

RAJ  
Raj. 0

**JUZGADO TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL  
DE DESCONGESTIÓN DE BOSOTÁ D.C.**

CLASE DE PROCESO

**EJECUTIVO SINGULAR**

DEMANDANTE:

**EDIFICIO RIO CLARO**

DEMANDADO:

**GUSTAVO DOMINGUEZ**

ORIGEN DE PROCEDIMIENTO:

049-2013-00437-00- J. 11 C.M.E.S.



11001400304920130043700

**REMANENTES**

NUMERO DE PROCESO:

**110001400302520130043700**

Ramate  
1/Diciembre/2021  
9:00AM  
Inmueble.

50:49  
**00130437**

Señor

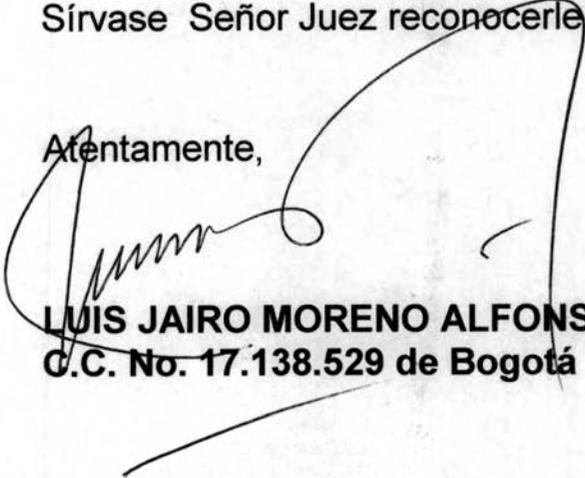
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (REPARTO)**  
E. S. D.

Yo, **LUIS JAIRO MORENO ALFONSO**, mayor de edad, residenciado y domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como administrador y Representante Legal de la Persona Jurídica denominado **EDIFICIO RIO CLARO PROPIEDAD HORIZONTAL.**, como lo certifica la Alcaldía, por medio del presente documento, manifiesto al señor Juez que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **BLANCA STELLA OSPINA FULA**, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 41.629.316 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 57.052 del C.S. de la Judicatura, para en nombre y representación inicie Proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía a favor de la Persona Jurídica que represento y en contra del señor **GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ** y de la señora **RITA FERIS DE DOMINGUEZ**, mayores de edad, residenciados y domiciliados en la ciudad de Bogotá, en relación con las expensas comunes ordinarias y extraordinarias e intereses moratorios adeudados por la Unidad Privada Apartamento 106, Edificio Rio Claro P.H., ubicado en la Av. Calle 116 No. 48 - 29 en la ciudad de Bogotá.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir el presente poder y para todas las demás facultades que confiere la ley.

Sírvase Señor Juez reconocerle personería a mi apoderada.

Atentamente,

  
**LUIS JAIRO MORENO ALFONSO**  
C.C. No. 17.138.529 de Bogotá

**Acepto el Poder Conferido.**

  
**BLANCA STELLA OSPINA FULA**  
C.C. No. 41.629.316 de Bogotá.  
T.P. No. 57.052 del C.S.J.

**NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ** 

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO**

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá D.C. Compareció:

**MORENO ALFONSO LUIS JAIRO**

Quien se identificó con:

C.C. No. 17138529  
y la T.P. No. del C.S.J.

quien presentó personalmente el escrito contenido en este documento y además declaró que la firma y huella que aparecen en el mismo son suyas y que su contenido es cierto.

Bogotá D.C. 13/03/2013  
Hora 12:09:17 p.m.

Verifique los datos en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)







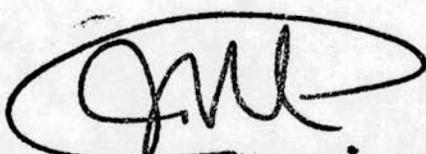
FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE  
g7gbuhjg6t6btg6

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA A2  
**ANDRÉS HIBER ARÉVALO PACHECO**  
NOTARIO 5 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

**LA SUSCRITA**  
**ALCALDESA LOCAL**  
**CERTIFICA:**

1. Que según Registro 263 de fecha 18 de febrero de 2003, se inscribió en este Despacho el **EDIFICIO RIO CLARO – Propiedad Horizontal**, entidad sin ánimo de lucro (Art. 33 Ley 675/01) ubicado en la CALLE 116 No. 36–29, de esta ciudad y jurisdicción.
2. Que mediante Acta de CONSEJO DE ADMINISTRACION, celebrada el 18 de ABRIL de 2012, se RATIFICO como Administrador(a) y Representante Legal del **EDIFICIO RIO CLARO -Propiedad Horizontal**, a **LUIS JAIRO MORENO ALFONSO** identificado(a) con la cédula de ciudadanía No **17,138,529**

Se expide en Bogotá D.C. conforme lo establece el artículo 8 de la Ley 675 y el Decreto Distrital 854 de 2001, a los 12 días del mes de FEBRERO del año dos mil trece (2013), a solicitud del interesado.

  
**JULIETA NARANJO LUJÁN**  
Alcaldesa Local de Usaquén



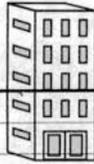
De conformidad el artículo 12 del Decreto 2150 de 1.995 y de la Resolución 109 de 5 de Octubre de 2012, expedida por de la Alcaldía Local de Usaquén, la anterior firma mecánica tiene plena validez para todos los efectos legales a que tenga lugar y trámites ante cualquier autoridad judicial y/o administrativa, este documento se puede fotocopiar y autenticar (Art. 254 del C.P.C.)

**NOTA: La presente certificación tiene vigencia por el periodo legal estatutario del administrador (Art. 50, Ley 675/01) o salvo en aquellos casos en que sea removido del cargo.**

Revisó: Henry Ángel Muñoz (coordinador jurídico) ✱  
Elaboro: Diego Coronel

Quienes proyectamos, revisamos y aprobamos, declaramos que el presente documento lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, de acuerdo a la información adjuntada por el solicitante y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo recomendamos para la firma del Alcalde Local.

**BOGOTÁ**  
**HUANA**



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

## EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICIO RIO CLARO PROPIEDAD HORIZONTAL CERTIFICA

1. que en el registro de Corporetarios del Edificio Rio Claro Propiedad Horizontal ubicado en la avenida 116 No 48-29 aparecen registrados como propietarios del apartamento 106 el señor Gustavo Dominguez identificado con la cedula No.3.010.966 y la señora Rita Feris de Dominguez, identificada con la cédula No. 23.169.360
2. Que en el estado de cuenta del apartamento 106, aparece una deuda total a favor de la copropiedad por doce millones quinientos noventa mil cuatrocientos once pesos mcte (\$12.590.411.00) discriminados asi:

FECHA	CUOTA DE ADMINISTRACION	CUOTA EXTRAORDINARIA	FECHA ASAMBLEA	TASA INT.	INTERESES	TOTAL DEUDA
Saldo dic 31/07	\$ 30,276.00	\$ 0.00		2.66%	\$ 4,338.00	\$ 34,614.00
1 ene a 31 enero 2008	\$ 245,463.00	\$ 0.00		2.73%	\$ 420.00	\$ 60,497.00
1 febrero a 28 febrero de 2008	\$ 245,463.00	\$ 0.00		2.73%	\$ 537.00	\$ 306,497.00
1 marzo a 31 marzo de 2008	\$ 245,463.00	\$ 0.00		2.73%	\$ 3,178.00	\$ 320,138.00
1 abril a 30 abril de 2008	\$ 245,463.00	\$ 0.00		2.74%	\$ 3,203.00	\$ 345,804.00
1 mayo a 31 mayo de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.74%	\$ 3,627.00	\$ 369,592.00
1 junio a 30 junio de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.74%	\$ 1,053.00	\$ 395,806.00
1 julio a 30 julio de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.69%	\$ 4,658.00	\$ 395,625.00
1 agosto a 31 agosto de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.69%	\$ 4,668.00	\$ 395,454.00
1 septiembre a 30 septiembre de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.69%	\$ 4,666.00	\$ 395,281.00
1 octubre a 31 octubre de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.63%	\$ 4,664.00	\$ 395,106.00
1 noviembre a 30 noviembre de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.63%	\$ 4,662.00	\$ 394,929.00
1 diciembre a 31 diciembre de 2008	\$ 245,161.00	\$ 0.00		2.63%	\$ 4,660.00	\$ 404,750.00
1 ene a 31 enero 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.56%	\$ 4,776.00	\$ 674,526.00
1 febrero a 28 febrero de 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.56%	\$ 7,669.00	\$ 647,195.00
1 marzo a 31 marzo de 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.56%	\$ 4,276.00	\$ 666,471.00
1 abril a 30 abril de 2009	\$ 265,000.00	\$ 45,000.00	MARZO 25/09	2.54%	\$ 7,618.00	\$ 484,089.00
1 mayo a 31 mayo de 2009	\$ 265,000.00	\$ 45,000.00	MARZO 25/09	2.54%	\$ 10,165.00	\$ 554,254.00
1 junio a 30 junio de 2009	\$ 265,000.00	\$ 45,000.00	MARZO 25/09	2.54%	\$ 7,903.00	\$ 872,157.00
1 julio a 30 julio de 2009	\$ 265,000.00	\$ 45,000.00	MARZO 25/09	2.33%	\$ 12,435.00	\$ 694,592.00
1 agosto a 31 agosto de 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.33%	\$ 12,019.00	\$ 971,611.00
1 septiembre a 30 septiembre de 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.33%	\$ 15,138.00	\$ 751,749.00
1 octubre a 31 octubre de 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.16%	\$ 11,107.00	\$ 1,027,856.00
1 noviembre a 30 noviembre de 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.16%	\$ 16,246.00	\$ 809,102.00
1 diciembre a 31 diciembre de 2009	\$ 265,000.00	\$ 0.00		2.16%	\$ 23,808.00	\$ 1,097,910.00
1 ene a 31 enero 2010	\$ 270,000.00	\$ 0.00		2.02%	\$ 19,601.00	\$ 1,387,511.00
1 febrero a 28 febrero de 2010	\$ 270,000.00	\$ 0.00		2.02%	\$ 24,500.00	\$ 1,682,011.00
1 marzo a 31 marzo de 2010	\$ 270,000.00	\$ 0.00		2.02%	\$ 29,500.00	\$ 1,481,511.00
1 abril a 30 abril de 2010	\$ 277,000.00	\$ 0.00		1.79%	\$ 26,500.00	\$ 1,285,011.00
1 mayo a 31 mayo de 2010	\$ 277,000.00	\$ 0.00		1.79%	\$ 23,000.00	\$ 1,585,011.00
1 junio a 30 junio de 2010	\$ 289,000.00	\$ 250,000.00	MARZO 25/10	1.79%	\$ 29,200.00	\$ 2,153,211.00
1 julio a 30 julio de 2010	\$ 289,000.00	\$ 250,000.00	MARZO 25/10	1.86%	\$ 39,200.00	\$ 2,731,411.00
1 agosto a 31 agosto de 2010	\$ 289,000.00	\$ 250,000.00	MARZO 25/10	1.86%	\$ 49,300.00	\$ 2,319,711.00
1 septiembre a 30 septiembre de 2010	\$ 289,000.00	\$ 250,000.00	MARZO 25/10	1.86%	\$ 43,400.00	\$ 2,902,111.00
1 octubre a 31 octubre de 2010	\$ 289,000.00	\$ 0.00		1.67%	\$ 47,800.00	\$ 2,738,911.00

COLOMBIA  
BOGOTÁ, D.C.  
ALCE MARIN ARCE  
García (E)





**NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ**



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE  
TEXTO Y CONTENIDO CON HUELLA**

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circulo  
de Bogotá D.C. Compareció:

**MORENO ALFONSO LUIS JAIRO**

Quien se identificó con:

JPG5NTHZ2J6SRL40

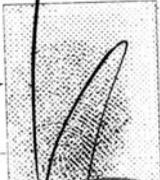
C.C. No. 17138529

y declaró que la firma y huella  
que aparecen en este  
documento son suyas y que  
el contenido del mismo es  
cierto.



Bogotá D.C. 25/02/2013  
Hora 12:26:28 p.m.

