ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL,

OTORGANTES: **X**
ESCRITURA NÚMERO

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los **XXXX (XXX)** días del mes de **XXXX,** del año de DOS MIL **XXXX** (**XXXX**) ante la Notaria X de la ciudad de **XXXX** cuyo notario titular es el doctor**: XXXX**, compareció la señora: **X XXXX**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, identificada como aparece al pie de la firma y manifiesto : ----------

PRIMERO: Que soy la propietaria exclusiva de un lote de terreno, con todas sus mejoras y anexidades, situado en la manzana **XXXX** del barrio El **XXXX** de esta ciudad, distinguido con el N° **XXXX**, con casa en él levantada, identificada con el Nº **XXXX** – **XXXX** de la calle **XXXX** (Barco), cuyos linderos son: Por el Frente o Sur, en **XXXX** Mts, con la calle **XXXX** (Barco); Por el Oriente, en **XXXX** Mts , con el lote N° X de propiedad de los vendedores anteriores; Por el Norte, en XXX Mts, con terrenos que son o fueron de F. Gallo; y Por el Occidente, con el lote N° **XXXX** vendido a Rudesindo Cardona, en extensión de **XXXX** Mts. Tiene un área de **XXXX** Mts^2---------- ----------
MATRICULA INMOBILIARIA N°: XXXX.----------
CODIGO CATASTRAL: XXXXXXXXXXXXXXXXX.---------- ----------

SEGUNDO: FORMA DE ADQUISICIÓN: Adquirió la propietaria actual el inmueble, de la siguiente forma: tal como consta en la escritura pública N° XXXX del XXX del mes de **XXXX** de **XXXX** de la notaria **XXX (XX)** de la ciudad de X, la cual se encuentra debidamente registrada.----------

TERCERO: LINDEROS Y MEDIDAS ACTUALIZADOS: Al hacerse el levantamiento de los planos y medidas de la propiedad que se protocolizan conjuntamente con este reglamento, predio que tiene **XXX** de frente y fondo irregular: sus linderos son: Por el Frente o Sur en **XXX** Mts, con la calle **XXX** (Barco); Por el Oriente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XXXX** - **XXXX** Por el Norte en **XXX** Mts, con muro de cerramiento que lo separa de la

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA ESTRELLA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GÓMEZ GÓMEZ
NOTARIO

propiedad que son o fueron de F. Gallo; y por el Occidente en con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XX – XXX**. Este lote tiene una Área **XXXX** Mts^2.-- La construcción actual, se compone de un (1) semisótano y (5) cinco pisos, compuesto por (7) viviendas, un (1) local y una celda privada para motos, identificadas en su puerta de entrada con el N° **XX - XX /XX a XX, XX a XXXX**), local N° **XX - XX** y Parqueadero Moto N° **XX - XX (XXXX)** según boletín NC – XXXX/XXXXX, inmuebles estos que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal por medio de este público instrumento, regulado por la ley 675 de 3 de Agosto de 2001 con el propósito de sus propietarios de enajenarlos por separado cada una de las unidades que conforman el edificio, y como éste se construyó sobre el globo de terreno descrito anteriormente, los comparecientes solicitan muy respetuosamente al señor Registrador de Instrumentos públicos de Medellín para que se sirva asignar la respectiva Matrícula Inmobiliaria a cada una de las unidades independientes que componen el edificio conforme a los linderos, áreas, medidas y demás especificaciones indicadas en el capítulo III de éste reglamento.----------

CAPITULO I. OBJETIVOS Y ALCANCES DE ESTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 1. El presente Reglamento, regula los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios del edificio; determina el inmueble, los bienes privados, los bienes de uso común, la forma de conservación y reparación, y la forma como se administrará el edificio sin perjuicio de las normas que hoy rigen o se dicten en el futuro, sobre la materia.----------

