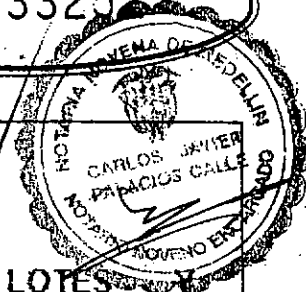


2.467

09 SEP 2008

WK 10133252



NOTARIA NOVENA DE MEDELLÍN.

ACTOS: INTEGRACIÓN DE LOTES

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ---

CONJUNTO RESIDENCIAL: "NUEVO AMANECER
PROPIEDAD HORIZONTAL" ---

PROPIETARIO: ASOCIACIÓN DE VIVIENDA
COMUNITARIA NUEVO AMANECER.

INMUEBLE SITUADO EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN. ---

ESCRITURA NÚMERO: DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE

(2.467)

FECHA: SEPTIEMBRE 09 DEL AÑO 2008.

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia,
a los NOVE (09) días del mes de
Septiembre del año 2008, ante el despacho de la Notaría Novena del Círculo
Notarial de Medellín, cuyo Notario Encargado es el Doctor CARLOS JAVIER
PALACIOS CALLE, compareció el señor JAVIER EVERARDO QUINTERO
JARAMILLO, varón, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la
cédula de ciudadanía número 70.750.645, quien estando presente manifiesta
que obra en su calidad de Administrador y REPRESENTANTE LEGAL de la
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA NUEVO AMANECER, entidad
sin ánimo de lucro, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, con Nit
número 900102140-6, lo que acredita con el certificado de existencia y
representación expedido por la Cámara De Comercio De Medellín para
Antioquia, el cual se protocoliza con este instrumento, y MANIFESTÓ: ---

PRIMERO: Que la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA NUEVO
AMANECER, es propietaria de los inmuebles que a continuación se describen:
LOTE 1. Lote de terreno que se desprende del predio de mayor extensión
identificado como LOTE A registrado en el folio de Matrícula Inmobiliaria
número 01N-38847, respecto del cual se solicitó la apertura de Matrícula
Inmobiliaria, correspondiéndole la número 01N-5277450, y que de conformidad

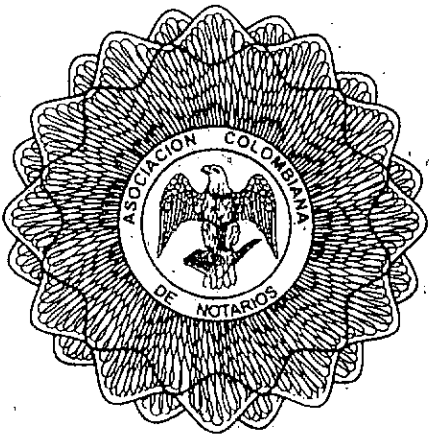
con la plancha 01A-2008, elaborada por la Unidad de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Hacienda en Marzo de 2.008, tiene la siguiente área y linderos: -
Por el NORTE, en línea recta del punto 1 al B, en longitud de 28.74 metros lineales, lindando con andén que lo separa de la calle 86; por el ORIENTE, en línea recta, del punto B al C, en longitud de 18.35 metros lineales, lindando con el lote número 2, y del punto D al 10, en longitud de 15.78 metros lineales, lindando con el lote número 3; por el SUR, en línea curva del C al D, en longitud de 24.51 metros lineales, lindando con el Lote número 3, y del punto 10 al 11, en longitud de 1.04 metros lineales, lindando con el Lote A; por el OCCIDENTE, en línea recta del punto 11 al 1, punto de partida, en longitud de 26.70 metros lineales, lindando con el lote A. El lote anteriormente alinderado tiene una cabida de 386.23 M2. _____

LOTE 2. Lote de terreno que se desprende del de mayor extensión identificado como **LOTE C**, registrado en el folio de Matricula Inmobiliaria N° 01N-5088737, respecto del cual se solicitó la apertura del folio de Matricula Inmobiliaria, correspondiéndole la número 01N-5277452, y que de conformidad con la plancha 01A-2008, elaborado por la Unidad de Bienes Inmuebles de la secretaría de hacienda, tiene la siguiente área y linderos: _____

Por el NORTE, en línea recta del punto B al 2, en longitud de 9.94 metros lineales, lindando con andén que lo separa de la calle 86; por el ORIENTE, en línea recta, lindando con el Lote C, predio de mayor extensión; por el SUR, en línea curva, del punto N al C, en longitud e 17.91 metros lineales, lindando con lote que pertenece a particulares (sic); por el OCCIDENTE, en línea recta, del punto C al B, punto de partida, en longitud de 18.35 metros lineales, lindando con el Lote 1. El lote anteriormente alinderado tiene una cabida de 247.87 M2.

LOTE 3. Lote de terreno que se desprende del de mayor extensión identificado como **LOTE B**, registrado en el folio de matricula inmobiliaria N° 01N-67587, respecto del cual se solicitó la apertura de folio de Matricula Inmobiliaria, correspondiéndole la número 01N-5277451, y que de conformidad con la plancha 01A-2008, elaborada por la Unidad de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Hacienda, tiene la siguiente área y linderos: _____

WK 10133056



Por el NORTE, en línea curva, del punto D al C, en longitud de 24.51 metros lineales, lindando con el Lote 1; por el ORIENTE, en línea quebrada, del punto C al 9 pasando por los puntos O, 6, 7 y 8, en longitud de 33.34 metros lineales, lindando en parte con predios particulares y parte con predio propiedad del Municipio de Medellín (LOTE B); por el

OCCIDENTE, en línea recta, del punto 10 al D, en longitud de 15.78 metros lineales, lindando con el Lote 1. El lote anteriormente alinderado tiene una cabida de 388.00 M2.

LOTE A. Lote de terreno con un área aproximada de 35.90 M2, que se desprende del predio de mayor extensión identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria N° 01N-113468, el cual, de conformidad con el plano elaborado por la Unidad de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Hacienda, plancha 0076A-08, tiene la siguiente área y linderos:

Por el NORTE, en línea curva, del punto D al C, en longitud de 17.90 metros lineales, lindando con predio del municipio de Medellín; por el ORIENTE, en línea quebrada, del punto C al M, pasando por los puntos K y L, en longitud de 9.60 metros lineales, lindan con el Lote B que se desprende del predio de mayor extensión identificado con el número de Matricula Inmobiliaria N° 01N-113468 (sic); por el SUR, en línea recta, del punto M al E, en longitud de 13.26 metros lineales, lindando con el Lote B que se desprende del predio de mayor extensión identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria N° 01N-11346; por el OCCIDENTE, en línea recta, del punto E al D, punto de partida, en longitud de 2.40 metros lineales, lindando con predio propiedad del Municipio de Medellín. El lote anteriormente alinderado tiene una cabida de 35.90 M2 y su Matricula Inmobiliaria es la N° 01N-5277453.