Verifique los datos en  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)



FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE

ipi9zkaki8kk8i9

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA

**LILYAM EMILCE MARIN ARCE**  
**NOTARIA 5 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION DE LA**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 50N-672911**

Pagina 1

Impreso el 18 de Febrero de 2013 a las 09:18:34 a.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE**  
**HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 50N BOGOTA NORTE DEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:BOGOTA D. C. VEREDA:BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 10-09-1982 RADICACION: 1982-62666 CON: DOCUMENTO DE: 22-12-1993  
CODIGO CATASTRAL: AAA0121CPYN COD. CATASTRAL ANT.:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 106, LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO, TIENE UNA AREA PRIVADA DE 113,90 M.2, Y LINDA: NORTE: EN 1,05 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON CORREDOR COMUN DE CIRCULACION; EN 2,42 MTS, 4,57 MTS, 1,65 MTS, MURO DE FACHADA COMUN AL MEDIO, CON TERRAZA # 6, Y MARQUESINA COMUNES, EN 0,92 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON BUITRON COMUN, SUR: EN 3,30 MTS, 0,70 MTS, 1,66 MTS, 0,20 MTS, 0,30 MTS, 0,20 MTS, 1,20 MTS, 0,70 MTS, 3,25 MTS, LINEA QUEBRADA, FACHADA, MURO Y MURO COMUNES AL MEDIO, CON ANTEJARDIN Y BUITRON COMUNES, EN 0,92 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON BUITRON COMUN, ORIENTE: EN 5,17 MTS, 5,82 MTS, 2,41 MTS, MUROS Y FACHADA COMUN AL MEDIO, CON EL APARTAMENTO 107, CON COLUMNAS COMUNES, CON CORREDOR COMUN DE CIRCULACION Y CON TERRAZA # 6, COMUN, EN 0,47 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON BUITRONES COMUNES, OCCIDENTE: EN 0,60 MTS, 0,15 MTS, 0,30 MTS, 0,15 MTS, 3,98 MTS, 0,05 MTS, 0,50 MTS, 0,05 MTS, 0,36 MTS, 0,32 MTS, 0,72 MTS, 0,32 MTS, 2,24 MTS, 0,05 MTS, 0,05 MTS, 0,05 MTS, 0,76 MTS, LINEA QUEBRADA, Y EN 2,44 MTS, MURO COLUMNAS Y FACHADA COMUNES AL MEDIO, CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LOTE # 6, DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, Y CON MARQUESINA Y JARDINERAS COMUNES Y BUITRON, EN 0,47 MTS, MURO COMUN AL MEDIO, CON BUITRON COMUN, NADIR: CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEMISOTANO, CENIT: CON PLACA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEGUNDO PISO, Y ALFAJIA COMUN, NOTA: DENTRO DE LOS LINDEROS DEL APARTAMENTO SE HALLAN DOS COLUMNAS COMUNES CON UN AREA DE 0,19 M.2, LA CUAL SE HA DESCONTADO DEL AREA DEL APARTAMENTO.----- SEGUN ESC.DE REFORMA REGLAMENTO 4637 DEL 21-11-2002 NOT. 12 DE BTA. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 4.06%...

**COMPLEMENTACION:**

QUE FERNANDO RUIZ LLANO Y CIA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A. PROMOTORA DE VENTAS E INVERSIONES LTDA. ROCHA RODRIGUEZ JORGE. Y HOYOS MEDINA LEONARDO. POR ESCRITURA # 164 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.981 AL FOLIO 050-0429274. Y ESOTS ADQUIRIERON POR COMPRA A. COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A POR ESCRITURA # 4214 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 1.977 NOTARIA 8A DE BOGOTA. REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 1.978. SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A COMPA/IA URBANIZADORA DE EL BATAN S.A. POR LA ESCRITURA N.4223 DEL 24 DE OCTUBRE DE 1.969, NOTARIA 8A. DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: EN PARTES POR CONVENCIONES DE INVALIDACION DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LOS LOTES QUE HOY FORMAN EL GLOBO DE TERRENO. 1) POR LA ESCRITURA N.3188 DE AGOSTO 27 DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA, POR LA N.3192 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3198 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.969, DE LA NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3189 DEL 28 DE AGOSTO DE 1.969 DE LA NOTARIA 8A. DE BOGOTA, POR LA 3197 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.969, NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA N.3183 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3187 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.69, NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3193 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.969 DE LA NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3190 DE AGOSTO 27 DE 1.69, NOTARIA 8A. DE BOGOTA, POR AL N.3194 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3195 DE LA MISMA FECHA Y NOTARIA, POR LA 3191, 3199 DE LA MISMA FECHA Y NOTARIA, POR LA 3196 DEL 28 DE AGOSTO DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA, POR LA 3350 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3186 DEL 27 DE AGOSTO DE 1969, NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3185, 3182, 3184, DEL 27 DE AGOSTO DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 3373 DE SEPTIEMBRE 3 DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 339 DE SEPTIEMBRE 1. DE 1.69 NOTARIA 8A. DE BOGOTA POR LA 3349 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.969 NOTARIA 8A. DE BOGOTA. POR LA 5273 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 1.966 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA. LA MISMA COMPA/IA URBANIZADORA EL BATAN S.A. HABIA ADQUIRIDO ANTERIORMENTE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATA EN DERECHOS PROINDIVISOS EN SEXTAS PARTES ASI: DE PAULINA REYES DE MARTINES POR LA ESCRITURA N.240 DE ENERO 24 DE 1.964 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA. DE JOSE VICENTE REYES ACOSTA POR LA ESCRITURA N.775 DE MARZO 2 DE 1.964 DE LA NOTARIA 7A. DE BOGOTA. DE ELENA REYES

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ACOSTA POR LA ESCRITURA 239 DEL 24 DE ENERO DE 1964 , NOTARIA 4A. DE BOGOTA. DE ENRIQUE REYES ACOSTA POR LA ESCRITURA 776 DE FEBRERO 2 DE 1.964 DE LA NOTARIA 7A. DE BOGOTA, DE BENIGNO REYES ACOSTA, POR LA ESCRITURA 914 DE MARZO 2 DE 1.964 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA, ESTA SOCIEDAD TAMBIEN ADQUIRIO UN DERECHO PROINDIVISO DE HERNANDO LOPEZ HOLGUIN POR LA ESCRITURA N.4940 DEL 22 DE OCTUBRE DE 1.964 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA. ESTA HUBO DE BERNARDO REYES ACOSTA POR LA ESCRITURA N.5018 DE OCTUBRE 19 DE 1964 DE LA NOTARIA 4A. DE BOGOTA. FERNANDO , HELENA, PAULINA , ENRIQUE , JOSE VICENTE Y BENIGNO REYES ACOSTA, ADQUIRIERON DE CARLOS J. ABELLA POR LA ESCRITURA N.6316 XXX DEL 11 DE DICIEMBRE DE 1.963 DE LA NOTARIA 9A. DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE** Tipo Predio: SIN INFORMACION

- 1) AVENIDA 116 36-29 APARTAMENTO 106 PISO 1 EDIFICIO RIO CLARO
- 2) AC 116 48 29 AP 106 (DIRECCION CATASTRAL)

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S)** (En caso de Integracion y otros)

529274

**NOTACION: Nro 1** Fecha: 14-05-1981 Radicacion: 8141030 VALOR ACTO: \$ 56,500,000.00

Documento: ESCRITURA 668 del: 05-05-1981 NOTARIA 12A de BOGOTA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FERNANDO RUIZ, Y CIA. LTDA.

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA. H a

**ANOTACION: Nro 2** Fecha: 10-02-1982 Radicacion: 12694 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 0633 del: 04-02-1982 SUPERBANCARIA de BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR DESARROLLAR Y ENAJENAR 37 APTOS.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

A: FERNANDO RUIZ LLANO Y CIA. LTDA. X

**ANOTACION: Nro 3** Fecha: 01-10-1982 Radicacion: 8284536 VALOR ACTO: \$ 3,915,000.00

Documento: ESCRITURA 1491 del: 30-08-1982 NOTARIA 12 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 VENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FERNANDO RUIZ Y COMPA/IA LTDA.

A: OSORIO SANCHEZ GUSTAVO

8275601 X

: BETANCOURT DE OSORIO MARGARITA MARIA X

**ANOTACION: Nro 4** Fecha: 01-10-1982 Radicacion: 8284536 VALOR ACTO: \$ 2,739,000.00

Documento: ESCRITURA 1491 del: 30-08-1982 NOTARIA 12 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: OSORIO SANCHEZ GUSTAVO

8275601 X

DE: BETANCOURT DE OSORIO MARGARITA MARIA X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA  
MATRICULA INMOBILIARIA**

6

**Nro Matricula: 50N-672911**

Pagina 3

Impreso el 18 de Febrero de 2013 a las 09:18:34 a.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

**ANOTACION: Nro 5** Fecha: 19-05-1982 Radicacion: VALOR ACTO: \$  
Documento: RESOLUCION 1710 del: 13-04-1982 SUPERBANCARIA de BOGOTA  
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION RESOLUCION 633 02-04-82 SUPERBANCARIA EN CUANTO A LA CORRECTA RAZON SOCIAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: FERNANDO RUIZ & CIA LTDA**

**ANOTACION: Nro 6** Fecha: 28-07-1982 Radicacion: VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 1204 del: 21-07-1982 NOTARIA 12A. de BOGOTA  
ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**FERNANDO RUIZ Y COMPA/IA LIMITADA** X

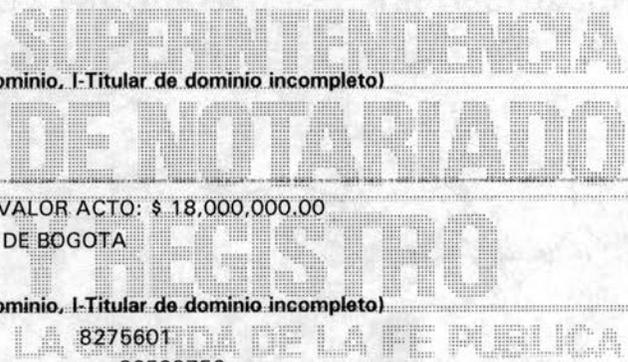
**ANOTACION: Nro 7** Fecha: 22-09-1982 Radicacion: 1982-81433 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 1630 del: 16-09-1982 NOTARIA 12A. de BOGOTA  
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION Y RATIFICACION SOBRE ESCRITURA 164 DEL 16-02-81 NOTARIA 12A.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: RUIZ LLANO FERNANDO** X  
**A: LLANO DE RUIZ BERTHA** X

**ANOTACION: Nro 8** Fecha: 10-02-1983 Radicacion: 1983-13383 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 56. del: 26-01-1983 NOTARIA 12A. de BOGOTA  
Se cancela la anotacion No. 1.  
ESPECIFICACION: 650 LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ESTE Y OTROS.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA.  
**A: FERNANDO RUIZ Y COMPA/IA LTDA.** X

**ANOTACION: Nro 9** Fecha: 05-11-1993 Radicacion: 1993-66477 VALOR ACTO: \$ 18,000,000.00  
Documento: ESCRITURA 1681 del: 22-07-1993 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA  
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: OSORIO SANCHEZ GUSTAVO 8275601  
DE: BETANCOUR DE OSORIO MARGARITA 32509752  
DE: DOMINGUEZ MARTINEZ GUSTAVO 3010966 X  
**A: FERIS DE DOMINGUEZ RITA** 23169360 X

**ANOTACION: Nro 10** Fecha: 16-01-2003 Radicacion: 2003-3064 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 4637 del: 21-11-2002 NOTARIA 12 de BOGOTA D.C.  
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 1204 DEL 21-07-1982 EN CUANTO ACOGERSE A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DEL 2001 (LIMITACION AL DOMINIO)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: EDIFICIO RIO CLARO**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***



**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

**SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)**

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: fecha

ENMENDADO EN LINDEROS VALE CDG 5646 -

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2007-9489 fecha 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL,  
SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA  
POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 1 Radicacion: fecha 18-08-2007

003 004 INCLUIDAS VALEN CDG 852/5646

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 2 Radicacion: fecha 18-08-2007

003 AL 006 ORDEN CRONOLOGICO VALE CDG852/5646

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 3 Radicacion: fecha 18-08-2007

03 AL 007 ORDEN CRONOLOGICO VALE CDG 852/ 5646--

Anotacion Nro: 5 Nro correccion: 1 Radicacion: fecha 18-08-2007

INCLUIDA VALE CDG 852/5646

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJBA126 Impreso por:CAJBA126

TURNO: 2013-91651

FECHA: 18-02-2013

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



La Registradora Principal: CARMENZA JARAMILLO RONCANCIO

# TASAS DE INTERÉS BANCARIO

El Suscrito Superintendente Delegado y Técnico, en uso de las facultades que le confieren los artículos 191 del Código de Procedimiento Civil, 884 del Código de Comercio y 305 del Código Penal en concordancia con los literales c.) y d.), numeral 6 del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y por delegación del Secretario General de la Superintendencia Bancaria, contenida mediante Resolución No. 1680 de octubre 31 de 2000.