ARTICULO 2. Este Reglamento del cual hacen parte integral los planos arquitectónicos, para el semisótano, 5 pisos, 7 viviendas, 1 local y una celda privada para motos, fueron aprobados según Resolución N°CX - **XXXX** del **XXX** del mes de **XXXX** del año de **XXXX** x de la Curaduría Urbana **XXXX** x de Medellín, y aclarada mediante la resolución CX – **XXXX** del xx del mes de **XXXX** de **XXXX** de la Curaduria x de la ciudad de x, la memoria descriptiva, del edificio y las reformas que se hagan, tendrán fuerza obligatoria, tanto para el propietario actual del edificio como para los futuros adquirientes a cualquier título; como en lo pertinente para los arrendatarios y ocupantes en general de las áreas privadas en que se divide el inmueble. Los casos no previstos en el Reglamento, se resolverán de acuerdo con las normas establecidas en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en lo no previsto en ellos, por las demás disposiciones semejantes que regulen o diriman las situaciones relacionadas con la Propiedad Horizontal----------

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE ITAGUI ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ NOTARIO

ARTICULO 3. Las disposiciones contenidas en este reglamento, se entenderán incorporadas a cualquier enajenación o transferencia del dominio sobre los pisos o unidades independientes, a los gravámenes reales que en ellos se constituyan, como también a aquellos actos que impliquen la tenencia, el uso y goce de los mismos.----------

CAPITULO II

EL EDIFICIO Y SUS DIVISIONES

ARTICULO 4. El edificio que se pretende someter al Régimen de Propiedad Horizontal, está construido sobre el lote de terreno que se dejó determinado en el numeral Tercero de este Reglamento. Es un edificio que consta de semisótano, 5 pisos, 7 viviendas, 1 local y una celda privada para motos, que conforman el uso común y bienes de dominio privado.----------

CAPITULO III.

BIENES DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 5. Son bienes de dominio particular y de uso exclusivo y por lo tanto de libre utilización del respectivo dueño o propietario los siguientes: ----------

SEMISOTANO PARQUEADERO MOTOS N° XXXX – XXXX xxxxx); Destinado a parqueadero de motos. Con un área construida de **XXXX**.00 M2, mas cuarto de residuos **XXXX** M2, cuarto de bombeo **XXXX** M2, cuarto de teléfonos de **XXXX** M2 circulación escalas del semisótano al primer piso **XXXX** M2, área de circulación parqueadero **XXXX** M2, ,área libre **XXXX** M2, área total **XXXX** M2, sus linderos son: Por el Frente o Sur, en parte con el acceso a este parqueadero y en parte con el cuarto de basuras y tanques de la edificación; Por el Norte, con muro de cerramiento del parqueadero en semisótano; Por el Oriente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XXXX** - **XXXX**; Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **X** – **XX**; Por el Nadir con el lote de terreno sobre el cual está construido el edificio; Por el Cenit, con parte de la losa de dominio común que lo separa del primer piso apartamento N° **X** – **X** (**XX**) y del local N° **X** – **X**. Con una altura de xxx metros. Consta de: rampa de acceso, Parqueadero para motos, cuarto de residuos, cuarto de bombeo, cuarto de teléfonos, escalas al primer piso, zona de circulación.----------

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA ESTRELLA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ
NOTARIO

PRIMER PISO LOCAL Nº XX – XX DE LA CALLE xx; destinado a comercio**,** con un área construida de xxx Mts^2, área libre 0, área total de xxx Mts^2, cuyos linderos son: Por el Frente o Sur, con muro de fachada que da al antejardín y zona verde de la calle xx; Por el Norte, con muro de cerramiento que lo separa de las escalas de acceso al primer piso apartamento N° **XX – XX** (**XX**); Por el Oriente, con zona de circulación que sirve de acceso al primer piso apartamento N° **XX – XX** (**XX**) y al resto del edificio; Por el Occidente, con muro de cerramiento que da al vacío de la rampa que sirve de acceso al parqueadero de motos de este Edificio; Por el Nadir en parte sobre terreno natural que pertenece al lote total sobre el cual se levanta la edificación; Por el Cenit, con parte de la losa de dominio común que lo separa del apartamento (**XXX).** Con una altura de xx metros. Consta de: salón y un baño.------