SEGUNDO: Que adquirió la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA NUEVO AMANECER, los inmuebles anteriormente descritos, por medio de la escritura número cero trece (013) del quince (15) de Abril de 2.008, otorgada por la Notaría Treinta (30) de Medellín, registrados bajo los folios de Matriculas Inmobiliarias arriba anotados.

TERCERO: Que el señor JAVIER EVERARDO QUINTERO JARAMILLO, de las condiciones anotadas y obrando en su calidad de Administrador y Representante Legal de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA NUEVO AMANECER, viene por medio de este instrumento a **INTEGRAR EN UN SOLO LOTE**, como en efecto lo hace, los inmuebles descritos en el numeral Primero de este instrumento, dando como resultado el siguiente inmueble, para que el señor registrador de Instrumentos Públicos Zona Norte, se sirva abrirle el respectivo folio de matrícula Inmobiliaria y cuya área y linderos son los siguientes: _____

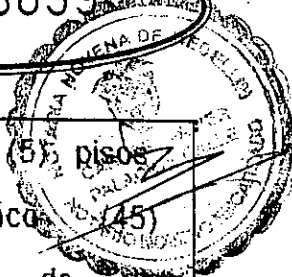
LOTE NÚMERO CINCO (5). _____

Lote de terreno de forma irregular ubicado en la calle 86 con carrera 50, Barrio Campo Valdés de la ciudad de Medellín, con un área total de 1.058.00 M2 y alinderado así: Por el frente o NORTE, en 38.70 metros lineales, con la calle 86; ORIENTE, 16.62 metros lineales, con predio del Municipio de Medellín destinado a espacio público; SUR. Primero en sentido Oriente-Occidente, en 5.46 metros lineales, luego en sentido Norte-Sur, en 2.20 metros lineales, nuevamente en sentido Oriente-Occidente, en 21.36 metros lineales, de nuevo en sentido Norte-Sur, en 1.80 metros lineales, luego en sentido Occidente-Oriente, en 5.05 metros lineales y en sentido Norte-Sur, en 15.77, finalizando en sentido Oriente-Occidente, en 19.91 metros lineales, con predio del Municipio de Medellín, destinado a espacio público; OCCIDENTE, en 26.71 metros lineales, con predio propiedad del Municipio de Medellín, destinado a espacio público. _____

CUARTO: Que el señor JAVIER EVERARDO QUINTERO JARAMILLO, obrando en su calidad de Administrador y representante Legal de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA NUEVO AMANECER, y para dar cumplimiento a lo estipulado en la ley 675 del tres (03) de Agosto del año dos mil uno (2001), viene a elevar a escritura pública el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, de un inmueble que la Asociación posee en el Municipio de Medellín, denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO AMANECER PROPIEDAD HORIZONTAL" consistente en el lote de terreno que ocupa, situado en la calle 86 con carrera 50, y una edificación de cuatro



WK 10133059



(4) bloques de semisótano y cinco (5) pisos correspondientes cuarenta y cinco (45) apartamentos, distinguidos dentro de la nomenclatura urbana, así: _____

CALLE 86 N° 49-101. _____

BLOQUE 1: 103 a 503; 104 a 504. _____

BLOQUE 2: 101 a 501; 102 a 502. _____

BLOQUE 3: 108 a 508; 109 a 509. _____

BLOQUE 4: 105 a 505; 106 a 506; 107 a 507. _____

QUINTO: Que me presenta para su protocolización junto con el presente instrumento, planos arquitectónicos aprobados para Propiedad Horizontal, por la Curaduría Urbana Cuarta (4ª) de Medellín, Licencia de Construcción y Resolución número C4-1946/2008. _____

SEXTO: Que el Reglamento de Propiedad Horizontal, es del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: _____

CONJUNTO RESIDENCIAL "NUEVO AMANECER PROPIEDAD HORIZONTAL" _____

PROPIETARIO: ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COMUNITARIA NUEVO AMANECER. _____

PREÁMBULO: Adquirió su actual propietario por medio de la escritura número cero trece (013) del quince (15) de Abril de 2.008, otorgada por la Notaría Treinta (30) del Circulo Notarial de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de I P de Medellín, bajo los folios de Matrículas inmobiliarias números 01N-5277450, 01N-5277451, 01N-5277452 y 01N-5277453." _____

El inmueble que se deja determinado anteriormente, consta en la actualidad de cuatro (4) bloques de semisótano y cinco (5) pisos cada uno, correspondientes a cuarenta y cinco (45) Apartamentos, susceptibles de ser enajenados individualmente, ya que consta de bienes de dominio particular o exclusivo de cada propietario y además tiene bienes que son comunes a los apartamentos. El señor JAVIER EVERARDO QUINTERO JARAMILLO, obrando en su calidad de Administrador y

Representante Legal y con miras a enajenar el inmueble mencionado en partes, ha resuelto convertirlo al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la ley 675 del 3 de Agosto del año 2.001. Para tal efecto viene a dictar el Reglamento de Propiedad Horizontal que habrá de regir los derechos y las obligaciones de los propietarios de los inmuebles en que se divide el edificio. Una vez protocolizado y elevado a escritura pública, en forma legal, será de obligatorio cumplimiento, tanto para su actual propietario, como para aquellos que vengan a ser en el futuro, propietarios de los inmuebles en que se divide el edificio. -----

CAPITULO I - DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS. -----

ARTICULO 1º. El presente Reglamento se ocupa de regular los derechos y las obligaciones de los propietarios de los apartamentos, de la forma de ejercitar aquellos y cumplir las últimas, principalmente en cuanto estas materias no sean objeto de otras regulaciones imperativas consagradas en la ley; cuando no se encuentre en este Reglamento disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se acudirá a las normas que en su texto o en la ley, regulen casos similares; cuando este Reglamento aluda la palabra edificio o en su texto se use la misma sin explicación, se entenderá que se aplica al conjunto que integra el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, es decir al suelo, subsuelo y edificación. -----