## CERTIFICA

**LA REPUBLICA**  
Certificado

Resol.	Fecha	Vigencia		Interés anual	
		Desde	Hasta	Bancario corriente	Créditos Ordinarios
821	31-May-99	1-Jun-99	30-Jun-99	-	28,36
1000	30-Jun-99	1-Jul-99	31-Jul-99	24,22	-
1001	30-Jun-99	1-Jul-99	31-Jul-99	-	25,71
1183	30-Jul-99	1-Ago-99	31-Ago-99	26,25	-
1184	30-Jul-99	1-Ago-99	31-Ago-99	-	27,58
1350	31-Ago-99	1-Sep-99	30-Sep-99	26,01	-
1351	31-Ago-99	1-Sep-99	30-Sep-99	-	26,46
1490	30-Sep-99	1-Oct-99	31-Oct-99	26,96	-
1491	30-Sep-99	1-Oct-99	31-Oct-99	-	25,81
1630	29-Oct-99	1-Nov-99	30-Nov-99	25,70	-
1631	29-Oct-99	1-Oct-99	30-Nov-99	-	24,13
1755	30-Nov-99	1-Dic-99	30-Dic-99	24,22	-
1756	30-Nov-99	1-Dic-99	30-Dic-99	-	22,8
1910	30-Dic-99	1-Ene-00	31-Ene-00	22,40	-
1911	30-Dic-99	1-Ene-00	31-Ene-00	-	21,26
165	31-Ene-00	1-Feb-00	29-Feb-00	19,46	-
166	31-Ene-00	1-Feb-00	29-Feb-00	-	17,39
343	29-Feb-00	1-Mar-00	31-Mar-00	17,45	-
344	29-Feb-00	1-Mar-00	31-Mar-00	-	17,67
512	31-Mar-00	1-Abr-00	30-Abr-00	17,87	-
513	31-Mar-00	1-Abr-00	30-Abr-00	-	17,61
664	28-Abr-00	1-May-00	31-May-00	17,90	-
665	28-Abr-00	1-May-00	31-May-00	-	18,06
848	31-May-00	1-Jun-00	30-Jun-00	19,77	-
849	31-May-00	1-Jun-00	30-Jun-00	-	19,1
1919	30-Jun-00	1-Jul-00	31-Jul-00	19,44	-
1920	30-Jun-00	1-Jul-00	31-Jul-00	-	19,84
1201	31-Jul-00	1-Ago-00	31-Ago-00	19,92	-
1202	31-Jul-00	1-Ago-00	31-Ago-00	-	20,64
1345	31-Ago-00	1-Sep-00	30-Sep-00	22,93	-
1346	31-Ago-00	1-Sep-00	30-Sep-00	-	22,62
1492	25-Sep-00	1-Oct-00	31-Oct-00	23,08	-
1493	25-Sep-00	1-Oct-00	31-Oct-00	-	23,76
1666	31-Oct-00	1-Nov-00	30-Nov-00	23,80	-
1667	31-Oct-00	1-Nov-00	30-Nov-00	-	24,5
1847	30-Nov-00	1-Dic-00	31-Dic-00	23,69	-
1848	30-Nov-00	1-Dic-00	31-Dic-00	-	24,58
2030	29-Dic-00	1-Ene-01	31-Ene-01	24,16	-
2031	29-Dic-01	1-Ene-01	31-Ene-01	-	25,06
0090	31-Ene-01	1-Feb-01	28-Feb-01	26,03	-
0091	31-Ene-01	1-Feb-01	28-Feb-01	-	25,52
0202	28-Feb-01	1-Mar-01	31-Mar-01	25,11	-
0203	28-Feb-01	1-Mar-01	31-Mar-01	-	25,50
0319	30-Mar-01	1-Abr-01	30-Abr-01	24,83	-
0320	30-Mar-01	1-Abr-01	30-Abr-01	-	25,57
0426	30-Abr-01	1-May-01	31-May-01	24,24	-
0427	30-Abr-01	1-May-01	31-May-01	-	25,49
0536	31-May-01	1-Jun-01	30-Jun-01	25,17	-
0669	29-Jun-01	1-Jul-01	31-Jul-01	26,08	-
0670	29-Jun-01	1-Jul-01	31-Jul-01	-	25,27
0818	31-Jul-01	1-Ago-01	31-Ago-01	24,25	-
0954	31-Ago-01	1-Sep-01	28-Sep-01	23,06	-
1090	28-Sep-01	1-Oct-01	31-Oct-01	23,22	-
1224	31-Oct-01	1-Nov-01	30-Nov-01	22,98	-
1380	30-Nov-01	1-Dic-01	31-Dic-01	22,46	-
1544	28-Dic-01	1-Ene-02	31-Ene-02	22,81	-
0093	31-Ene-02	1-Feb-02	28-Feb-02	22,35	-
0239	28-Feb-02	1-Mar-02	31-Mar-02	20,97	-
0366	27-Mar-02	1-Abr-02	30-Abr-02	21,03	-
0476	30-Abr-02	1-May-02	31-May-02	20,00	-
0585	31-May-02	1-Jun-02	30-Jun-02	19,96	-
0726	29-Jun-02	1-Jul-02	31-Jul-02	19,77	-
0847	31-Jul-02	1-Ago-02	31-Ago-02	20,01	-
0966	30-Ago-02	1-Sep-02	30-Sep-02	20,18	-
1106	30-Sep-02	1-Oct-02	31-Oct-02	20,30	-
1247	31-Oct-02	1-Nov-02	30-Nov-02	19,76	-
1368	29-Nov-02	1-Dic-02	31-Dic-02	19,69	-
1557	31-Dic-02	4-Ene-03	31-Ene-03	19,64	-
0069	31-Ene-03	01-02-03	28-Feb-03	19,78	-
0195	28-Feb-03	1-Mar-03	31-Mar-03	19,49	-
0290	31-Mar-03	1-Abr-03	30-Abr-03	19,81	-

Resol.	Fecha	Vigencia		Interés anual	
		Desde	Hasta	Bancario corriente	Créditos Ordinarios
0386	30-Abr-03	1-May-03	30-May-03	19,89	-
0521	30-May-03	1-Jun-03	30-Jun-03	19,20	-
0636	27-Jun-03	1-Jul-03	30-Jul-03	19,44	-
0772	31-Jul-03	1-Ago-03	31-Ago-03	19,88	-
0881	29-Ago-03	1-Sep-03	30-Sep-03	20,12	-
1038	30-Oct-03	1-Oct-03	a la fecha	20,04	-
1038	30-Sep-03	1-Oct-03	31-Oct-03	20,24	-
1152	31-Oct-03	1-Nov-03	30-Nov-03	19,87	-
1315	28-Nov-03	1-Dic-03	31-Dic-03	19,61	-
1531	31-Dic-03	1-Ene-04	31-Ene-04	19,67	-
0058	30-Ene-04	1-Feb-04	29-Feb-04	19,74	-
0155	27-Feb-04	1-Mar-04	31-Mar-04	19,80	-
0257	31-Mar-04	1-Abr-04	30-Abr-04	19,78	-
1128	30-Abr-04	1-May-04	31-May-04	19,71	-
1228	31-May-04	1-Jun-04	30-Jun-04	19,67	-
1337	30-Jun-04	1-Jul-04	31-Jul-04	19,44	-
1438	30-Jul-04	1-Ago-04	31-Ago-04	19,28	-
1527	31-Ago-04	1-Sep-04	30-Sep-04	19,50	-
1648	30-Sep-04	1-Oct-04	30-Oct-04	19,09	-
1753	29-Oct-04	1-Nov-04	30-Nov-04	19,59	-
1890	30-Nov-04	1-Dic-04	31-Dic-04	19,49	-
2037	31-Dic-04	1-Ene-05	31-Ene-05	19,35	-
0266	31-Ene-05	1-Feb-05	28-Feb-05	19,40	-
0386	28-Feb-05	1-Mar-05	31-Mar-05	19,15	-
0567	31-Mar-05	1-Abr-05	30-Abr-05	19,19	-
0663	29-Abr-05	1-May-05	31-May-05	19,02	-
0803	31-May-05	1-Jun-05	30-Jun-05	18,85	-
0948	30-Jun-05	1-Jul-05	31-Jul-05	18,50	-
1101	29-Jul-05	1-Ago-05	31-Ago-05	18,24	-
1257	31-Ago-05	1-Sep-05	30-Sep-05	18,22	-
1487	30-Sep-05	1-Oct-05	31-Oct-05	17,93	-
1690	31-Oct-05	1-Nov-05	30-Nov-05	17,81	-
0008	30-Nov-05	1-Dic-05	30-Dic-05	17,49	-
0290	30-Dic-05	1-Ene-06	31-Ene-06	17,35	-
0206	31-Ene-06	1-Feb-06	28-Feb-06	17,51	-
0349	28-Feb-06	1-Mar-06	31-Mar-06	17,25	-
0633	31-Mar-06	1-Abr-06	28-Abr-06	16,75	-
0748	28-Abr-06	1-May-06	31-May-06	16,07	-
0887	31-May-06	1-Jun-06	30-Jun-06	15,61	-
1103	30-Jun-06	1-Jul-06	31-Jul-06	15,08	-
1305	31-Jul-06	1-Ago-06	31-Ago-06	15,02	-
1468	31-Ago-06	1-Sep-06	29-Sep-06	15,05	-
1715*	29-Sep-06	1-Oct-06	31-Dic-06	15,07	-

Resolución	Fecha	Vigencia		Interés anual	
		Desde	Hasta	Bancario corriente	Créditos Ordinarios
018*	4-Ene-07	5-Ene-07	31-Mar-07	13,83	21,39
428	30-Mar-07	1-Abr-07	30-Jun-07	16,75	-
428	30-Mar-07	1-Abr-07	31-Mar-08	-	22,82
1086	29-Jun-07	1-Jul-07	30-Sep-07	***19,01	-
1742	28-Sep-07	1-Oct-07	31-Dic-07	***21,26	-
2366	28-Dic-07	1-Ene-08	31-Mar-08	***21,83	-
0474	31-Mar-08	1-Abr-08	30-Jun-08	21,92	-
1011	27-Jun-08	1-Jul-08	30-Sep-08	21,51	-
1555	30-Sep-08	1-Oct-08	31-Dic-08	21,02	-
2163	30-Dic-08	1-Abr-09	31-Mar-09	20,47	-
0388	31-Mar-09	1-Abr-09	30-Jun-09	20,28	-
0037	30-Jun-09	1-Jul-09	30-Sep-09	18,65	-
1486	30-Sep-09	01-Oct-09	31-Dic-09	17,28	-
2039	30-Dic-09	01-ene-10	31-Mar-10	16,14	-
0699	30-Mar-2010	01-Abr-2010	30-Junio-2010	15,31	-
1311	30-Jun-2010	01-Julio-2010	30-Sep-2010	14,94	-
1920	30-Sep-2010	01-Oct-2010	31-Dic-2010	14,21	-
2476	30-Dic-2010	01-Ene-2011	31-Mar-2011	15,61	-
0487	31-Mar-2011	01-Abr-2011	30-Jun-2011	17,69	-
1047	30-Jun-2011	01-Jul-2011	30-Sep-2011	18,63	-
1684	30-Sep-2011	01-Oct-2011	31-Dic-2011	19,39	-
2336	28-Dic-2011	01-Ene-2012	31-Mar-2012	19,92	-
0465	30-Mar-2012	01-Ene-2012	30-Jun-2012	20,52	-
0984	29-Jun-2012	01-Jul-2012	30-Sep-2012	20,86	-
1528	28-Sep-2012	01-Oct-2012	31-Dic-2012	20,89	-
2200	28-Dic-2012	01-Ene-2013	31-Mar-2013	20,75	-

NOTA: Para efectos probatorios bastará con la copia simple del diario donde aparece publicado este certificado. Adicionalmente, la Superintendencia Financiera le enviará periódicamente a las Cámaras de Comercio para su difusión (artículo 98 Decreto 2150 de 1995). Desde ahora rigen dos tasas: una para crédito de consumo y ordinario, y otra para microcrédito. \*\*\* Rige para crédito de consumo y ordinario. Expedido en Bogotá a 30 de diciembre de 2008. Ricardo León Otero, Director Técnico

Señor

**JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. (REPARTO)**

E.

S.

D.

**BLANCA STELLA OSPINA FULA**, mayor de edad de esta vecindad abogada titulada en ejercicio, identificada con la cedula de ciudadanía No. 41.629.316 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional No. 57052 del C.S.J., actuando en mi calidad de Apoderada Judicial del **EDIFICIO RIO CLARO P.H.**, representado legalmente por **LUIS JAIRO MORENO ALFONSO**, mayor de edad de esta vecindad, manifiesto al Señor Juez que por los tramites del proceso ejecutivo de menor cuantía demando al señor **GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ y RITA FERIS DE DOMINGUEZ**, mayores de edad con domicilio en esta ciudad y en consecuencia solicito:

**PRIMERO.** Librar mandamiento de pago a favor del Edificio Rio Claro P.H., representado legalmente por **LUIS JAIRO MORENO ALFONSO**, y en contra de **GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ y RITA FERIS DE DOMINGUEZ**, por las siguientes cantidades de dinero correspondientes a cuotas de administración, Intereses Moratorios cuotas extraordinarias, para el sostenimiento de áreas comunes del Edificio Rio Claro P.H., situado en la calle 116 No. 48 - 29 de Bogotá, a cargo del apartamento 106 de Propiedad de los demandados de conformidad con el estado de cuenta expedido por el administrador.

### **PRETENSIONES.**

#### **Cuotas de Administración.**

- 1) Saldo cuota de administración del mes de diciembre de 2007 por la suma de (\$30.276) M/cte.
- 2) Cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2008 por la suma de (\$245.463) M/Cte.
- 3) Cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2008 por la suma de (\$245.463) M/Cte.
- 4) Cuota de administración del 01 al 31 de Marzo de 2008 por la suma de (\$245.463) M/Cte.