PRIMER PISO APARTAMENTO N° X – XX (X) DE LA CALLE XX; Destinado a vivienda, con una área construida de 61.63 mts^2, área libre de patio 1 y 2 de **XX – XX** mts^2, área total de **XX XX** mts^2, inmueble que se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en parte con la escalas de acceso y con vacío a la rampa que sirve de acceso al este apartamento y a los pisos superiores y al parqueadero del semisótano; Por el Norte, con muro de cerramiento de este apartamento que lo separa de la propiedad que es o fue de F. Gallo; Por el Oriente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XX – XX** ; Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XX – XX** ; Por el Nadir con parte de la losa que los separa del semisótano N° **XX – XX** (**XX**); Por el Cenit, con losa de dominio común que lo separa del apartamento N° **XX – XX** (**X -X).** Con una altura de xxxxxx metros. Consta de: Escalas de acceso, sala, cocina, comedor, 2 alcobas, 2 baños, 2 patios y vestier.----------

SEGUNDO PISO APARTAMENTO N° X - XX (XXX), DE LA CALLE XX; destinado a vivienda, con una área construida de xx mts^2, área libre de 0, área total de xx mts^2, inmueble que se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, con muro de fachada y balcón que dan al antejardín y zona verde de la calle **XX – XX** y con las escalas que sirven de acceso al edificio; Por el Norte, en parte con las escalas que sirven de acceso a este apartamento y los pisos superiores y en parte con vacío a la rampa que sirve de acceso al semisótano N° **XX – XX (XXXX**); Por el Oriente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XX – XX** ; Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XX – XX** Por el Nadir con losa de dominio común que lo separa del local N° **XX – XX** circulación

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ NOTARIO

escalas de la edificación en primer piso; Por el Cenit, con losa de dominio común que lo separa del apartamento N° **XX – XX** (**XXX**). Con una altura de xxx metros. Consta de: Balcón, sala - comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas, 2 baños, escalas de acceso y vacío.----------

SEGUNDO PISO APARTAMENTO N° X - X (XXXX) DE LA CALLE xx; Destinado a vivienda, con un área construida de **XXX**x mts^2, área libre de 0, área total de **XXX**Mts^2, inmueble determinado por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en parte con las escalas de acceso a este apartamento y a los pisos superiores y en parte con vacío que da a la rampa del semisótano del parqueadero; Por el Norte, con vacío que da al patio 1 del apartamento (**XXX**); Por el Oriente, en parte con el vacío del patio 2 del apartamento (**XXX**) y en parte con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XXX**– **XX**Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° **XX-XX**Por el Nadir con losa de dominio común que lo separa del primer piso apartamento (xx); Por el Cenit, con losa de dominio común que lo separa del apartamento (xxx). Con una altura de xx metros. Consta de: sala, cocina, zona de ropas, comedor, 2 alcobas, 2 baños, vestier y 2 vacíos.----------

TERCER PISO APARTAMENTO N° XX – XX (XXX) DE LA CALLE XX; Destinado a vivienda, con un área construida de xxx Mts^2, área libre de 00.00, área total de xx Mts^2, inmueble que se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, con muro de fachada y balcón que dan al antejardín y zona verde de la calle xx y con las escalas que sirven de acceso al edificio; Por el Norte, en parte con las escalas que sirven de acceso a este apartamento y los pisos superiores y en parte con vacío a la rampa que sirve de acceso al semisótano N° xx – xx (xxx); Por el Oriente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° xx – xx; Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° xx – 66; Por el Nadir con losa de dominio común que lo separa del apartamento (xxxx); Por el Cenit, con losa de dominio común que lo separa del apartamento N° xx– xx (xx) dúplex al quinto piso. Con una altura de xxx metros. Consta de: Balcón, sala - comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas, 2 baños, escalas de acceso y vacío.----------

TERCER PISO APARTAMENTO N° xx – xx (xxx) DE LA CALLE xx; Destinado a vivienda, con un área construida de 64.50 Mts^2, área libre de 00.00, área total de xxx Mts^2, inmueble que se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en parte con las escalas de acceso a este apartamento y a los pisos superiores

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO PRESTELLA ANTIOQUIA JUAN FERNANDO GÓMEZ GÓMEZ NOTARIO

y en parte con vacío que da a la rampa del semisótano del parqueadero; Por el Norte, con vacío que da al patio 1 del apartamento (xx); Por el Oriente, en parte con el vacío del patio 2 del apartamento (xx) y en parte con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° xx – xx; Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° xx - xxx; Por el Nadir con losa de dominio común que lo separa del segundo piso apartamento (xx); Por el Cenit, con losa de dominio común que lo separa del apartamento (xx) dúplex al quinto piso. Con una altura de xx metros. Consta de: Sala, cocina, zona de ropas, comedor, 2 alcobas, 2 baños, vestier y 2 vacíos.----------