ARTICULO 2º. Las disposiciones de este Reglamento, son de obligatorio cumplimiento, tanto para su actual propietario que lo ha sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, como para cualquier adquirente futuro de derechos reales en el mismo y aún para quien a otro título como el de arrendamiento, comodato, uso y habitación de los inmuebles que lo conforman, en todo acto o contrato que implique transferencia de dominio o por el cual se den a cualquier título la tenencia o el uso y goce sobre ellos, se entienden incluidas las disposiciones del presente Reglamento y lo mismo en los casos de sucesión por muerte, los sucesores de los propietarios, por cualquier concepto, quedan sometidos a las normas y prescripciones de este Documento. -----



WK 10133060

RECEIVED
NOTARIAL
OFFICE

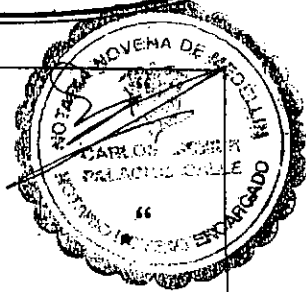
ARTICULO 3º. El edificio está conformado por cuarenta y cinco (45) apartamentos, con techo en tablilla y teja de barro, cada uno susceptible de dominio particular y también por bienes comunes, (esenciales y no esenciales), los esenciales de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios, en consecuencia, todo adquirente de

cada uno de los apartamentos, puede disponer de él por causa de muerte o en testamento, enajenarlo, darlo en anticresis, comodato, gravarlo o limitar su dominio en cualquier forma y muy especialmente con derechos de usufructo, uso y habitación y patrimonio inembargable de familia, sin previo consentimiento del o los propietarios de los otros apartamentos; de la misma manera los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo inmueble, por lo tanto en la transferencia, gravamen o embargo de uno de ellos, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán llevarse a cabo esos mismos actos, con relación a ellos, separadamente del respectivo apartamento.

ARTICULO 4º. Salvo disposición expresa en contrario, consagrada en este Reglamento, para todos los efectos, se entiende que el derecho de cada propietario en los bienes comunes, será proporcional al valor del inmueble de su exclusivo dominio, quedando este mismo porcentaje como índice de participación, proporcionalidad que se establece así:

PRIMER PISO APTO N° 49-101 (101)	ÁREA	60.00 M2
2.175 %		
PRIMER PISO APTO N° 49-101 (102)	"	60.00 M2
2.175 %		
PRIMER PISO APTO N° 49-101 (103)	"	60.00 M2
2.175 %		
PRIMER PISO APTO N° 49-101 (104)	"	60.00 M2
2.175 %		
PRIMER PISO APTO N° 49-101 (105)	"	60.00 M2
2.175 %		

PRIMER PISO APTO N° 49-101 (106)	"	60.00 M2
2.175 %		
PRIMER PISO APTO N° 49-101 (107)	"	60.00 M2
2.175 %		
PRIMER PISO APTO N° 49-101 (108)	"	60.00 M2
2.175 %		
PRIMER PISO APTO N° 49-101 (109)	"	60.00 M2
2.176 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (201)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (202)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (203)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (204)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (205)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (206)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (207)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (208)	"	61.60 M2
2.234 %		
SEGUNDO PISO APTO N° 49-101 (209)	"	61.60 M2
2.234 %		
TERCER PISO APTO N° 49-101 (301)	"	61.60 M2
2.234 %		
TERCER PISO APTO N° 49-101 (302)	"	61.60 M2
2.234 %		
TERCER PISO APTO N° 49-101 (303)	"	61.60 M2
2.234 %		



TERCER PISO APTO N° 49-101 (304)

61.60 M2 2.234 %

TERCER PISO APTO N° 49-101 (305)

61.60 M2 2.234 %

TERCER PISO APTO N° 49-101 (306)

61.60 M2 2.234 %

TERCER PISO APTO N° 49-101 (307)

61.60 M2 2.234 %

TERCER PISO APTO N° 49-101 (308) ÁREA 61.60 M2
2.234 %

TERCER PISO APTO N° 49-101 (309) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (401) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (402) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (403) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (404) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (405) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (406) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (407) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (408) " 61.60 M2
2.234 %

CUARTO PISO APTO N° 49-101 (409) " 61.60 M2
2.234 %

QUINTO PISO APTO N° 49-101 (501) " 61.60 M2
2.234 %

QUINTO PISO APTO N° 49-101 (502)	"	61.60 M2
2.234 %		
QUINTO PISO APTO N° 49-101 (503)	"	61.60 M2
2.234 %		
QUINTO PISO APTO N° 49-101 (504)	"	61.60 M2
2.234 %		
QUINTO PISO APTO N° 49-101 (505)	"	61.60 M2
2.234 %		
QUINTO PISO APTO N° 49-101 (506)	"	61.60 M2
2.234 %		
QUINTO PISO APTO N° 49-101 (507)	"	61.60 M2
2.234 %		
QUINTO PISO APTO N° 49-101 (508)	"	61.60 M2
2.234 %		
QUINTO PISO APTO N° 49-101 (509)	"	61.60 M2
2.234 %		
TOTALES: _____	"	2.757.60 M2
100.000 %		

PARAGRAFO 1°: Es entendido que el avalúo que posteriormente fijare el Catastro Municipal o la Oficina a la que compete, no modifica lo dispuesto en este Reglamento respecto a la proporcionalidad de los derechos de cada propietario en los bienes comunes, salvo lo que al respecto, **unánimemente**, convinieren los propietarios.

PARAGRAFO 2°. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de la Propiedad Horizontal, en los siguientes eventos: Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. Cuando el edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la reforma o adición por medio de las cuales se aumenten o disminuyan áreas o



nuevas unidades de vivienda. Cuando se extinga la Propiedad Horizontal en relación con una parte del edificio. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. —

ARTICULO 5º. Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios: A)- Dar a las propiedades de

dominio particular o exclusivo, la destinación específica señalada a cada una de ellas en este Reglamento. B)- Contribuir con el pago de las expensas ordinarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de las primas de seguro sobre el inmueble y en la proporción señalada en este Reglamento; es obligatorio para los propietarios, contratar un seguro contra incendio, de conformidad con lo establecido en la ley 675 del 2001. C)- Hacer las reparaciones necesarias para la conservación del bien de su exclusivo dominio; si por no hacerlo en su debida oportunidad, sufre merma o disminuyere el valor del edificio, o se le expone a peligro, o se causan molestias o perjuicios a los demás propietarios, el infractor será responsable de tales omisiones. D)- Permitir la entrada a su bien de dominio particular o exclusivo, al personal encargado de inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes afectados al uso común. E)- Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes y de dominio privado, respondiendo hasta de la culpa leve en el ejercicio de los derechos sobre los mismos. —