- 5) Cuota de administración del 01 al 30 de Abril de 2008 por la suma de (\$245.463) M/Cte.
- 6) Cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 7) Cuota de administración del 01 al 30 de Junio de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 8) Cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 9) Cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 10) Cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 11) Cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 12) Cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 13) Cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2008 por la suma de (\$245.161) M/Cte.
- 14) Cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
- 15) Cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
- 16) Cuota de administración del 01 al 31 de Marzo de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
- 17) Cuota de administración del 01 al 30 de Abril de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
- 18) Cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
- 19) Cuota de administración del 01 al 30 de Junio de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.

- 10
- 20) Cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
  - 21) Cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
  - 22) Cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
  - 23) Cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
  - 24) Cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
  - 25) Cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2009 por la suma de (\$265.000) M/Cte.
  - 26) Cuota de administración del mes 01 al 31 de Enero de 2010 por la suma de (\$270.000) M/Cte.
  - 27) Cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2010 por la suma de (\$270.000) M/Cte.
  - 28) Cuota de administración del 01 al 31 de Marzo de 2010 por la suma de (\$270.000) M/Cte.
  - 29) Cuota de administración del 01 al 30 de Abril de 2010 por la suma de (\$277.000) M/Cte.
  - 30) Cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2010 por la suma de (\$277.000) M/Cte.
  - 31) Cuota de administración del 01 al 30 de Junio de 2010 por la suma de (\$289.000) M/Cte.
  - 32) Cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2010 por la suma de (\$289.000) M/Cte.
  - 33) Cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2010 por la suma de (\$289.000) M/Cte.
  - 34) Cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2010 por la suma de (\$289.000) M/Cte.
  - 35) Cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2010 por la suma de (\$289.000) M/Cte.

- 11
- 36) Cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2010 por la suma de (\$289.000) M/Cte.
  - 37) Cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2010 por la suma de (\$289.000) M/Cte.
  - 38) Cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 39) Cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 40) Cuota de administración del 01 al 31 de Marzo de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 41) Cuota de administración del 01 al 30 de Abril de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 42) Cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 43) Cuota de administración del 01 al 30 de Junio de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 44) Cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 45) Cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 46) Cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 47) Cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 48) Cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 49) Cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2011 por la suma de (\$303.000) M/Cte.
  - 50) Cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.

- 12
- 51) Cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 52) Cuota de administración del 01 al 31 de Marzo de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 53) Cuota de administración del 01 al 30 de Abril de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 54) Cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 55) Cuota de administración del 01 al 30 de Junio de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 56) Cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 57) Cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 58) Cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 59) Cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 60) Cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 61) Cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 62) Cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2012 por la suma de (\$314.000) M/Cte.
  - 63) Cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2013 por la suma de (\$322.000) M/Cte.

#### **Cuotas Extraordinarias**

- 64) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Abril del 2009 por la suma de (\$45.000) m/cte.

- 65) Cuota extraordinaria del 01 al 31 de mayo del 2009 por la suma de (\$45.000) m/cte.
- 66) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Junio del 2009 por la suma de (\$45.000) m/cte.
- 67) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Julio del 2009 por la suma de (\$45.000) m/cte.
- 68) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Junio del 2010 por la suma de (\$250.000) m/cte.
- 69) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Julio del 2010 por la suma de (\$250.000) m/cte.
- 70) Cuota extraordinaria del 01 al 31 de Agosto del 2010 por la suma de (\$250.000) m/cte.
- 71) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Septiembre del 2010 por la suma de (\$250.000) m/cte.
- 72) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Junio del 2011 por la suma de (\$243.600) m/cte.
- 73) Cuota extraordinaria del 01 al 30 de Julio del 2011 por la suma de (\$243.600) m/cte.
- 74) Cuota extraordinaria del 01 al 31 de Agosto del 2011 por la suma de (\$243.600) m/cte.

**Intereses de Cuotas de Administración**

- 1- Intereses moratorios al 2.66% correspondientes a saldo cuota de administración del mes de diciembre de 2007 por la suma de (\$4.338) M/cte.
- 2- Intereses moratorios al 2.73% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2008 por la suma de (\$420) M/cte.
- 1. Intereses moratorios al 2.73% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 28 Febrero de 2008 por la suma de (\$537) M/cte.

- 14
2. Intereses moratorios al 2.73% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Marzo de 2008 por la suma de (\$3.178) M/cte.
  3. Intereses moratorios al 2.74% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Abril de 2008 por la suma de (\$3.203) M/cte.
  4. Intereses moratorios al 2.74% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 Mayo de 2008 por la suma de (\$3.627) M/cte.
  5. Intereses moratorios al 2.74% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Junio de 2008 por la suma de (\$1.053) M/cte.
  6. Intereses moratorios al 2.69% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Julio de 2008 por la suma de (\$4.658) M/cte.
  7. Intereses moratorios al 2.69% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Agosto de 2008 por la suma de (\$4.668) M/cte.
  8. Intereses moratorios al 2.69% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2008 por la suma de (\$4.666) M/cte.
  9. Intereses moratorios al 2.63% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de octubre de 2008 por la suma de (\$4.664) M/cte.
  10. Intereses moratorios al 2.63% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 Noviembre de 2008 por la suma de (\$4.662) M/cte.
  11. Intereses moratorios al 2.63% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2008 por la suma de (\$4.660) M/cte.
  12. Intereses moratorios al 2.56% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 Enero de 2009 por la suma de (\$4.776) M/cte.

13. Intereses moratorios al 2.56% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 28 Febrero de 2009 por la suma de (\$7.669) M/cte.
14. Intereses moratorios al 2.56% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 Marzo de 2009 por la suma de (\$4.276) M/cte.
15. Intereses moratorios al 2.54% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Abril de 2009 por la suma de (\$7.618) M/cte.
16. Intereses moratorios al 2.54% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2009 por la suma de (\$10.165) M/cte.
17. Intereses moratorios al 2.54% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Junio de 2009 por la suma de (\$7.903) M/cte.
18. Intereses moratorios al 2.33% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2009 por la suma de (\$12.435) M/cte.
19. Intereses moratorios al 2.33% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2009 por la suma de (\$12.019) M/cte.
20. Intereses moratorios al 2.33% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Septiembre de 2009 por la suma de (\$15.138) M/cte.
21. Intereses moratorios al 2.16% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2009 por la suma de (\$11.107) M/cte.
22. Intereses moratorios al 2.16% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2009 por la suma de (\$16.246) M/cte.
23. Intereses moratorios al 2.16% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2009 por la suma de (\$23.808) M/cte.
24. Intereses moratorios al 2.02% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2010 por la suma de (\$19.601) M/cte.

- 25. Intereses moratorios al 2.02% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2010 por la suma de (\$24.500) M/cte.
- 26. Intereses moratorios al 2.02% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Marzo de 2010 por la suma de (\$29.500) M/cte.
- 27. Intereses moratorios al 1.79% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Abril de 2010 por la suma de (\$26.500) M/cte.
- 28. Intereses moratorios al 1.79% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Mayo de 2010 por la suma de (\$23.000) M/cte.
- 29. Intereses moratorios al 1.79% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 Junio de 2010 por la suma de (\$29.200) M/cte.
- 30. Intereses moratorios al 1.86% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2010 por la suma de (\$39.200) M/cte.
- 31. Intereses moratorios al 1.86% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2010 por la suma de (\$49.300) M/cte.
- 32. Intereses moratorios al 1.86% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2010 por la suma de (\$43.400) M/cte.
- 33. Intereses moratorios al 1.67% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2010 por la suma de (\$47.800) M/cte.
- 34. Intereses moratorios al 1.67% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2010 por la suma de (\$45.800) M/cte.
- 35. Intereses moratorios al 1.67% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2010 por la suma de (\$50.600) M/cte.

17

- 36. Intereses moratorios al 1.82% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2011 por la suma de (\$60.500) M/cte.
- 37. Intereses moratorios al 1.82% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2011 por la suma de (\$63.800) M/cte.
- 38. Intereses moratorios al 1.82% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Marzo de 2011 por la suma de (\$66.000) M/cte.
- 39. Intereses moratorios al 2.21% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Abril de 2011 por la suma de (\$60.500) M/cte.
- 40. Intereses moratorios al 2.21% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2011 por la suma de (\$67.500) M/cte.
- 41. Intereses moratorios al 2.21% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Junio de 2011 por la suma de (\$71.900) M/cte.
- 42. Intereses moratorios al 2.08% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2011 por la suma de (\$73.800) M/cte.
- 43. Intereses moratorios al 2.08% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2011 por la suma de (\$76.900) M/cte.
- 44. Intereses moratorios al 2.08% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2011 por la suma de (\$83.200) M/cte.
- 45. Intereses moratorios al 2.15% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2011 por la suma de (\$92.700) M/cte.
- 46. Intereses moratorios al 2.15% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2011 por la suma de (\$99.200) M/cte.

- 47. Intereses moratorios al 2.15% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2011 por la suma de (\$105.700) M/cte.
- 48. Intereses moratorios al 2.20% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2012 por la suma de (\$114.900) M/cte.
- 49. Intereses moratorios al 2.20% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 28 de Febrero de 2012 por la suma de (\$121.800) M/cte.
- 50. Intereses moratorios al 2.20% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Marzo de 2012 por la suma de (\$128.800) M/cte.
- 51. Intereses moratorios al 2.26% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Abril de 2012 por la suma de (\$135.700) M/cte.
- 52. Intereses moratorios al 2.26% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Mayo de 2012 por la suma de (\$142.600) M/cte.
- 53. Intereses moratorios al 2.26% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Junio de 2012 por la suma de (\$149.500) M/cte.
- 54. Intereses moratorios al 2.29% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Julio de 2012 por la suma de (\$156.400) M/cte.
- 55. Intereses moratorios al 2.29% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Agosto de 2012 por la suma de (\$163.300) M/cte.
- 56. Intereses moratorios al 2.29% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Septiembre de 2012 por la suma de (\$170.300) M/cte.
- 57. Intereses moratorios al 2.29% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Octubre de 2012 por la suma de (\$184.900) M/cte.

- 19
58. Intereses moratorios al 2.29% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 30 de Noviembre de 2012 por la suma de (\$192.100) M/cte.
  59. Intereses moratorios al 2.29% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Diciembre de 2012 por la suma de (\$198.100) M/cte.
  60. Intereses moratorios al 2.28% correspondientes a la cuota de administración del 01 al 31 de Enero de 2013 por la suma de (\$205.200) M/cte.
  61. Por el valor de las cuotas de administración que se produzcan con posterioridad a la presentación de esta demanda y durante el proceso hasta su cancelación total.
  62. Por los intereses moratorios que se produzcan con posterioridad a la presentación de esta demanda.
  63. Que se condene a los demandados al pago de las costas de este proceso.

## HECHOS

- 1) Los demandados **GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ y RITA FERIS DE DOMINGUEZ** propietarios del apartamento 106 del Edificio Rio Claro P.H., ubicado en la calle 116 No. 48 - 29 de Bogotá el cual se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal.
- 2) De conformidad con el mencionado reglamento, cada propietario contribuirá a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y de las mejoras en proporción al valor inicial de su unidad privada. El adquirente de una unidad privada responderá solidariamente, del pago de las sumas a cargo del tradente o causante por gastos comunes del edificio y cada uno de los copropietarios de una unidad privada solidariamente serán responsables del pago de los gastos comunes del conjunto que correspondan por razón de la misma.
- 3) De igual manera, el mismo estatuto de copropiedad establece que los propietarios pagaran la administración, es decir las cuotas que se liquiden o fijen para expensas necesarias gastos comunes por mensualidad anticipada.

- 20
- 4) El reglamento de copropiedad mencionado establece que el administrador podrá demandar judicialmente el pago de las cuotas y los intereses de mora con la certificación o constancia del administrador sobre la cuantía de las mismas y las fechas desde cuando se hicieron exigibles, documentos estos que prestan merito ejecutivo, sin necesidad de previo requerimiento, notificación, autenticación o reconocimiento por parte del propietario.
  - 5) El demandante Edificio Rio Claro P.H., representado legalmente por el señor **JAIRO MORENO ALFONSO** en calidad de administrador, cuyo nombramiento y ratificación se efectuó con las debidas formalidades en asamblea de copropietarios, esta expresamente facultada y autorizada para cobrar ejecutivamente las expensas comunes y los intereses moratorios y cuotas extraordinarias todo lo cual consta en las correspondientes actas.
  - 6) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro P.H., acordó como cuota de administración mensual para los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril año 2008 es la suma de (\$245.463) M/cte.
  - 7) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio P.H., acordó como cuota de administración mensual para los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre año 2008 la suma de (\$245.161) M/Cte.
  - 8) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio P.H., acordó como cuota de administración mensual para el año 2009 la suma de (\$265.000) M/Cte., e intereses de mora equivalentes a una media veces del interés bancariocorrente certificado por la superintendencia bancaria
  - 9) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro P.H., acordó como cuota de administración para los meses de Enero, Febrero y Marzo del año 2010 la suma de (\$270.000) M/cte., e interés de mora Equivalentes a una y media veces el Interés Bancario Corriente Certificado por la Superintendencia Bancaria.
  - 10) La Asamblea General de Copropietarios del Edificio Rio Claro P.H., acordó como cuota de administración para los meses de Abril y Mayo de 2010 la suma de (\$277.000) M/cte., e interés de mora equivalentes a una y media veces el Interés Bancario Corriente Certificado por la Superintendencia Bancaria.
  - 11) La Asamblea General de Copropietarios del Edificio Rio Claro P.H. acordó como cuota de administración para los meses de Junio a Diciembre de 2010 la suma de (\$289.000) M/cte., e interés de mora

equivalentes a una y media veces el Interés Bancario Corriente Certificado por la Superintendencia Bancaria.