CUARTO PISO APARTAMENTO DUPLEX AL QUINTO N° xx – xx (xxx) DE LA CALLE xx. Destinado a vivienda, con un área construida en el cuarto nivel xx Mts^2 y en quinto nivel xx mts^2, área libre de 00.00, área total de xx Mts^2, inmueble que se determina por los siguientes **LINDEROS CUARTO NIVEL**: Por el Frente o Sur, con muro de fachada y balcón que dan al antejardín y zona verde de la calle xx y con las escalas que sirven de acceso al edificio; Por el Norte, en parte con las escalas que sirven de acceso a este apartamento y al quinto piso y en parte con vacío a la rampa que sirve de acceso al semisótano N° x – x (xx); Por el Oriente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° x – x; Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° x - x; Por el Nadir con losa de dominio común que lo separa del apartamento (x); Por el Cenit, con losa de dominio privada de este apartamento. **LINDEROS DEL QUINTO NIVEL:** Por el Frente o Sur, con vacío a una parte de la techumbre del edificio; Por el Norte, en parte con vacío que da a la rampa del semisótano N° x-x(xx), y en parte con las escalas que sirve de acceso a este nivel; Por el Oriente, en parte con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° x – x; Por el Occidente, en parte con muro divisorio que lo separa de la propiedad Nx – x. Por el Nadir, en parte con losa de dominio común que lo separa del apartamento (x); Por el cenit con parte de la techumbre del edificio. Con una altura de x metros. Consta de: Escalas de acceso, balcón, sala - comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas, 3 baños, sala de estudio y 2 vacíos.---

CUARTO PISO APARTAMENTO DUPLEX AL QUINTO N° x – x (x) DE LA CALLE x; Destinado a vivienda, con un área construida en el cuarto nivel de xx Mts^2 y en el quinto nivel xx Mts^2, área libre de 0, área total de xx Mts^2, inmueble que se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en parte con las escalas de acceso a este apartamento y Al quinto piso y en parte con vacío que da a la

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE ITAGUI ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ
NOTARIO

rampa del semisótano del parqueadero; Por el Norte, con vacío que da al patio 1 del apartamento (xx); Por el Oriente, en parte con vacío del patio 2 del apartamento (xx) y en parte con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° x – x; Por el Occidente, con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° x - x; Por el Nadir con losa de dominio común que lo separa del apartamento (x); Por el Cenit, con losa de dominio privada de este apartamento. **LINDEROS DEL QUINTO NIVEL:** Por el Frente o Sur, en parte con las escalas que conducen este nivel y en parte con vacío al patio N° 2 del apartamento (x); Por el Norte, con vacío que da al patio 1 del apartamento (x); Por el Oriente, en parte con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° x – x; Por el Occidente, en parte con muro divisorio que lo separa de la propiedad N° x - x; Por el Nadir con parte losa de dominio común que lo separa del apartamento (x); Por el Cenit, con parte de la techumbre de la edificación. Con una altura de x metros. Consta de: sala, cocina, comedor, 2 alcobas, 2 baños, vestier y 2 vacíos.----------

ARTICULO 6. En general, el dominio privado sobre cada uno de los pisos o plantas, se ejerce sobre la superficie determinado para esto, por el revestimiento del piso del que están provistos, el revoque interno de los muros y cielo – rasos, puertas, cerraduras internas y externas de cada uno de los pisos, o unidades privadas, y en general, todos los bienes colocados dentro de las áreas que se han determinado. En consecuencia, cada propietario será dueño en forma exclusiva de su respectivo piso o unidad independiente; y podrá enajenarlo con hipoteca, arrendarlo, darlo en comodato, usufructo, etc., sin necesidad del consentimiento de otro u otros copropietarios como con cualquier otro inmueble de libre disposición. Salvo en los casos y las limitaciones previstas en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001. ----------

CAPITULO IV
BIENES DE DOMINIO Y USO COMUN

ARTICULO 7 PORCENTAJES DE COPROPIEDAD. Ha sido calculada la participación de cada una de las unidades privadas en los bienes comunes del edificio, para efectos de contribuir a su reparación y teniendo en cuenta el área privada de las mismas, de conformidad con el capítulo VII, articulo 26 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001----------