PARAGRAFO 1º. Los propietarios de los bienes privados del edificio están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el

primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. El propietario vendedor de un inmueble que se encuentre sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá presentar paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no tenerlo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia o de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. —————

PARAGRAFO 2º. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. —————

PARAGRAFO 3º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. —

ARTICULO 6º. Incumplimiento en el Pago de las Expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalente a una y media (1½) 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. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. —————

PARAGRAFO 1º. 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. —————

ARTICULO 7º. Se prohíbe a los propietarios: 1º- Destinar su inmueble a usos contrarios a los indicados en este Reglamento y en general a usos contrarios a la ley, la moral y las buenas costumbres. 2º- Utilizar por sí o por intermedio de otras personas, sus respectivos bienes de dominio particular o exclusivo, de tal manera que perturben el sosiego de los demás propietarios u ocupantes, quedando expresamente prohibido el uso inmoderado o ruidoso de



aparatos de radio y televisión, la instalación de máquinas y equipos industriales o similares y todas aquellas actividades contrarias a la tranquilidad, moralidad y buen nombre del edificio. 3º- Introducir, mantener o almacenar en los apartamentos, sustancias húmedas, corrosivas inflamables o infectas, que representen peligro para la integridad

de la construcción o para la salud de sus ocupantes. 4º- Acometer obras que impliquen ampliación o modificación en la estructura y distribución de los apartamentos, sin la autorización **unánime** de los propietarios, de la asamblea de copropietarios o en su caso del administrador del edificio si le han sido dadas estas atribuciones, quienes para otorgarla, deberán resolver sobre los planos que el propietario interesado les presente, los cuales deberán ser posteriormente aprobados por la oficina de Planeación, la Curaduría Urbana o la entidad que haga sus veces. 5º- Introducir modificaciones en la parte exterior de la fachada de la edificación o colocar letreros o avisos en la misma. 6º- Sostener en las paredes, pisos o techos de la propiedad común, cargas o pesos excesivos introducir maderas o hacer cavidades en las mismas, fijar en las divisiones clavos o soportes que puedan perjudicar la propiedad vecina y ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de cualquier parte del edificio.

CAPITULO II – BIENES DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 8º. Son bienes de dominio particular o exclusivo y por lo tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo dueño o propietario, los siguientes:

BLOQUE DOS (2)

PRIMER PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101 (101), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M², acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que da a zona verde; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del

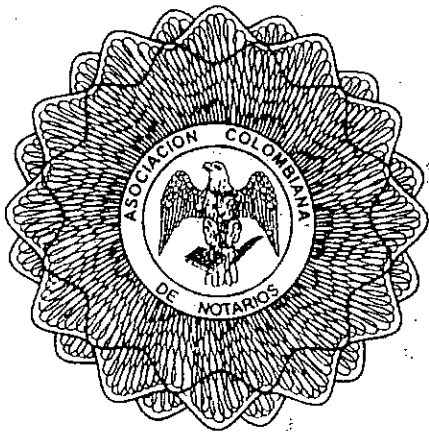
apartamento 102 y de zona común de circulación, por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo; y por abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento. -----

2 **PRIMER PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101(102)**, destinado a vivienda, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, muro fachada que da a zona común de circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 101; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 103 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo; y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento. -----

BLOQUE NUMERO UNO (1) -----

2 **APARTAMENTO NUMERO 49-101(103)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, muro fachada que da a zona común de circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 102, por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 104; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo; y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento. -----

4 **PRIMER PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101(104)**, destinado a vivienda, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, muro fachada que da a zona común de circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 103; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con



WK 10133063

muro medianero que lo separa de predio de propiedad del municipio de Medellín, destinado a espacio público; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo; y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este

reglamento.

BLOQUE NUMERO CUATRO (4).

PRIMER PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101(105), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M², acceso por zona común de circulación y aligerado así: Por el **NORTE**, con muro fachada que da a zona verde, por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da a zona verde y muro medianero que lo separa de predio de propiedad del Municipio de Medellín destinado a espacio público; por el **SUR**, con muro de cierre que da a zona verde, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del apartamento 106 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo; y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

PRIMER PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101(106), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M², acceso por zona común de circulación y aligerado así: Por el **NORTE**, con muro fachada que da a zona verde, por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona común y del apartamento 105, por el **SUR**, con muro de cierre que da zona verde; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa de zona verde y muro común que lo separa del apartamento 107 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo; y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

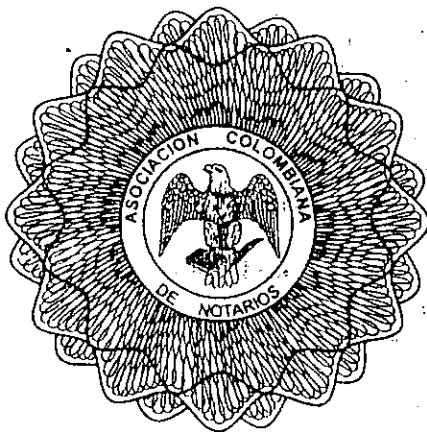
7 **PRIMER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101(107)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M2, acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **NORTE**, con muro fachada que da a zona verde, por el **ORIENTE**, con muro de cierre que lo separa de zona de acceso y de zona verde y muro común que lo separa del apartamento; por el **SUR**, muro de cierre que da zona verde, por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del zona verde; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo; y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NÚMERO TRES (3).

8 **PRIMER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (108)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M2, acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que da zona común de circulación por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 109 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

9 **PRIMER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (109)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 60.00M2, acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 102 de cierre que da zona común de circulación por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el primer piso del segundo y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del semisótano. Su conformación aparece en el plano que se

WK 10133088



protocoliza con este reglamento.

BLOQUE UNO (1).

SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49

101 (201), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de

circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 102, por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro medianero que lo separa de predio de propiedad del municipio de Medellín, destinado a espacio público, por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (202), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del vacío formado zona común de circulación y del apartamento 203; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 201, por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el primer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (203), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 204; por el **NORTE**, con muro de

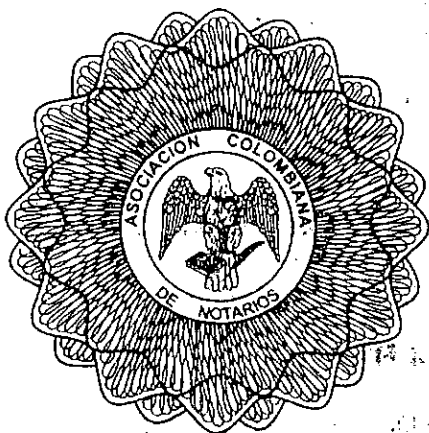
cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona común y del apartamento 202; por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento. —

1) **SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (204)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona común de circulación, por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 203; por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento. —

BLOQUE NUMERO TRES (3). —

2) **SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (205)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 206; por el **NORTE**, con muro de cierre que da al vacío formado a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero y por la parte de abajo, con losa común que separa el segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento. —

3) **SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (206)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro



de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 205 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero y por la parte de abajo, con losa común que separa el

segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (207), destinado a

vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **NORTE**, con muro fachada que da a zona verde; por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona verde y muro mediero que lo separa de predio de propiedad del Municipio de Medellín; por el **SUR**, con muro de cierre que da a vacío formado por zona verde; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del apartamento 208 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NUMERO CUATRO (4).

SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (208), destinado a

vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **NORTE**, con muro fachada que da a zona verde; por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 207; por el **SUR**, con muro de cierre que da a zona verde; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona verde y muro común que lo separa del apartamento 209 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

182 **SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (209)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **NORTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 208; por el **SUR**, con muro de cierre que lo separa por el vacío formado por zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa de zona verde; por la parte de encima con losa común que separa el segundo piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el segundo piso del primero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento: _____

BLOQUE UNO (1). _____

181 **TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (301)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 302; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro medianero que lo separa de predio de propiedad del municipio de Medellín, destinado a espacio público; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento: _____

200 **TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (302)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del vacío formado zona común de circulación y del apartamento 303; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 301, por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte

WK 10133090



de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE DOS (2).

TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101

(303), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por

zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 304; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona común de circulación y del apartamento 302; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

22 **TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (304)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona común de circulación por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 303 y con zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NUMERO TRES (3).

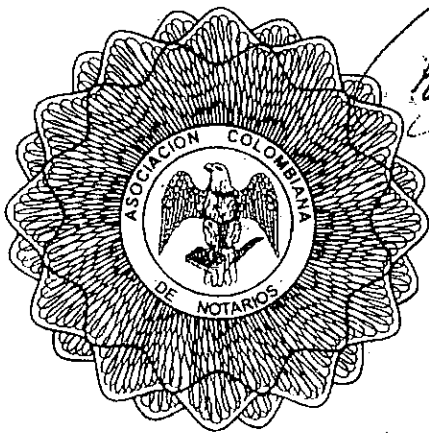
23 **TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (305)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **SUR**, con muro

fachada que da a zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 306; por el **NORTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da a zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.—

24 **TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (306)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y aligerado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 305 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.—

BLOQUE CUATRO (4).—

28 **TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (307)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y aligerado así: Por el **NORTE**, muro fachada que da a zona verde; por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por a zona verde y muro medianero que lo separa de predio de propiedad del Municipio de Medellín destinado a espacio público; por el **SUR**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona verde; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del apartamento 308 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.—



TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101

(308), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el NORTE, con muro fachada que da a zona verde, por el ORIENTE, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 207;

por el SUR, con muro de cierre que da a zona verde; por el OCCIDENTE, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona verde y muro común que lo separa del apartamento 307 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.—

27 TERCER PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (309), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el NORTE, con muro de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el ORIENTE, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 308; por el SUR, con muro de cierre que lo separa por el vacío formado por la zona común de circulación; por el OCCIDENTE, con muro de cierre que lo separa de zona verde; por la parte de encima con losa común que separa el tercer piso del cuarto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el tercer piso del segundo. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.—

BLOQUE NUMERO UNO (1). —

28 CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (401), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el SUR, muro fachada que da a zona común de circulación; por el OCCIDENTE, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 402; por el NORTE, con muro de cierre que da a zona verde; y por el ORIENTE, con muro medianero que lo separa de predio de propiedad del municipio de

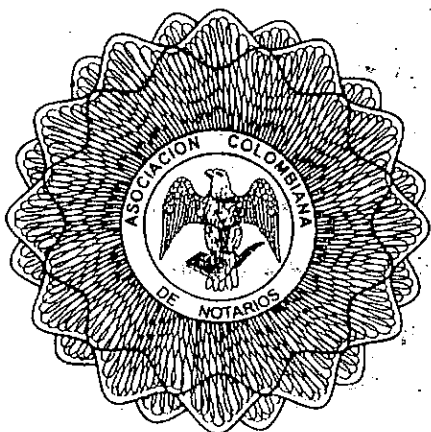
Medellín, destinado a espacio público; y por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del tercero; y por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercer. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

28 **CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (402)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de vacío formado zona común de circulación y del apartamento 403; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 301; por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del quinto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NUMERO DOS (2).

29 **CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (403)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del vacío formado zona común de circulación y del apartamento 404, por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 401, por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del tercero; por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

30 **CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (404)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del vacío



formado por zona común de circulación, por el NORTE, con muro de cierre que da a zona verde; y por el ORIENTE, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 403 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del quinto; por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto

piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NÚMERO TRES (3).

CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (405), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el SUR, con muro fachada que da a zona común de circulación, por el OCCIDENTE, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 406; por el NORTE, con muro de cierre que da al vacío formado a zona verde; y por el ORIENTE, con muro de cierre que da zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del quinto; por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (406), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el SUR, con muro fachada que da a zona común de circulación, por el OCCIDENTE, con muro de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el NORTE, con muro de cierre que da a zona verde; y por el ORIENTE, con muro común que lo separa del apartamento 405 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del quinto; por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

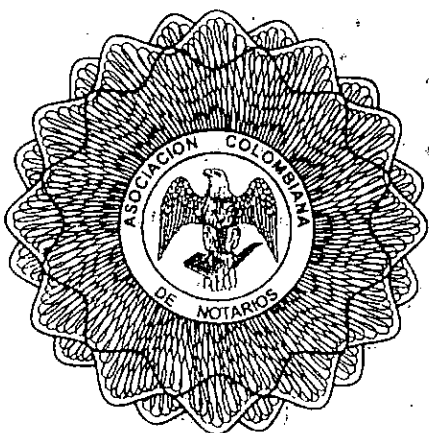
BLOQUE NÚMERO CUATRO (4).