- 12) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro P.H acordó como cuota de administración mensual para el año 2011 la suma de (\$303.000) M/cte., e interés de mora equivalentes a una y media veces el Interés Bancario Corriente Certificado por la Superintendencia Bancaria.
- 13) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro P.H acordó como cuota de administración mensual para el año 2012 la suma de (\$314.000) M/cte., e interés de mora equivalentes a una y media veces el Interés Bancario Corriente Certificado por la Superintendencia Bancaria.
- 14) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro acordó cuota de administración para Enero de 2013 la suma de (\$303.000) M/Cte, e intereses moratorios equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la superintendencia bancaria.
- 15) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro acordó cuota extraordinaria en asamblea de marzo 25 de 2009 la suma de (\$180.000) M/Cte., Los cuales deban ser pagados así abril de 2009 la suma de (\$45.000) M/cte., mayo de 2009 la suma de (\$45.000) M/cte., junio de 2009 la suma de (\$45.000) M/cte., Julio de 2009 la suma de (\$45.000) M/cte.
- 16) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro acordó cuota extraordinaria en asamblea de marzo 25 de 2010 la suma de (\$1.000.000) M/Cte., Los cuales debían ser pagados así Junio de 2010 la suma de (\$250.000) M/cte., Julio de 2010 la suma de (\$250.000) M/cte., Agosto de 2010 la suma de (\$250.000) M/cte., Septiembre de 2010 la suma de (\$250.000) M/cte.
- 17) La Asamblea de Copropietarios del Edificio Rio Claro acordó cuota extraordinaria en asamblea de marzo 28 de 2011 la suma de (\$730.800) M/Cte., Los cuales deben ser pagados así Junio de 2011 la suma de (\$243.600) M/cte., Julio de 2011 la suma de (\$243.600) M/cte., Agosto de 2011 la suma de (\$243.600) M/cte.
- 18) Los demandantes están en mora en loa cuotas de administración desde diciembre del año 2007 todas determinadas mes a mes como quedo en las pretensiones.

- 22
- 19) Consecuencialmente los demandados estarán en mora de cancelar las cuotas que se produzcan con posterioridad a la presentación de la demanda y durante el desarrollo del proceso, mientras no cancele la totalidad de la obligación.
  - 20) Al pago de las cuotas de administración en forma mensual y anticipada los demandados no han dado cumplimiento, a pesar de los requerimientos que se han hecho en forma verbal y escrita.
  - 21) Los propietarios aceptan de acuerdo con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, pagar cumplidamente las cuotas que corresponden por expensas necesarias, seguro de incendio y mejoras.
  - 22) Los títulos base se esta acción, se encuentran debidamente diligenciados y contienen obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles.
  - 23) Soy apoderada del Edificio Rio Claro P.H., demandante según poder debidamente conferido.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

En derecho invoco los artículos 488 y 513 del C.P.C., y S.S., ley 675 de agosto de 2001 y demás normas concordantes pertinentes.

### **PRUEBAS Y ANEXOS.**

Presento como tales, y me permito anexar las siguientes.

- ✓ Poder debidamente otorgado.
- ✓ Certificado de existencia y representación del Edificio Rio Claro P.H.
- ✓ Certificación expedida por la administración donde constan las cuotas adeudadas.
- ✓ Certificado de intereses expedido por la Superbancaria.
- ✓ Certificado de tradición y libertad.
- ✓ Traslado para la demanda.
- ✓ Copia para el archivo del juzgado de la demanda.
- ✓ Medidas cautelares.

23

### CUANTÍA Y COMPETENCIA.

Es usted competente, Señor Juez para conocer de este negocio en razón a la cuantía y la vencida de las partes.

### NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la secretaria de su Despacho o en mi oficina en la carrera 5 No. 16 - 14 - oficina 701 Bogotá D.C.

Los Demandados: Gustavo Domínguez Martínez, Rita Feris De Domínguez, calle 116 No. 48 - 29, Apto. 106 Bogotá D.C.

Demandante: Edificio Ric Claro calle 116 No. 48 - 29 Bogotá D.C.

Del Señor Juez,

*Blanca Stella Ospina Filla*  
**BLANCA STELLA OSPINA FILLA**  
C.C. No. 41.629.316  
T.P. No. 57052 del C.S.J.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JURISDICCIONALES  
PARA LOS JUZGADOS CIVILES, LABORALES Y DE FAMILIA  
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

El documento fue presentado personalmente por

*Blanca Stella Ospina Filla*  
Quien se identificó con C.C. No. 41.629.316

T. P. No. 57052 Bogotá, D.C.

Responsable Centro de Servicios

22 MAR 2018

*Alejandra Uribe*





**Rama Judicial del Poder Público**  
JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
CARRERA 10 No. 14-33 PISO 2° TELEFAX 3410614

**INFORME SECRETARIAL**

RECIBIDO HOY: 01 ABR 2013

RECIBIDO DE LA OFICINA JUDICIAL REPARTO CON:

- PAGARÉ(S) \_\_\_\_\_
- LETRA(S) DE CAMBIO \_\_\_\_\_
- CHEQUE(S) \_\_\_\_\_
- FACTURA(S) \_\_\_\_\_
- CONTRATO \_\_\_\_\_
- CERTIFICADO DE ADMINISTRACIÓN X
- ESCRITURA PÚBLICA No. \_\_\_\_\_
  
- PODER X
- ESCRITURA PÚBLICA PODER No. \_\_\_\_\_
- CERTIF. CÁMARA DE COMERCIO \_\_\_\_\_
- CERTIF. DE SUPERINTENDENCIA \_\_\_\_\_
- CERTIF. DE LIBERTAD \_\_\_\_\_
- CERTIF. DE TRADICIÓN VEHICULO \_\_\_\_\_
- CERTIF. DE ALCALDÍA LOCAL X
- ESTADO DE CUENTA \_\_\_\_\_
- TASA DE INTERÉS X
  
- COPIAS TRASLADOS 2
- COPIA ARCHIVO X
- MEDIDAS CAUTELARES X

OTROS: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

PASA AL DESPACHO HOY: 04 ABR 2013

ISABEL BELTRÁN DE SIERRA  
SECRETARIA

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil trece (2013)

Expediente No. 2013-0437 ✓

Como quiera que la demanda reúne los requisitos formales y los documentos aportados cumplen las exigencias del Art. 488 del C. de P. C., el Juzgado libra orden de pago por la vía ejecutiva de menor cuantía a favor del EDIFICIO RIO CLARO – Propiedad Horizontal en contra de GUSTAVO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ y RITA FERIS DE DOMÍNGUEZ, por las siguientes suma de dinero:

1-Por la suma de \$17'266.416.00 Mcte., por concepto de cuotas de administración de Diciembre de 2007 un saldo de \$30.276.00, de Enero a Abril de 2008 (4 meses) a razón de \$245.463.00 mensual, de Mayo a Diciembre de 2008 (8 meses) a razón de \$245.161.00 mensual, de Enero a Diciembre de 2009 (12 meses) a razón de \$265.000.00 mensual, de a Marzo de 2010 (3 meses) a razón de \$270.000.00 mensual, de Abril a Mayo de 2010 (2 meses) a razón de \$277.000.00 mensual, de Junio a Diciembre de 2010 (7 meses) a razón de \$289.000.00 mensual, de Enero a Diciembre de 2011 (12 meses) a razón de \$303.000.00 mensual, de Enero a Diciembre de 2012 (12 meses) a razón de \$314.000.00 mensual y Enero de 2013 por la suma de \$322.000.00, del Apartamento 106 ubicado en la Calle 116 No. 48-29 de esta ciudad.

2-Por la suma de \$180.000.00 Mcte., por concepto de cuotas extraordinarias de Abril, Mayo, Junio y Julio de 2009 a razón de \$45.000.00 cada una.

3-Por la suma de \$1'000.000.00 Mcte., por concepto de cuotas extraordinarias de Junio, Julio, Agosto y Septiembre de 2010 a razón de \$250.000.00 cada una.

4-Por la suma de \$730.800.00 Mcte., por concepto de cuotas extraordinarias de Junio, Julio y Agosto de 2011 a razón de \$243.600.00 cada una.

5-Por los intereses moratorios liquidados a la tasa del 32.74% efectivo anual (2.38% nominal mes vencido), reajustados a las fluctuaciones que tengan las máximas autorizadas, sobre cada una de las cuotas de administración, desde que se hicieron exigibles y hasta cuando el pago se verifique.

6-Por las cuotas de administración que en lo sucesivo se causen hasta la sentencia y conforme sean acreditadas (Art. 82 C. de P. C.).

27

Notifíquesele(s) personalmente este proveído al(os) Ejecutado(s), de conformidad con lo previsto en el Art. 505 del C. de P. C., haciéndole(s) saber que tiene(n) cinco días, a partir del día siguiente de la notificación, para pagar la obligación o diez para proponer excepciones.

Se reconoce personería para actuar a la doctora BLANCA STELLA OSPINA FULA, como apoderada judicial de la Ejecutante, en la forma, términos y para los efectos del poder conferido.

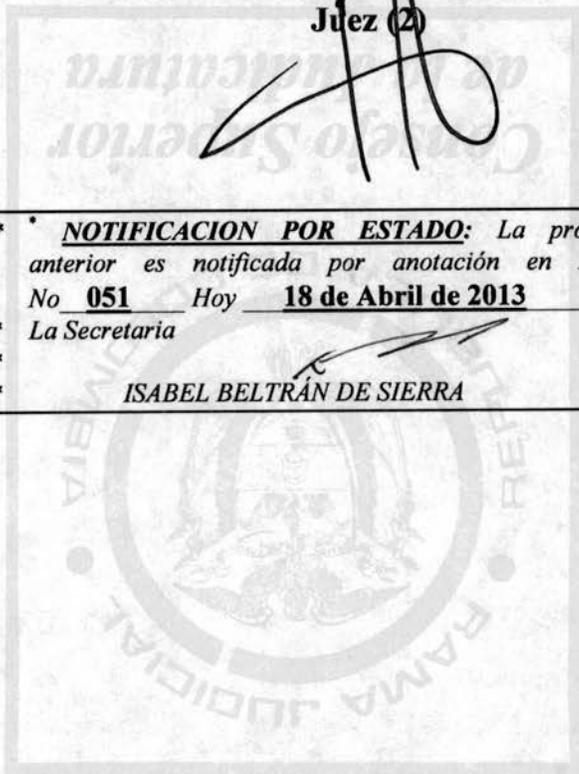
**NOTIFÍQUESE**

**MOISÉS VALERO PÉREZ**

**Juez (2)**

jm

\* \* **NOTIFICACION POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No **051** Hoy **18 de Abril de 2013**  
\* La Secretaria  
\*   
\* **ISABEL BELTRÁN DE SIERRA**



28



Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Carrera 7 No. 14.23 piso 16  
BOGOTA D.C.