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE ESTRELLA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GÓMEZ GÓMEZ NOTARIO

UNIDAD PRIVADA	ÁREA	COPROPIEDAD
3ºPRIMER PISO APTO N° x - x (xx)	61,63	11,16%
4°SEGUNDO PISO APTO N° x - x (201)	70,45	12,76%
5ºSEGUNDO PISO APTO Nº x - x (202)	64,5	11,68%
6°TERCER PISO APTO N° x - x (301	70,45	12,76%
7°TERCER PISO APTO N° x - x (302)	64,5	11,68%
8°CUARTO PISO DUPLEX N°x - x (401)	102,85	18,62%
9°CUARTO PISO DUPLEX N° x-x (402	89,8	16,26%
ÁREA TOTAL	552,28	100%

ARTICULO 8 Si por cualquier razón, los valores de estos inmuebles sufrieren modificaciones en el catastro municipal, tal hecho no alterará los porcentajes señalados en este Reglamento. ----------

ARTICULO 9 Sobre los bienes afectados al dominio común, cada propietario tiene derecho sobre ellos en proporción al valor de su respectivo piso, de conformidad con la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y son susceptibles de dominio, usos sobre los mismos por lo tanto en cualquier enajenación de un piso, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos en relación a ellos, separadamente del bien al que acceden. ----------
NOTA: En este edificio no hay bienes de dominio común no esenciales. ----------

ARTICULO 10 Son bienes de uso común y de dominio indivisible e inalienable de cada propietario, los que son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permite a todos los propietarios el uso y goce de sus respectivos pisos, de acuerdo con este Reglamento tales como: a) El lote de terreno con el suelo correspondiente; b) todos los cimientos y fundaciones de la edificación, aquellas obras ejecutadas en concreto, cemento, piedra, de acuerdo con los respectivos planos, los cuales se encuentran incorporados a este Reglamento; c) todas las instalaciones colocadas en el subsuelo; tales como redes de acueducto, alcantarillado, eléctricas, telefónicas y canalizaciones, hasta su conexión con las redes domiciliarias; d) el conjunto de columnas y vigas vaciadas

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA ESTRELLA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ NOTARIO

en concreto que conforman la estructura misma de la edificación; e) los muros exteriores, medianeros o no con las propiedades vecinas, dentro de los cuales se encuentra encerrado el edificio; g) las planchas o losas de concreto, que como parte integrante de la estructura del edificio sirven de techo a un apartamento y de piso al otro lo mismo que la techumbre del edificio; Siempre y cuando no se determine el carácter de privada a un apto h) los espacios vacíos construidos para dar ventilación e iluminación a las plantas del edificio. ----------

ARTÍCULO 11 Las reparaciones de las áreas comunes, serán a cargo de todos los propietarios del edificio, cada uno de los cuales contribuirá en proporción al porcentaje privado en el artículo 7° de este Reglamento. ----------

PARÁGRAFO: El propietario del 1° piso, no tendrá que contribuir a los gastos que se ocasionen por mantenimiento o reparación de las escaleras que conducen a los pisos superiores de la edificación; igualmente. Quedan autorizados los copropietarios o propietarios del edificio, para adicionar mayor área, siempre que se cuente con el viso bueno de las autoridades competentes en materia urbanística, sin previa autorización de los demás copropietarios ----------

CAPITULO V.

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 12 SON DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: 1) Poseer, disfrutar y disponer soberanamente de su área privada, de acuerdo con la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y este Reglamento. **2**) Enajenar, gravar, dar en anticresis o en arrendamiento su casa, conjuntamente con sus derechos sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios. **3**) Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino de los mismos y sin perjuicio de los derechos legítimos de los demás copropietarios. **4**) Ejecutar por su cuenta las obras requeridas para la conservación y preservación del edificio y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños, en los gastos comprobados. 5) autorizar a los copropietarios o propietarios del edificio adicionar mayor área construida, siempre que se cuente con el visto bueno de las autoridades competentes en materia urbanística, sin necesidad de la autorización de los demás copropietarios. ----------

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA ESTRELLA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ NOTARIO