24 CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (407), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **NORTE**, muro fachada que da a zona verde, por el **ORIENTE**, con muro mediero que lo separa de predio de propiedad del Municipio de Medellín, destinado a espacio publico; por el **SUR**, con muro de cierre que da a vacío formado por zona verde, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del apartamento 408; por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del quinto; por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

25 CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (408), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **NORTE**, muro fachada que da a zona verde, por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 407; por el **SUR**, con muro de cierre que da zona verde, por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona verde y muro común que lo separa del apartamento 409 y de zona común de circulación; por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del quinto; por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

26 CUARTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (409), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **NORTE**, muro de cierre que da la vacío formado por zona común de circulación, por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del zona común de circulación y del apartamento 408; por el **SUR**, muro de cierre que lo separa por el vacío formado por la zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del zona verde; por la parte de encima con losa común que separa el cuarto piso del quinto; y por la parte de abajo, con losa común que separa el cuarto piso del tercero. Su conformación aparece en el plano que se

WK 10133066



protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NUMERO UNO (1).

QUINTO PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101

(501), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alindrado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de

circulación y al vacío formado por zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del vacío formado zona común de circulación y del apartamento 502; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 301; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

38 **QUINTO PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101 (502)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alindrado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; Por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del vacío formado zona común de circulación y del apartamento 503; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 501; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NUMERO DOS (2).

39 **QUINTO PISO APARTAMENTO NUMERO 49-101 (503)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alindrado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación y al vacío formado por zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de

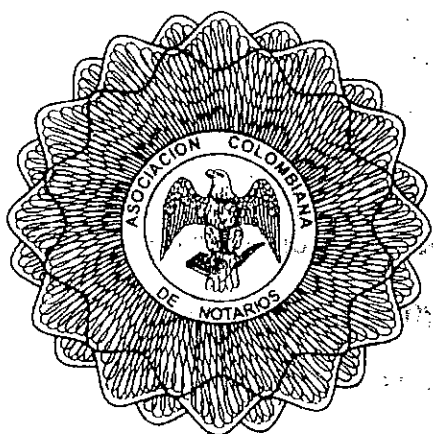
del vacío formado zona común de circulación y del apartamento 504, por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona verde y del apartamento 502; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

40 **QUINTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (504)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona común de circulación; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 503 y con zona común de circulación; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NÚMERO TRES (3).

41 **QUINTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (505)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 506; por el **NORTE**, con muro de cierre que da al vacío formado a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da zona común de circulación; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

42 **QUINTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (506)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderao así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el



NORTE, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 505 y de zona común de circulación; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza

con este reglamento.

43

QUINTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (506), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **SUR**, con muro fachada que da a zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el **NORTE**, con muro de cierre que da a zona verde; y por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa del apartamento 505 y de zona común de circulación; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

BLOQUE NUMERO CUATRO (4).

44

QUINTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (507), destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M², acceso por zona común de circulación y alindado así: Por el **NORTE**, muro fachada que da a zona verde, por el **ORIENTE**, con muro de cierre que da vacío formado por a zona verde y muro mediero que lo separa de predio de propiedad del Municipio de Medellín, por el **SUR**, con muro de cierre que da a vacío formado por zona verde, por el **OCCIDENTE**, con muro común que lo separa de del apartamento 508 y de zona común de circulación por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

43 **QUINTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (507)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **NORTE**, con muro fachada que da a zona verde; por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona común y del apartamento 507; por el **SUR**, con muro de cierre que da zona verde; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa del vacío formado por zona verde y muro común que lo separa del apartamento 509 y de zona común de circulación; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

44 **QUINTO PISO APARTAMENTO NÚMERO 49-101 (509)**, destinado a vivienda, con una altura de 2.40 metros, un área construida 61.60M2, acceso por zona común de circulación y alinderado así: Por el **NORTE**, con muro de cierre que da al vacío formado por zona común de circulación; por el **ORIENTE**, con muro común que lo separa de zona común de circulación y del apartamento 50; por el **SUR**, muro de cierre que lo separa por el vacío formado por la zona común de circulación; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que lo separa de zona verde; por la parte de encima con el techo o cubierta general del edificio; y por la parte de abajo, con losa común que separa el quinto piso del cuarto. Su conformación aparece en el plano que se protocoliza con este reglamento.

PARAGRAFO: El dominio particular sobre cada uno de los apartamentos, se extiende a toda la superficie correspondiente al área demarcada en cada caso, el revestimiento interno de los muros que demarcan dichas áreas, el cielo raso, el cubrimiento de baldosa de que los pisos están provistos y los muros divisorios internos en su integridad, espesor, longitud y altura, los revestimientos que los cubren por ambas caras, los implementos e instalaciones sanitarias, las instalaciones eléctricas con sus contadores, las conducciones y demás accesorios existentes dentro del correspondiente perímetro, en cuanto correspondan a cada inmueble, las vidrieras, marcos y en



general todo el espacio comprendido dentro de las mencionadas superficies.

CAPITULO III – BIENES COMUNES.

ARTICULO 9°. Sobre los bienes afectados al uso común, cada propietario tiene derecho en proporción al valor de su inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4°, Capítulo I de este

Reglamento.

ARTICULO 10°- Alcance y Naturaleza. Se reputan bienes afectados al uso común, los elementos y zonas de un edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, seguridad o goce de los bienes de dominio privado. Pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001) y en este Reglamento de Propiedad Horizontal. De conformidad con la ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001), son los siguientes: **(BIENES COMUNES ESENCIALES)**. A)- El predio sobre el cual se levanta el edificio, ubicado en la ciudad de Medellín. B)- El subsuelo correspondiente a dicho terreno, con todos los cimientos del edificio y las instalaciones construidas en el subsuelo como desagües, alcantarillados, sumideros y el sistema de aguas lluvias y negras. C)- Los muros, columnas y vigas que descansan sobre las fundaciones del edificio en toda su altura, sus contornos y espesor, pues en ellos se sostiene la estructura general del edificio. D)- Los muros, medianeros o no, alinde con inmuebles de otros propietarios, que hacen el cerramiento del predio delimitado e individualizado. E)- La fachada de la edificación, con su antejardín y andén correspondientes. G)- Todo el sistema de recepción de aguas lluvias y negras, así como bajantes y canales de conducción. (H)- Las losas en cuanto sirven de techo a unos y de piso a otros, así como la techumbre general del edificio. I)- Las escalas y zonas de circulación que dan

acceso a los inmuebles que conforman el conjunto residencial. J)- El cuarto de basuras, la sub-estación, los shuts de basura, la portería, los buitrones, las losas de tanques, los vacíos para la iluminación y ventilación de los inmuebles

BIENES COMUNES NO ESENCIALES: _____

A). Las once (11) celdas de parqueo para motos y las cuatro (4) celdas de parqueo para automóviles, así como las cuatro (4) celdas de parqueo de visitantes, son bienes comunes no esenciales. _____

PARAGRAFO 1º. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. _____

CAPITULO IV – DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA. _____

ARTICULO 11º. La Propiedad Horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una Persona Jurídica conformada por los propietarios de los inmuebles. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los inmuebles y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. _____

ARTICULO 12º. La Persona Jurídica originada en la constitución de la Propiedad Horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio y su domicilio será el municipio donde éste se localiza y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, con relación a las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. _____

ARTICULO 13º. Los recursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes de ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. _____



ARTICULO 14°. La Persona Jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender

su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO 1°. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO 15°. La dirección y administración de la Persona Jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios y al administrador del edificio.