2013-0437

**NOTIFICACION PERSONAL.**

En Bogotá D.C., a los seis (6) días del mes de agosto de dos mil trece (2013), en la secretaría del Juzgado notifiqué personalmente al señor GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ CON C.C. No. 3.010.966 DE FACATATIVA en su calidad de DEMANDADO, el contenido del auto de mandamiento de pago de fecha 16 de ABRIL de dos mil trece, haciéndole saber que tiene cinco (5) días para pagar la obligación o diez (10) para proponer excepciones. Se le hace entrega de la copia de la demanda y sus anexos. Para constancia se firma: Para constancia se firma

**EL NOTIFICADO.**

C.C. No. 3010966 D -  
Dirección: Av 11c #48-29  
Teléfono: 2148082

**QUIEN NOTIFICA**

  
LUZ COLOMBIA ROCHA MORENO

SEÑOR.  
JUEZ CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA  
La Ciudad

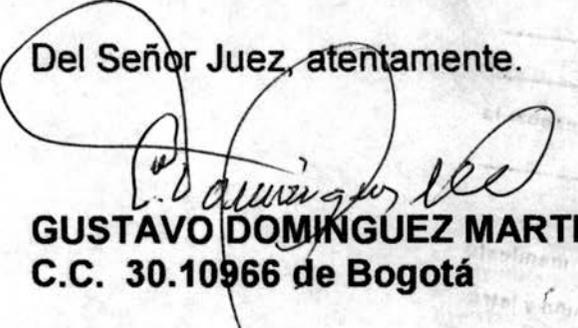
REF : PODER. PROCESO EJECUTIVO DE EDIFICIO RIO CLARO  
contra GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ Y RITA FERIS DE  
DOMINGUEZ. PROCESO. 2013 - 437

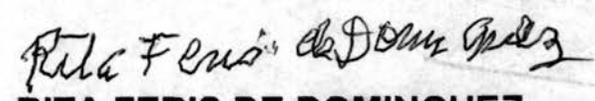
GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ Y RITA FERIS DE  
DOMINGUEZ personas mayores de edad, vecinas de esta ciudad,  
identificadas como aparece al pie de nuestras firmas por medio del  
presente escrito, y de manera respetuosa, y actuando como  
DEMANDADOS en el presente asunto, manifiéstanos a usted, su  
Señoría que conferimos poder especial, amplió, y suficiente al DR.  
CESAR GUILLERMO USECHE FORERO, vecino y domiciliado en la  
ciudad de Bogotá, abogado inscrito, mayor de edad, identificado como  
aparece al pie de su firma portador de la T.P. 92.524 del H.C.S. de la  
J para en nuestro nombre y representación defienda nuestros  
intereses dentro del proceso arriba aludido

Nuestro apoderado tiene plenas facultades en especial las  
contempladas en el Art, 70 del C.P.C. así como las de contestar la  
demanda, proponer excepciones, recibir oficios de desembargo  
conciliar, sustituir, renunciar, y en general todas aquellas acciones  
legales que conlleven el efectivo cumplimiento del presente mandato.

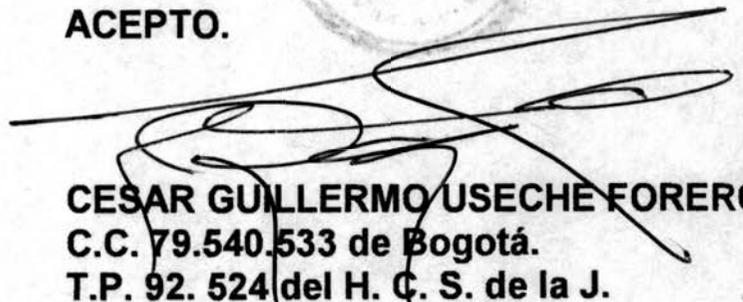
Sírvase usted su Señoría reconocerle su personería jurídica en los  
términos y para los fines del presente poder.

Del Señor Juez, atentamente.

  
GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ  
C.C. 30.10966 de Bogotá

  
RITA FERIS DE DOMINGUEZ  
C.C. 23. 169.360 de Sincelejo

ACEPTO.

  
CESAR GUILLERMO USECHE FORERO  
C.C. 79.540.533 de Bogotá.  
T.P. 92. 524 del H. C. S. de la J.

10003 21-AUG-'13 12:58

73 27 Ago

NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá D.C. Compareció:

DOMINGUEZ MARTINEZ GUSTAVO

Quien se identificó con:

C.C. No. 3010966

7VRBQG9E9OJ2LRS

y la T.P. No. del C.S.J.

quien presentó personalmente el escrito contenido en este documento y además declaró que la firma que aparece en el mismo es la suya y que su contenido es cierto.



Bogotá D.C. 16/08/2013  
Hora 04:22:56 p.m.

Verifique los datos en  
www.notariaenlinea.com

FIRMA AUTÓGRAFA DEL DECLARANTE

6nhniuhunkynh6

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA

LILYAM EMILCE MARIN ARCE

NOTARIA 5 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá D.C. Compareció:

FERIS DE DOMINGUEZ RITA

Quien se identificó con:

C.C. No. 23169360

71AHYJGLJ8NHJRUH

y la T.P. No. del C.S.J.

quien presentó personalmente el escrito contenido en este documento y además declaró que la firma que aparece en el mismo es la suya y que su contenido es cierto.



Bogotá D.C. 16/08/2013  
Hora 04:23:04 p.m.

Verifique los datos en  
www.notariaenlinea.com

FIRMA AUTÓGRAFA DEL DECLARANTE

sxwdrxd2wd24s2wx

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA

LILYAM EMILCE MARIN ARCE

NOTARIA 5 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Municipal  
Bogotá, D.C.

PRESENTACIÓN PERSONAL  
21 AGO 2013

Fecha: \_\_\_\_\_  
Compareció ante el secretario de este despacho Cesar  
\_\_\_\_\_ con el secretario de este despacho Guillermo Usache Forero quien presenta la  
\_\_\_\_\_ quien presenta la \_\_\_\_\_

C.C. No. 7954233 de Bta  
T.P. No. 92524

Carnet No. \_\_\_\_\_ Y manifestó  
\_\_\_\_\_ Y manifestó

que la(s) firma(s) que antecede(n) fue puesta de su puño y letra  
y es la misma que acostumbra en todos sus actos públicos  
privados.

El Comparante,

Secretaria

ISABEL BELTRÁN DE SIERRA





# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 890.294.798 - 4

PH

## RECIBO DE CAJA

No. 5876

20

CIUDAD Y FECHA	Noviembre 10/12			\$300.000=
RECIBIDO DE	Gustavo Dominguez			
APARTAMENTO	106	DIRECCION		
LA SUMA DE	Trescientos mil pesos			
POR CONCEPTO DE	Administrativos			
CONSIGNACIÓN No.	602495795	CUENTA No.	002500118282 - BANCO DAVIVIENDA	
IMPUTACION	DEBITOS	CREDITOS	FIRMA Y SELLO	
				
			C.C. O NIT.	

Impreso por: LITO LUCAS - TELS.: 5260022

13-437-



# EDIFICIO RIO CLARO

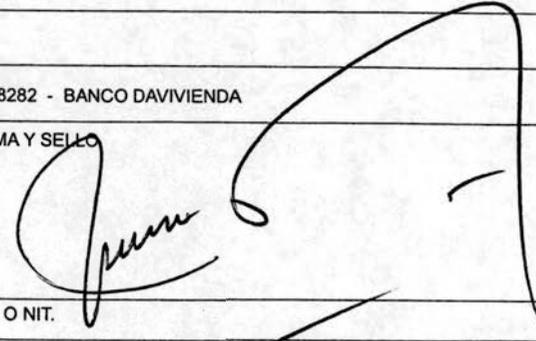
NIT. 900.294.798 - 4

PH

## RECIBO DE CAJA

No. 5926

*Handwritten mark*

CIUDAD Y FECHA	Diciembre 20/12			<b>\$300.000 =</b>
RECIBIDO DE	Gustavo Dominguez			
APARTAMENTO	106	DIRECCION		
LA SUMA DE	Trescientos mil, pesos			
POR CONCEPTO DE	administracion			
CONSIGNACIÓN No. 602504109 Dic 13/12 CUENTA No. 002500118282 - BANCO DAVIVIENDA				
IMPUTACION	DEBITOS	CREDITOS	FIRMA Y SELLO	
				
			C.C. O NIT.	



# EDIFICIO RIO CLARO

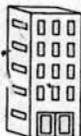
NIT. 900.294.798 - 4

PH

## RECIBO DE CAJA

No. 5957

CIUDAD Y FECHA	Guero 30/13			<b>\$300.000 =</b>
RECIBIDO DE	Gustavo Dominguez 2°			
APARTAMENTO	106	DIRECCION		
LA SUMA DE	Trescientos mil pesos			
POR CONCEPTO DE	Administración -			
CONSIGNACIÓN No.	602504091	CUENTA No.	002500118282 - BANCO DAVIVIENDA	
IMPUTACION	DEBITOS	CREDITOS	FIRMA Y SELLO	
			C.C. O NIT	



# EDIFICIO RIO CLARO

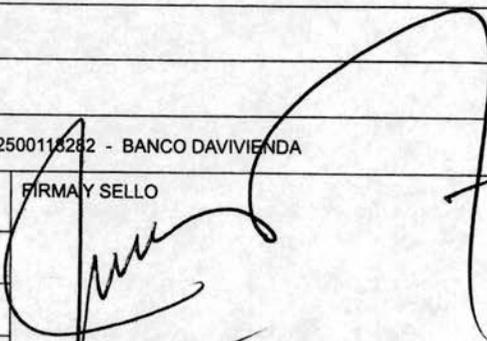
NIT. 900.294.798 - 4

PH

## RECIBO DE CAJA

No. 6001

M  
M

CIUDAD Y FECHA <b>Marzo 9/13</b>				<b>\$300.000</b>
RECIBIDO DE <b>Gustavo Dominguez</b>				
APARTAMENTO <b>106</b>		DIRECCION		
LA SUMA DE <b>Trescientos mil pesos</b>				
POR CONCEPTO DE <b>Administración</b>				
CONSIGNACIÓN No. <b>60250417</b>		CUENTA No. 002500115282 - BANCO DAVIVIENDA		
IMPUTACION	DEBITOS	CREDITOS	FIRMA Y SELLO	
				
			C.C. ONIT.	



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

## RECIBO DE CAJA

No. 6058

Pago el 24 de abril/13

CIUDAD Y FECHA				ABRIL 30 DEL 2013			
RECIBIDO DE				GUSTAVO DOMINGUEZ			
APARTAMENTO		DIRECCION		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">\$ 300.000</div>			
106							
LA SUMA DE							
TREGENTOS MIL PESOS.							
POR CONCEPTO DE							
ADMINISTRACION							
CONSIGNACIÓN No. 784.183011				CUENTA No. 002500118282 - BANCO DAVIVIENDA			
IMPUTACION		DEBITOS		CREDITOS		FIRMA Y SELLO	
←						<div style="font-size: 1.2em; font-family: cursive;">CRISTINA TORRES</div>	
						C.C. O NIT.	



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

RECIBO DE CAJA

No. 6087

CIUDAD Y FECHA <i>Mayo 29 de 2013</i>			<b>\$ 300,000</b>
RECIBIDO DE <i>Geovany Domínguez</i>			
APARTAMENTO <i>106</i>	DIRECCION		
LA SUMA DE <i>Trescientos mil pesos</i>			
POR CONCEPTO DE <i>Advertencias</i>			
CONSIGNACIÓN No. <i>4141</i>		CUENTA No. 002500118282 - BANCO DAVIVIENDA	
IMPUTACION	DEBITOS	CREDITOS	FIRMA Y SELLO
			<i>[Handwritten Signature]</i>
			C.C. O NIT.



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

## RECIBO DE CAJA

No. 6130

*af*

CIUDAD Y FECHA			<b>\$ 300,000</b>
RECIBIDO DE			
APARTAMENTO	DIRECCION		
LA SUMA DE			
POR CONCEPTO DE			
CONSIGNACIÓN No.		CUENTA No.	
4133		002500118282 - BANCO DAVIVIENDA	
IMPUTACION	DEBITOS	CREDITOS	FIRMA Y SELLO
			<i>Guillermo J.</i>
			C.C. O NIT.



(92) 00100602504174

CUENTA AHORRO  CUENTA CORRIENTE  FONDOS  TARJETAS DE CRÉDITO  CDT  CRÉDITOS  TRANSF. INTERNACIONAL

**MODALIDAD DE PAGO CRÉDITOS**  CUENTA NORMAL  AUTOCUOTA (CARTERA HIPOTECARIA)  DISMINUCIÓN PLAZO  DISMINUCIÓN CUOTA  CANCELACIÓN CRÉDITO

**CHEQUES LOCALES**

COD. BANCO	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

Los cheques depositados en esta consignación serán objeto de verificación posterior, y el cliente acepta desde ahora ajustes en sus saldos si que hubiere lugar.

No. CHEQUES  TOTAL \$

**PAGOS DIRIGIDOS TARJETA DE CRÉDITO**

FECHA DE TRANSACCIÓN (AAAA - MM - DD)	DOCUMENTO No.	VALOR

No. PRODUCTO / REFERENCIA

002500118282

EFFECTIVO

\$ 7.000.000

TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES



RETIROS / TRANSF. INTERNACIONALES / TARJETAS DE CRÉDITO / CHEQUE DE GERENCIA (REDEMOBILIZACIONES / REEMBOLSOS)

TRANSFERENCIA A

CUENTA AHORRO  FONDOS  CRÉDITOS  
 CUENTA CORRIENTE  TARJETAS DE CRÉDITO  SERVICIO O CONVENIO

Nº PRODUCTO DESTINO \$

Para retiro en Cheque de Gerencia relacione a continuación el nombre del Beneficiario:

**DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN**  
 NOMBRES Y APELLIDOS: Gustavo Domínguez M. TELEFONO: 2148082 CIUDAD: Bogotá  
 TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:  CÉDULA DE CIUDADANÍA  CÉDULA DE EXTRANJERÍA  TARJETA DE IDENTIDAD  NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD:

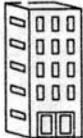
NOTA: Comprobante válido con el sello del cajero.

FIRMA DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN

Banco Davivienda S.A.

- CLIENTE -

NOTA: El Banco Davivienda actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fincanciera Davivienda, Davivalores y Fincacall; por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los negocios celebrados en su nombre.