ARTÍCULO 13 SON OBLIGACIONES DE TODOS Y CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS: **1**) Hacer uso de su área privada y de los bienes comunes, únicamente de acuerdo con la ley y este Reglamento. **2**) Pagar oportunamente las cuotas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, lo mismo que las cuotas del seguro de incendio obligatorio sobre el inmueble, conforme a lo dispuesto a la ley 675 de 3 de Agosto de 2001 capitulo VIII artículo 29 y 30 y de acuerdo a los porcentajes señalados en este reglamento. **3**) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de su área privada; si por no hacer oportunamente estas reparaciones, disminuye el valor del edificio, es decir, lo expone a peligros o se ocasionan perjuicio a los demás copropietarios u ocupantes, el infractor será responsable de tales omisiones. **4**) Intervenir activamente en la asamblea de copropietarios y cooperar con ella, en todo lo que sea necesario. **5**) Permitir el acceso del administrador o del personal encargado de realizar trabajos en beneficio de su área privada, cuando las ocasiones y circunstancias lo exijan para efectos del cumplimiento de este Reglamento. **6**) Comunicar al administrador, o la asamblea de copropietarios, o al consejo de administración si lo hubiere las violaciones a este Reglamento. ----------

ARTICULO 14. SE PROHIBE A LOS PROPIETARIOS: 1) Enajenar o conceder el uso privado de su área a personas de mala conducta o para fines distintos a los autorizados por este Reglamento. **2**) Ejecutar cualquier acto que perturbe los derechos de los demás copropietarios del edificio. **3**) Modificar la fachada del edificio sin el consentimiento de los demás copropietarios. **4**) Introducir objetos o hacer excavaciones en los pisos, techos y redes comunes, o depositar pesos excesivos, que perjudique la solidez del edificio. **5**) Mantener en su área privada, animales que en alguna forma puedan perjudicar la salubridad de los ocupantes del edificio. **6**) Mantener en su casa materiales inflamables o explosivos o cualquier producto tóxico o peligroso para la integridad del edificio, de sus ocupantes, de conformidad con el capítulo V, artículo 18, de la ley 675 del 3 de Agosto de 2001.

ARTICULO 15. NOMBRAMIENTO DE LA PERSONA JURÍDICA.De acuerdo con lo establecido en el artículo 5° de la ley 675 de 2001, el edificio: **LA xxxxx P.H**. forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular que lo integran. La denominación de la persona jurídica será: **EDIFICIO LA xx P.H**.----------

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ
NOTARIO

ARTICULO 16. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. EL EDIFICIO: LA xxxxx P.H. Como persona jurídica tendrá como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes , manejar los asuntos de interés común de los propietarios y servicios comunes , manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y este reglamento. En desarrollo de su objeto podrá ejercer las siguientes actividades. a) Realizar y celebrar todos los contratos necesarios o convenientes para el mejor funcionamiento de los bienes comunes b) Acordar la integración de áreas y servicios con otros inmuebles vecinos, particularmente el desarrollo de proyectos que permitan incrementar los servicios comunes o que impliquen una mejoría patrimonial del edificio , de acuerdo con las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios c) cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal . Para tal efecto , servirá de instrumento para la solución de las diferencias que surjan entre los copropietarios, sobre la utilización de los bienes comunes , con relación al uso , goce y destinación de los bienes comunes , con relación al uso, goce y destinación de los bienes de dominio particular d) Intervenir sus fondos sobrantes , con el propósito de proteger , conservar e incrementar su patrimonio y para regular los gastos de la administración e) Girar, otorgar, aceptar , negociar , enajenar , pagar etc, toda clase de títulos valores y suscribir los demás documentos civiles y comerciales f) Adquirir , gravar , explotar y enajenar bienes muebles e inmuebles PARAGRAFO: La facultad de enajenar bienes inmuebles , sólo se podrá ejercer cuando la asamblea de copropietarios desafecte el uso común de alguno o parte de estos bienes de acuerdo con lo previsto en este reglamento g) En general , ejercer la dirección , administración y manejo de la propiedad horizontal , para lograr el cabal cumplimento de su objeto , esta persona jurídica tendrá capacidad para realizar todos los actos y contratos, incluyendo los mercantiles , que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines y los que tenga como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de su existencia y actividad. En ningún caso podrá garantizar obligaciones de terceras personas.----------