CAPITULO IV – DE LA ADMINISTRACION.

ARTICULO 16°- La asamblea de propietarios es la máxima autoridad en todos los asuntos relacionados con la administración, conservación y uso del edificio a que este Reglamento se refiere; está conformada por todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones prevista en la ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001), y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado consignado en este Reglamento. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o

84038102

disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio. _____

ARTICULO 17°. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la Persona Jurídica que surge por medio de la ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001) tendrá las siguientes funciones básicas:

A)- Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos, para la administración, conservación y reparación del edificio. B)- Elegir al administrador del edificio y su suplente para periodos de un año, señalarles funciones y remuneración si fuere el caso, removerlos por causas justificadas, revisar y fenecer las cuentas que éste le presente, examinar sus actuaciones, facultarlo para celebrar contratos relacionados con la reparación y conservación del edificio, señalarle límite a la cuantía de los contratos y exigir informes sobre sus actividades. C)- Aprobar e improbar los estados financieros y el presupuesto de ingresos y egresos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador. D) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el edificio. E)- Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. F)- Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, si los hubiere y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. G)- Decidir la reconstrucción del edificio de conformidad con lo previsto en la presente ley. H)- Decidir, salvo que corresponda al consejo de administración, si lo hubiere, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. I)- Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica. J)- Autorizar al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la presente ley. K)- Las demás funciones fijadas en esta ley, en los Decretos

7



Reglamentarios de la misma y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. _____

PARAGRAFO 1º. La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración, cuando exista, las funciones indicadas en el presente Artículo. _____

ARTICULO 18º. REUNIONES DE LA ASAMBLEA Y

QUORUM. _____

La asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en los primeros quince (15) días del mes de Enero y en silencio de este, dentro de los tres (3) siguientes al vencimiento del período presupuestal; las convocatorias las 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 así lo ameriten, por convocatoria del administrador o por un número plural de propietarios que representen a lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. —

PARAGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los apartamentos del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. _____

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

ARTICULO 19º. Reuniones por Derecho Propio. Si no fuere convocada, la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto (4º) mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar que indique, o en su defecto, en las instalaciones del edificio 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, sin perjuicio de lo previsto en esta ley, para efectos de mayorías calificadas. _____

ARTICULO 20°. 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 (3) día hábil siguiente a la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8.00 p m), sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes presentados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 21°. Reuniones No Presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de los apartamentos y/o parqueaderos, o sus delegados o representantes 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 comunicación deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal si lo hubiere o la persona que haga sus veces.

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

ARTICULO 22°. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de los propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo



WK

10133870

de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera reunión.

ARTICULO 23°. En los casos a que se refiere los artículos 42 y 43 de la ley 675 del tres (3) de Agosto del año 2.001, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva,

o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo 43 de esta ley. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. **ARTICULO 24°.** **Quórum y Mayorías.** Con excepción de los casos en que la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exijan quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 19 del presente Reglamento, la asamblea general sesionará con un número plural que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Ninguna decisión, salvo la relativa a extinción de la Propiedad Horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. 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 25°. **Decisiones que Exigen Mayoría Calificada.**

Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio:

Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. _____

Aprobación de expensas diferentes de las necesarias. _____

Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. _____

Reforma a los estatutos y Reglamentos. _____

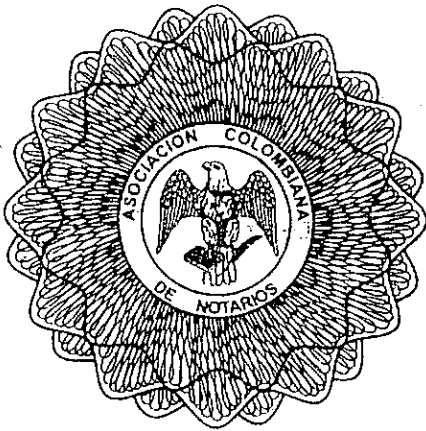
Desafectación de un bien común no esencial. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). _____

Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. _____

Adquisición de inmuebles para el edificio. _____

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

ARTICULO 26°. 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, o 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, 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 las copias o de las actas. El



WK 1013307

administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. _____

PARAGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. _____

ARTICULO 27°. 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 podrá exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva 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 refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. _____

ARTICULO 28°. El administrador y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. _____

PARAGRAFO: 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 obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el capítulo segundo, del título II de la presente ley. -----

ARTÍCULO 29° DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO. -----

La representación legal de la Persona Jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, para un período de un año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la Persona Jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá 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 extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARAGRAFO: Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante de la Persona Jurídica, el presidente de la asamblea general de propietarios. -----

ARTICULO 30°. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: a) Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. b) 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. c) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general. d) Preparar y someter a consideración de la asamblea general las cuentas anuales, el informe para la asamblea anual, 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. e) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la



WK 10133094

contabilidad del edificio. f) 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. g)

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. h) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de los apartamentos y/o parqueaderos, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. i) 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 y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. j) Notificar a los propietarios de los apartamentos y/o parqueaderos, por los medios señalados en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, por el incumplimiento de obligaciones. k) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones prevista en la presente ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier Reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, una vez se encuentre ejecutoriadas. l) Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. m) Las demás funciones prevista en la presente ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. -----

PARAGRAFO: Cuando el administrador sea Persona Jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio. _____

ARTICULO 31°. Administración Provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio, ejercerá como tal el señor Pedro Javier Alzate Giraldo, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado 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, 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. -

CAPITULO V – DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS. _____

ARTICULO 32°. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, la asamblea de propietarios 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: Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en un edificio de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un **Comité de Convivencia** elegido de conformidad con lo establecido en esta ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de la 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 él será ad honorem. _____

Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. _____

PARAGRAFO 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de propietarios, para un período de un (1) año y está



integrado por un número impar de tres (3) o más personas. _____

PARAGRAFO 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. _____

PARAGRAFO 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en

el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. _____

ARTICULO 33°. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: _____

Publicación en lugares de alta circulación del edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 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. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. _____

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

ARTICULO 34°. Las sanciones previstas en el artículo anterior, serán impuestas por la asamblea general de propietarios, cuando se haya creado, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el

Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la sanción, el daño causado y la reincidencia. _____

La sanción correspondiente al no uso de los bienes comunes no esenciales por parte del propietario infractor, se hará efectiva durante el tiempo que dicho propietario se demore en ponerse a paz y salvo en los dineros que adeude a la copropiedad. _____

Las reparaciones de cada apartamento, serán de cargo del respectivo propietario, empero estará obligado a realizar todas aquellas concernientes a la conservación o permanente utilidad del inmueble; si por no realizarlas oportunamente, la omisión ocasiona graves molestias, el infractor responderá de todo perjuicio; la asamblea general de propietarios, o su defecto el administrador del edificio, si se le confiere esta función, a petición de los propietarios o de cualquiera de ellos, podrá aplicar al infractor del Reglamento o de las normas que rigen la Propiedad Horizontal, una multa de que se debe definir en la asamblea general de propietarios y que no exceda los términos legales establecidos para estos casos por la Superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas anualmente, en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el DANE o la entidad que haga sus veces. _____

ARTICULO 35°. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas, serán pagados por sus respectivos propietarios, independientemente; los que graven la totalidad del edificio, serán pagados por todos los propietarios, en la proporción que establecen los coeficientes de este Reglamento, los reajustes, serán de cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causen. _____



ARTICULO 36°. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del 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 37°. El propietario de un 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 notificación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 944 del Código de Comercio o en las normas que lo modifique, adicionen o complementen. —

CAPITULO VI. DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. —

ARTICULO 38°. Reconstrucción Obligatoria. Se procederá a la Reconstrucción del edificio en los siguientes eventos: Cuando la destrucción o deterioro del edificio fuere inferior (sic), al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen a lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. —

PARAGRAFO 1°. Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos propietarios de acuerdo a sus coeficientes de copropiedad. —

PARAGRAFO 2°. Reconstruido el edificio subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidas, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. —

ARTICULO 39°. El edificio podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción del mismo, pero en el caso de los bienes comunes susceptibles de ser asegurados, será obligatoria la constitución de las pólizas de incendio y

terremoto, para su reconstrucción. _____

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

PROYECTO DE DIVISIÓN DEL EDIFICIO. _____

El conjunto residencial NUEVO AMANECER, está ubicado en la ciudad de Medellín, en la calle 86, número 49-101; Bloque uno (1); apartamentos 103 al 503 y 104 al 504. Bloque numero dos (2), apartamentos 101 al 501 y 102 al 502. Bloque numero tres (3) apartamentos 108 al 508 109 al 509. Bloque numero cuatro (4) apartamentos 105 al 505; 106 al 506 y 107 al 507, respectivamente, y para mayor precisión aparece en el Reglamento de Copropiedad, en la Resolución, en la Licencia de Construcción y en los respectivos planos. _____

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO. _____

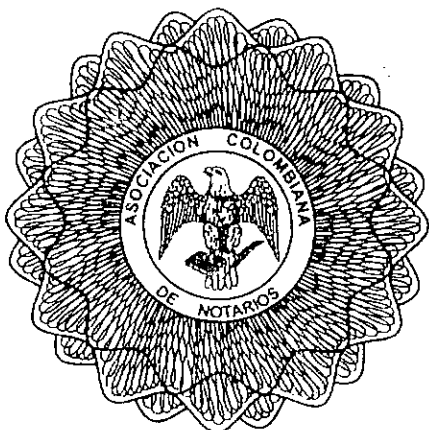
LOCALIZACIÓN: El edificio está localizado en la en la calle 86, con la carrera 50; lote numero cinco (5), del Barrio Campo Valdés, del Municipio de Medellín; y consta de semisótano y cinco (5) pisos, correspondientes a cuarenta y cinco (45) apartamentos, independientes, distribuidos en cuatro (4) bloques. _____

ESTRUCTURA: Le sirve de estructura muros de adobe, parados sobre fundaciones de concreto, con losas, columnas y vigas de concreto reforzado, todo de acuerdo a los planos que se hicieron para su desarrollo. _____

ESPECIFICACIONES: Los pisos de los apartamentos, están provistos de baldosa, las tuberías del acueducto son de material seguro y resistente, las fachadas en revoque y los andenes cubiertos de concreto. Los contadores de acueducto y energía, de acuerdo a lo dispuesto por las Empresas Públicas de Medellín. _____

CONDICIONES DE SEGURIDAD SALUBRIDAD. _____

WK 10133074



Seguridad: Estructura en adobe propia para vivienda, parados sobre fundaciones y columnas de concreto, con puertas y ventanas que proporcionan seguridad.

Salubridad: Los patios y ventanas para la iluminación y ventilación, tienen dimensiones normales, además los inmuebles están abastecidos

de agua potable suministrada por la Empresas Públicas de Medellín y sus desagües son de material propio para ello.

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, ADVERTIDOS DE SU REGISTRO, la encontraron conforme a sus conocimientos y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS, de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los otorgantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.

Se advirtió a los comparecientes, el contenido del ARTICULO NUMERO 37 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970, el término exacto de que disponen los otorgantes para registrar el instrumento y las consecuencias que implica la inscripción fuera del tiempo.

ANEXOS. Paz y salvos de Catastro y Valorización unificado número 0323562 expedido en Julio 16 de 2008 y válido hasta Septiembre 30 de 2008. Derechos \$ 79.260.0 REs. 8850 de 200.7 IVA \$ 41.098.0 Aporte Super \$ 6.600.0

Se extendió en las hojas WK- 101332523056, 3059, 3060, 3087, 3061, 3062, 3063, 3088, 3089, 3090, 3064, 3065, 3066, 3067, 3091, 3068, 3069, 3070, 3071, 3094, 3072, 3073, 3074.

Enmendado CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE si vale.

Paz y salvo de Tasa de Aseo No. 3702 expedido en Julio 10 de 2008 y válido hasta Septiembre 30 de 2008.


JAVIER EVERARDO QUINTERO JARAMILLO

C.C. 71750645 *Med*

CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE

NOTARIO NOVENO (E)



NOTARIA NOVENA MEDELLIN

Es primera copia tomada del Original,
se destina para el(la) interesado(a)

Medellin

09 SEP 2008