**EDIFICIO RIO CLARO**

NIT. 900.294.798 - 4

PH

**RECIBO DE CAJA**

No. 6170

CIUDAD Y FECHA	<u>Julio 31 de 2013</u>		<b>\$7.000.000</b>
RECIBIDO DE	<u>Gustavo Domínguez</u>		
APARTAMENTO	<u>106</u>	DIRECCION	
LA SUMA DE	<u>Seiete millones de pesos</u>		
POR CONCEPTO DE	<u>Adaptación</u>		
CONSIGNACIÓN No.	<u>4174</u>	CUENTA No. 002500118282 - BANCO DAVIVIENDA	
IMPUTACION	DEBITOS	CREDITOS	FIRMA Y SELLO
			C.C. O NIT.

MA

Señor.  
JUEZ 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.  
La Ciudad.

REF. EJECUTIVO DE EDIFICIO RIO CLARO PROPIEDAD  
HORIZONTAL contra GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ y RITA  
FERIS DE DOMINIGUEZ PROCESO 2013 - 437

◆ **CESAR GUILLERMO USECHE FORERO**, abogado en ejercicio, persona mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de Apoderado Judicial de los demandados GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ Y RITA FERIS DE DOMINIGUEZ con base al poder que me permito arrimar, de manera respetuosa y dentro del término de ley, al tenor de lo PREVISTO EN EL art. 509 del Código de Procedimiento Civil me permito dar contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos.

#### A LOS HECHOS

**PRIMERO.** Es cierto.

**SEGUNDO.** No me consta, que se pruebe.

**TERCERO.** No me consta que se pruebe. .

**CUARTO.** No me consta.

**QUINTO.** No me consta.

**SEXTO.** No me consta

**SEPTIMO** No me consta, que se pruebe.

**OCTAVO.** No me consta, que se pruebe.

**NOVENO.** No me consta, que se pruebe.

**DECIMO.** No me consta que se pruebe.

**DECIMO PRIMERO.** No me consta que se pruebe.

**DECIMO SEGUNDO.** No me consta que se pruebe.

**DECIMO TERCERO.** No me consta que se pruebe.

**DECIMO QUINTO.** No me consta que se pruebe.

**DECIMO SEXTO.** No me consta que se pruebe.

**DECIMO SEPTIMO.** No me consta que se pruebe.

**DECIMO OCTAVO.** No es cierto.

**DECIMO NOVENO.** Es una aseveración del demandante, NO es un hecho.

**VIGESIMO.** NO es cierto.

**VIGESIMO PRIMERO.** No me consta que se pruebe.

VIGESIMO SEGUNDO. Que se pruebe.

VIGESIMO TERCERO. Es cierto

### A LAS PRETENSIONES Y PETICIONES

Me opongo rotundamente a todas y cada una de ellas por carecer de sustento de hecho y de derecho.

### EXCEPCIONES

Niego que la demandante tenga el derecho que invoca por cuanto no se ha incurrido en la mora alegada..

### EXCEPCIONES DE FONDO

Además de aquellas que se derivan de la expresa referencia a los hechos de la demanda me permito enervar las siguientes :

#### **1. COBRO DE LO NO DEBIDO.**

Desde la fecha de iniciación del presente asunto como lo probare en el curso del Presente proceso mi poderdantes Poderdante pese a su situación económica y el estado de salud ( Sra, RITA FERIS ) han hecho ingentes esfuerzos para colocarse al día en el pago de las expensas correspondientes de cuotas de administración de su apartamento tan es así que han ha venido realizando abonos parciales de sus Obligaciones contraídas con la ACEPTACION TACITA de la ADMNISITRACION DEL EDIFICIO RIO CLARO PROPIEDAD HORIZONTAL con base a los recibos de Caja expedidos por esta de Fechas Noviembre 10 de 2012 No 5876 por valor de \$ 300.000, Recibo de caja No 5926 de Fecha Diciembre 20 de 2012 por valor de \$ 300.000, Recibo de Caja No 5957 de Fecha Enero 30 de 2013 por calor de \$ 300.000, Recibo de Caja No 6001 de Marzo 9 de 2013 por valor de \$ 300.000, Recibo de Caja No 6058 de Fecha Abril 30 de

2013 por valor de \$ 300.000, Recibo de Caja 6087 de Fecha Mayo 29 de 2013 por valor de \$ 300.000, Recibo de Caja No 6130 de Junio 30 de 2013 por valor de \$ 300.00 y recibo de Caja 6170 de Fecha Julio 31 de 2013 por valor de \$ 7.000.000, así las cosas su señoría queda PERFECTAMENTE PROBADO en primer lugar el CONSENTIMIENTO de la Administración para para el Pago de la Deuda, y en segundo lugar que los valores presuntamente adeudados por mis mandantes, de cuotas de Administración de su Unidad Predial Apto 106 del Edificio Rio Claro Propiedad Horizontal NO corresponden ni a las pretensiones contenidas en el Libelo Demandatorio ni mucho Menos al Mandamiento de Pago proferido por usted, mediante Auto de fecha.

## **2. PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION**

Las Obligaciones contraídas por mis poderdantes con la demandante, han sido en su oportunidad cumplidas si bien es cierto no dentro de los Plazos establecidos, también lo es que estas ( los Pagos referidos en la Excepcion Anterior ) NO han sido tenidos en cuenta por la Demandante

En ese orden de ideas pensar que mis clientes ha incumplido con las obligaciones que la responsabilidad le imponen carecen de toda lógica por cuanto siempre durante el tiempo lo ha hecho en la medida de sus posibilidades y repito con la anuencia de la Administración del Edificio Rio Claro Propiedad Horizontal.

### **PRUEBAS**

#### **A – DOCUMENTALES.**

Respetuosamente le solicito tener como prueba de estas excepciones los Documentos que acompañan la demanda.

- ✓ Copia de Recibo de Caja No 5876 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 300.000.
- ✓ Copia de Recibo de Caja No 5926 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 300.000.
- ✓ Copia de Recibo de Caja No 5957 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 300.000.

- 42
- ✓ Copia de Recibo de Caja No 6001 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 300.000.
  - ✓ Copia de Recibo de Caja No 6058 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 300.000.
  - ✓ Copia de Recibo de Caja No 6087 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 300.000.
  - ✓ Copia de Recibo de Caja No 6130 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 300.000.
  - ✓ Copia de Recibo de Caja No 6170 expedido y firmado por el Administrador del Edificio Rio Claro Propiedad por valor de \$ 7.000.000

## B- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase su señoría de manera atenta y respetuosa fijar fecha y hora a efectos de que el Demandante Señor **LUIS JAIRO MORENO ALFONSO** o quien haga sus veces absuelva cuestionario de Interrogatorio de parte que en oportunidad debida formulare, reservándome el derecho de presentarlo en sobre cerrado

## DERECHO

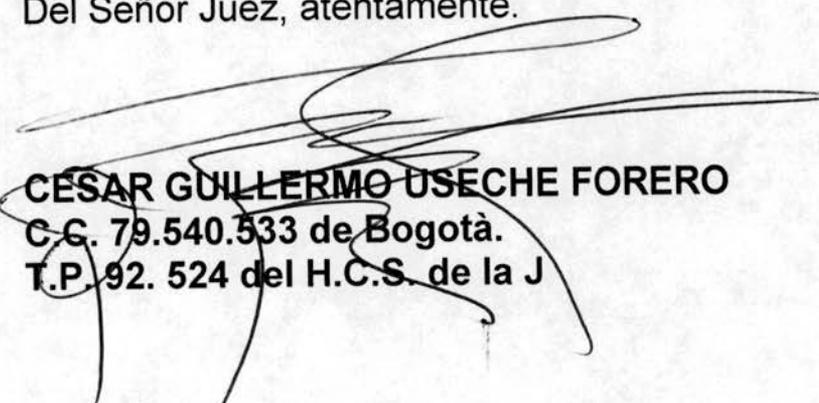
Constituyen fundamentos de derecho los siguientes : Ley 56 / 85 ART. 509 Y S.S. del C.P.C. Modificado la Ley 794 de 2003, Arts 1626, 1714, 2469, del C.C.

## NOTIFICACIONES

Demandante y demandado en el sitio y lugar establecido para ello en el libelo demandatorio.

El suscrito las recibirá en la secretaria de su despacho o en mi oficina de la Calle 17 No 8 -90 de esta ciudad

Del Señor Juez, atentamente.

  
**CÉSAR GUILLERMO USECHE FORERO**  
C.G. 79.540.533 de Bogotá.  
T.P. 92. 524 del H.C.S. de la J

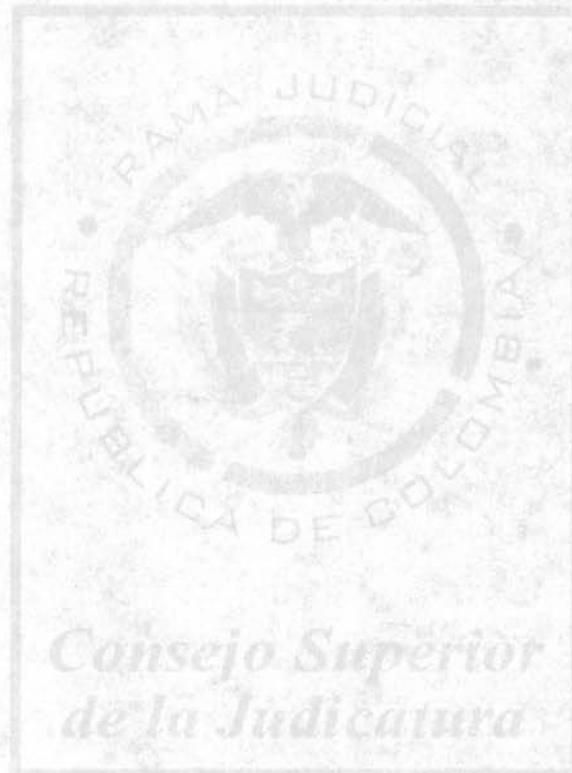
23

**---28 DE AGOSTO DE 2013.**- En la fecha, al Despacho de la señora Juez, informando, que el término, para que el demandado GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ, pagara o excepcionara, se encuentra precluido.- El escrito presentado por su Apoderado, se allegó en tiempo.-- Falta por notificar a la otra demandada.-

La Secretaria,



ISABEL BELTRAN DE SIERRA



44

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., veintiocho (28) de agosto de dos mil trece (2013)

**Expediente No. 2013-0437**

Teniendo en cuenta que la demandada Rita Feris de Domínguez, confirió poder para que la represente y asuma la defensa de sus intereses en el proceso de la referencia, con el cual se infiere que tiene conocimiento del auto mandamiento de pago decretado en su contra, es del caso dar aplicación a lo normado en el Art. 330 del C. de P. C.

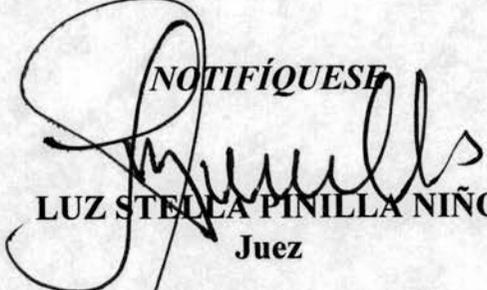
En consecuencia, el Juzgado,

**RESUELVE:**

Primero: Tener por notificada a la demandada RITA FERIS DE DOMÍNGUEZ, por conducta concluyente, del auto mandamiento de pago de fecha dieciséis de Abril de dos mil trece, a partir de la notificación del presente proveído, de conformidad con lo establecido en el Art. 330 del C. de P. C.

Segundo: Se reconoce personería para actuar al doctor CESAR GUILLERMO USECHE FORERO, como apoderada judicial de los ejecutados Gustavo Domínguez Martínez y Rita Feris de Domínguez, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Tercero: Oportunamente vuelva el proceso al Despacho, para continuar con el trámite procesal correspondiente.

**NOTIFÍQUESE**  
  
**LUZ STELLA PINILLA NIÑO**  
**Juez**

jm

\* \* **NOTIFICACIÓN POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No 137 Hoy 30 de Agosto de 2013  
\* La Secretaria  
\*   
\* **ISABEL BELTRÁN DE SIERRA**



18

2006298425662417

339000

Mensajería Expresa

Con Licencia No. 001188 opr el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones  
**Certifica que hizo entrega de Citación o aviso Judicial con la Guía de Transporte No. 339000** Conforme a lo establecido en el Artículo 32 - Ley 794 de 2003.