ARTICULO 17. NATURALEZA DE LA PERSONA JURÌDICA. De acuerdo con el artículo 33 de la ley 675 de 2001, El EDIFICIO LA xxx P.H., será de una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. La destinación de algunos bienes comunes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.----------

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE RIONEGRO ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ
NOTARIO

ARTICULO 18 DOMICILIO. El domicilio del Edificio: LA xxx P.H. es el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia; Republica de Colombia.----------

ARTICULO 19. PATRIMONIO: El patrimonio de la persona jurídica EDIFICIO LA XXXXX P.H. , de acuerdo en lo previsto en la ley 657 de 2001, lo conformaran los recursos patrimoniales de la persona jurídica : Los ingresos de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias , multas , intereses , fondo de imprevistos , y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. ----------

ARTICULO 20 EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL. La representación legal de la persona jurídica corresponde al administrador del edificio. De acuerdo al artículo 50 de la ley 675 de 2001, corresponderá al alcalde de Medellín o a quien este delegue para que certifique sobre la existencia y representación legal del EDIFICIO: LA xxx P.H., conforme al artículo 8º de la citada ley.----------

ARTICULO 21. DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION. Los órganos de administración del edificio, son la junta de copropietarios, la cual lo constituye los propietarios o sus representantes legales o mandatarios, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en el Reglamento de propiedad horizontal.----------

CAPITULO VI.
ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO LA xxx

ARTICULO 22 . La administración del edificio, estará a cargo de la asamblea de copropietarios; la asamblea de los copropietarios estará formada por los dueños de las áreas privadas, reunidos personalmente o por medio de sus representantes, debidamente autorizados y en las condiciones que exige este reglamento; la asamblea es la máxima autoridad en todos los asuntos relacionados con la administración , conservación, reparación y uso del edificio y tendrá las siguientes funciones: a) Representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio b) Aprobar el presupuesto de gastos para la administración del edificio C) Imponer a los copropietarios las cuotas o gravámenes para fines relacionados con la conservación, mantenimiento y administración del edificio d) Nombrar administrador por un período de un año y fijarse funciones y remuneración, si fuere el caso. e) Organizar todo lo atinente a la administración del edificio y velar por el

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA ESTRELLA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GÓMEZ GÓMEZ NOTARIO

cumplimiento de este reglamento, de conformidad con la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, capitulo X Artículo 37° y capitulo XI, artículo 50°----------

ARTICULO 23. La asamblea se reunirá ordinariamente en ultimo dia del mes de Marzo de cada año y extraordinariamente cuando lo solicite cualquier copropietario al administrador, o cuando éste lo considere conveniente o necesario. La asamblea será presidida por la persona que ella misma elija y deliberará con la totalidad de los copropietarios o sus representantes, las decisiones se tomarán por unanimidad y serán obligatorias para todos los copropietarios del edificio. En caso de que la asamblea de copropietarios, designe administrador del edificio, tendrá las siguientes funciones: 1) Representar judicialmente a los propietarios en todo lo relacionado con la administración, reconstrucción, mejoras, conservación del edificio. 2) Hacer cumplir a los ocupantes del inmueble, las disposiciones contenidas en este reglamento. 3) Realizar las obras urgentes que exijan la seguridad, integridad y existencia del edificio y mantener el correcto funcionamiento de los bienes comunes. 4) Cumplir las demás funciones o las órdenes que le encomiende la asamblea. Mientras la asamblea de copropietarios designe administrar el edificio, este estará a cargo de la señora: **X** ----------

ARTICULO 24. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución conservación, representación y recaudo, conforme lo establece el artículo 51 de la ley 675 del 2001.---------- ----------

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 25. Las diferencias entre los copropietarios del edificio, durante la existencia del mismo, en el tiempo de su reconstrucción o de división de los bienes comunes, cuya solución no esté prevista en la ley o en este Reglamento, se resolverá de conformidad con la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, título II, capítulo I, artículo 58° ----------

ARTICULO 26. Aunque todas las áreas de los bienes de dominio privado o exclusivos están claramente determinados por los linderos, son aproximadas y en las enajenaciones que de ellos se hagan, serán recibidos y entregados como cuerpo cierto ----------

