: 29 NOV 2007

LIBIA DEL CARMEN CATAÑO OSPINA
NOTARIA