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE SANTA ELENA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ
NOTARIO

ARTICULO 27 Ningún copropietario podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes, mientras exista el edificio; esta división sólo podrá solicitarse en caso de destrucción del edificio o que su deterioro alcance a alguna proporción a lo menos de las tres cuartas partes (3/4) de su valor o que su deterioro sea motivo de que se ordene su demolición, de conformidad con la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, capítulo 3°, artículo 9°, 10°, 11° y 12°; si el deterioro no fuere de tal gravedad, los copropietarios, están obligados a reconstruir el edificio de conformidad a la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, capítulo 4° artículo 13°----------

PARÁGRAFO 1°: Las indemnizaciones de seguros, quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio, en los casos en que son procedentes; en caso de que el edificio no pueda ser reconstruido, el importe de las primas se distribuirán proporcionalmente al valor del derecho exclusivo de cada copropietario

ARTICULO 28. Toda imposición que implique gravámenes extraordinarios y una sensible alteración del goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios, de acuerdo con la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 capítulo VI, artículo 19° parágrafo 2° y este Reglamento ----------

CONDICIONES DE SALUBRIDAD Y SEGURIDAD.

Los materiales utilizados en la construcción del edificio, son durables, de fácil acceso y mantenimiento; tanto de pisos como de cielos y muros; la ubicación y tamaño de los patios, el tamaño y sistema de las ventanas y la ubicación del edificio, garantizan la suficiente aireación y ventilación de las áreas interiores. Todos los pisos del edificio están abastecidos con agua potable de las Empresas Públicas de Medellín y tiene contadores independientes colocados en el 1° piso del edificio. Estructura de concreto reforzado diseñado para las cargas normales, de acuerdo con la destinación del edificio. Los materiales de la obra negra y acabados son resistentes al fuego; las puertas, ventanas, chapas y cerrojos son de buena calidad y por tanto proporcionan suficiente seguridad ----------

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE. El edificio que consta de un semisótano y 5 pisos, que conforman (7) unidades, de vivienda totalmente independientes y un local, una celda privada para motos, los cuales se identificaron en el capítulo III BIENES DE DOMINIO PARTICULAR. Las casas o apartamentos

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE ABEJORRAL ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ
NOTARIO

que componen esta unidad fueron construidas, sobre losa en concreto todos los muros del edificio están revocados. ----------
El periodo presupuestal se contará al 31 de Diciembre de cada año - ----------

PARÁGRAFO: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: En cumplimiento de los preceptos de la Ley 258/96, modificada por la Ley 854/2003, el suscrito Notario interrogó ampliamente bajo la gravedad del Juramento al propietario sobre su estado civil y el estado de sus sociedades conyugales ó de hecho; si el inmueble objeto de reglamento de propiedad horizontal, está afectado a vivienda familiar, a lo que respondió: Que su estado civil, es casada con sociedad conyugal vigente y que dicho inmueble, **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** bajo los términos de la Ley 258/96, modificada por la Ley 854/2003., no obstante la propietaria del edificio LA XXXX P.H. Dado el estado civil de estar casada con sociedad conyugal vigente, **AFECTA EL APARTAMENTO Nº XX- XX (XXX) A VIVIENDA FAMILIAR, BAJO LOS TÉRMINOS DE LA LEY 258/96, MODIFICADA POR LA LEY 854/2003**..----------

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito Notario, quien da fe y autoriza, declarando a los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, en cuanto a cabida, linderos, dimensiones, matricula inmobiliaria y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria, que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme al Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. e señal de asentimiento, ante mí, como notario que doy fe. ---------

Aportaron paz salvos unificados de catastro y valorización
SE EXTENDIO EN LAS HOJAS
SE EXTENDIO CONFORME A MINUTA DEL DOCTOR GUILLERMO MARIN

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE ESTRELLA ANTIOQUIA
JUAN FERNANDO GOMEZ GOMEZ
NOTARIO

x
C.C. Nº

X
NOTARIO TITULAR

DEL CÍRCULO
NOTARÍA ÚNICA
DE LA ESTRELLA
ANTIOQUIA

JUAN FERNANDO GÓMEZ GÓMEZ

NOTARIO