**REMITE:** JUZGADO 49 CIVIL M/PAL DE BTA **PROCESO:** 2013-437 ART: 315  
**DIRECCION:** TELEFONO: \_\_\_\_\_  
**DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN:** / NO ANEXA DOCUMENTOS // // //  
Guia y COPIA COTEJADA CON ORIGINAL (NOTIFICACION JUDICIAL)

**DESTINATARIO:** GUSTAVO DOMINGUEZ MARTINEZ  
**DIRECCION:** CL 116 N 48-29 APTO 106

**INFORME DE GESTION:**  
RECIBIDO POR: LUIS FLORIDO PL 7101 CC NIT O \_\_\_\_\_  
FECHA: \_\_\_\_\_ PLACA: \_\_\_\_\_  
ENTREGA: 2013/08/05 HORA: 11:50 TELEFONO: \_\_\_\_\_  
NOTA: LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE EN ESTA DIRECCION

la presente CERTIFICACION es elaborada por: JENNY  
en: Bogotá, 05 de Agosto de 2013

  
Firma Autorizada



AV. JIMENEZ No. 9-58 OFS. 201 - 202 - 203  
 PBX 283 7914 - 341 3444 - 342 4025 FAX 286 2630  
 E-mail: josacasm@hotmail.com www.josaca.com  
 BOGOTA, D.C.

CONTRATO DE  
 TRANSPORTE



\* 0 3 3 9 0 0 0 \*

RES. MINCOMUNICACIONES No. 001188  
 NIT 800.186.695-9

FECHA DEL ENVIO 01/08/2013  
 HORA

ORIGEN Btá DESTINO Btá

FORMAS E IMPRESOS S.A. NIT 800 175 457-9

REMITENTE  
 NOMBRE Juzgado 49 Civil Municipal  
 DIRECCION Cra. 10 # 14-33 Piso 2.  
 PROCESO: 2013-437  
 ANEXA DOC. DEMANDA  SI  NO AUTO ADM.  SI  NO MAND. DE PAGO  SI  NO  
 OTROS: VALOR TOTAL 6000

DESTINATARIO  
 NOMBRE Gustavo Dominguez Martinez.  
 DIRECCION Cl. 116 #48-29 Apto. 106.  
 TEL. - NIT / C.C.:

ENVIADO POR:  
 NOMBRE  
 TEL.:  
 • RECEPCION: 18 NOMBRE:

DATOS DE ENTREGA  
 05 08 13  
 1150 W

RECIBI A CONFORMIDAD  
 Luis Florida 7101 ✓  
 NOMBRE, SELLO, C.C. Y TEL.

CONTRATO DE TRANSPORTE QUE DECLARAN CONOCER LA TRANSPORTADORA, EL REMITENTE Y EL DESTINATARIO CONTEMPLADO EN EL DECRETO 229 DE 1995 MINCOMUNICACIONES.  
 DIRECCION DESCONOCIDA  DIRECCION INCOMPLETA  DESTINATARIO DESCONOCIDO  TRASLADO DESTINATARIO  NO TRABAJA ALLI  TRASLADO EMPRESA  REHUSADO  OTROS  - REMITENTE -



No. Consecutivo

JUZGADO cuarenta y nueve (49) de Municipal 136  
caja # 14-33 piso 2

CITACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Señor(a) Gustavo Domínguez Martínez  
Nombre  
Dirección calle 116 # 48-29 apto 106  
Ciudad Boboto

Fecha:  
DD MM AAAA  
1 1  
Servicio postal autorizado

No. de Radicación del proceso 2013-437 Naturaleza del proceso Ejecutivo singular Fecha providencia  
DD MM AAAA  
16 04 2013

Demandante Edificio Rio claro Demandado Gustavo Domínguez Martínez, Pito  
Ferns de Domínguez

Sírvase comparecer a este Despacho de inmediato 5 o dentro de los 10 30 días hábiles siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes, con el fin de notificarle personalmente la providencia proferida en el indicado proceso.

Empleado Responsable  
Nombres y apellidos  
Firma

Parte interesada  
Elle Quijute  
Nombres y apellidos  
Firma  
41629316  
No. Cédula de Ciudadanía

Nota: En caso de que el usuario llene los espacios en blanco de este formato, no se requiere la firma del empleado responsable.

Acuerdo 2253 de 2003  
NP-01



**JOSACA**

18

2493256628392166

339001

Con Licencia No. 001188 opr el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones  
 Mensajería Expreso **Certifica que hizo entrega de Citación o aviso Judicial con la Guía de Transporte No. 339001** Conforme a lo establecido en el Artículo 32 - Ley 794 de 2003.

49

**REMITE:** JUZGADO 49 CIVIL M/PAL DE BTA **PROCESO:** 2013-437 ART: 315  
**DIRECCION:** TELEFONO:.  
**DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN:** / NO ANEXA DOCUMENTOS / / / / /  
 Guía y COPIA COTEJADA CON ORIGINAL (NOTIFICACION JUDICIAL)

**DESTINATARIO:** RITA FERIS DE DOMINGUEZ  
**DIRECCION:** CL 116 N 48-29 APTO 106

**INFORME DE GESTION:**

RECIBIDO POR: LUIS FLORIDO PL 7101 CC NIT O PLACA: .  
 FECHA  
 ENTREGA: 2013/08/05 HORA:11:50 TELEFONO:.  
 NOTA: LA PERSONA A NOTIFICAR SI RESIDE EN ESTA DIRECCION

la presente CERTIFICACION es  
 elaborada por:  
 en: Bogotá, 05 de Agosto de 2013

JENNY

Firma Autorizada



MENSAJERIA EXPRESA

AV. JIMENEZ No. 9-58 OFS. 201 - 202 - 203  
PBX 283 7914 - 341 3444 - 342 4025 FAX 286 2630  
E-mail: josacasm@hotmail.com www.josaca.com  
BOGOTA, D.C.

57 CONTRATO DE TRANSPORTE



\* 0 3 3 9 0 0 1 \*  
RES. MINCOMUNICACIONES No. 001/88  
MT 800.186.695-9

FECHA DEL ENVIO 01/08/2013

HORA

ORIGEN Btgá DESTINO Btgá

REMITENTE  
NOMBRE Juzgado 49 Civil Municipal  
DIRECC: Cra. 10 # 14-33 PISO 2  
PROCESO: 2013-437  
ANEXA DOC. DEMANDA  SI  NO AUTO ADM.  SI  NO MAND. DE PAGO  SI  NO  
DICE CONTENER:  ART. 15  ART. 320  OFICIO

DESTINATARIO  
NOMBRE Rita Feris de Dominguez  
DIRECCION Cll. 116 # 48-29 Apto. 106.  
TEL. - NIT / C.C.:

OTROS: VALOR TOTAL 6000

DATOS DE ENTREGA

RECIBI A CONFORMIDAD

ENVIADO POR:  
NOMBRE  
TEL.:  
• RECEPCION: 18 NOMBRE:

05 08 13  
1150 W

Luis Florido 7101  
NOMBRE, SELLO, C.C. Y TEL.

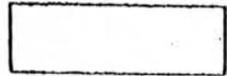
UNIPAC S.A. FORMAS E IMPRESOS S.A. NIT 800 175 457-5

CONTRATO DE TRANSPORTE QUE DECLARAN CONOCER LA TRANSPORTADORA, EL REMITENTE Y EL DESTINATARIO CONTEMPLADO EN EL DECRETO 229 DE 1995 MINCOMUNICACIONES.  
DIRECCION DESCONOCIDA  DIRECCION INCOMPLETA  DESTINATARIO DESCONOCIDO  TRASLADO DESTINATARIO  NO TRABAJA ALLI  TRASLADO EMPRESA  REHUSADO  OTROS

- REMITENTE -



51



No. Consecutivo

50

JUZGADO Cuarenta y nueve (49) Ciruj municipal  
no 10 # 14-33 piso 2

CITACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Señor(a) Pita Feis de Dominguez  
Nombre calle 116 # 48-29 apto 106  
Dirección Boboto  
Ciudad

Fecha: DD MM AAAA  
1 1  
Servicio postal autorizado

No. de Radicación del proceso 2013-437 Naturaleza del proceso 1 Ejecutivo Singular Fecha providencia 16 04 2013  
DD MM AAAA

Demandante Edificio Rio Claro Demandado Pita Feis de Dominguez

Sírvase comparecer a este Despacho de inmediato 5 o dentro de los 10 30 días hábiles siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes, con el fin de notificárle personalmente la providencia proferida en el indicado proceso.

Empleado Responsable  
Nombres y apellidos  
Firma

Parte Interesada  
Stella Ospina J.  
Nombres y apellidos  
Firma  
41629316  
No. Cédula de Ciudadanía

Nota: En caso de que el usuario llene los espacios en blanco de este formato, no se requiere la firma del empleado responsable.

Acuerdo 2253 de 2003  
NP-01



3 Folios



Señor

**JUEZ 49 CIVIL MUNICIPAL BTA.**  
E S D

11278 2-SEP-13 11:43

Ref.: **PROCESO EJECUTIVO # 2013 - 437**  
**EDIFICIO RIO CLARO VS. GUSTAVO DOMINGUEZ**  
**MARTINEZ, RITA DE DOMINGUEZ.**

**BLANCA ESTELA OSPINA FULA** mayor de edad de esta vecindad identificad como aparece al pie de me firma en mi condición de apoderada judicial de la parte actora dentro de del proceso de la referencia, me permito aportar al proceso copia de los citatorios cotejadas y selladas por la empresa de servicio postal JOSACA acompañada de las constancias expedidas por dicha empresa sobre su entrega en la correspondiente dirección según guías Nro. 339000 dirigida a Gustavo Domínguez Martínez y guía Nro. 339001 dirigida a Rita feriz de Domínguez para que sean incorporadas al proceso.

Si los citados no comparecen una vez vencido el termino solicito se elabore citatorio para notificar en la forma establecida.en el articulo 320 cpc

Del señor juez,

  
**BLANCA ESTELA OSPINA FULA**  
C.C 41.629.319  
TP 57052 CSJ

52

---25 DE SEPTIEMBRE DE 2013.- Al Despacho de la señora Juez, informando, que el término, para que la demandada, pagara o excepcionara, se encuentra precluído, sin que haya constancia, sobre su cumplimiento y para seguir el trámite de Ley.-

La Secretaria,



ISABEL BELTRAN DE SIERRA



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., veinticinco (25) de septiembre de dos mil trece (2013)

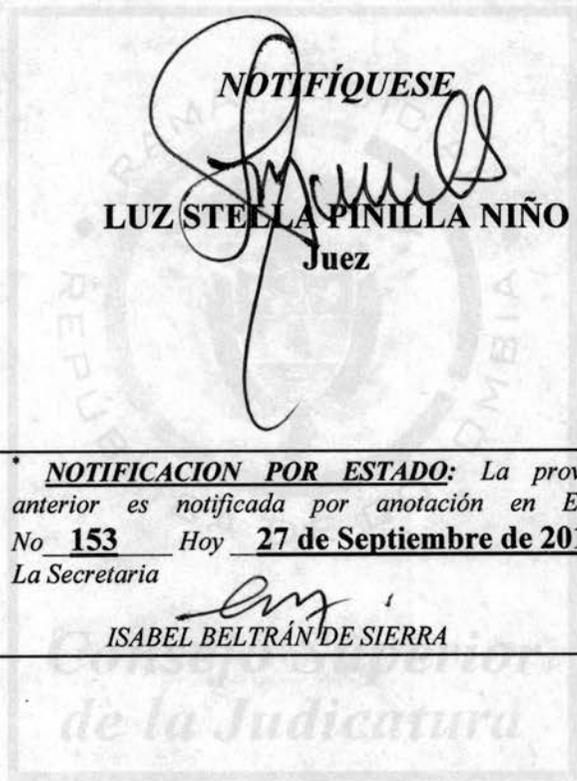
Expediente No. 2013-0437

De las excepciones de mérito propuestas por los Ejecutados (fol. 38/42), córrase traslado a la parte Ejecutante por el término de diez (10) días, para que se pronuncie sobre ellas, adjunte y pida las pruebas que pretenda hacer valer.

**NOTIFIQUESE**  
*[Firma]*  
**LUZ STELLA PINILLA NIÑO**  
Juez

jm

\* \* **NOTIFICACION POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No 153 Hoy 27 de Septiembre de 2013  
\* La Secretaria  
\* *[Firma]*  
\* **ISABEL BELTRÁN DE SIERRA**



USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTA, D.C.



4637

WK 6866592

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 4.637

CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE.

OTORGADA EN LA NOTARIA DOCE (12) DE

CIRCULO DE BOGOTA D.C. -

FECHA DE OTORGAMIENTO: 21 DE NOVIEMBRE

DEL AÑO 2.002. - REFORMA -

ACTO O CONTRATO: / REGLAMENTO

BERNIFRANCISCO ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE 11

PROPIEDAD HORIZONTAL. - ///

PERSONAS QUE INTERVIENEN: MARTHA ISABEL JURADO. --

DIRECCION DEL INMUEBLE: AVENIDA- CALLE 116 # 37-29-

UBICACION DEL INMUEBLE: BOGOTA D.C.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 050/ 0429274.....

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA D.C.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a LOS VEINTIUN (21) DIAS DE NOVIEMBRE, - del año dos mil dos (2.002), ante mi, BERNIFRANCISCO ESCALONA CASTILLA, Notario Doce (12) del Circulo de Bogotá, D.C. . . . . .

COMPARECIO la Señora MARTHA ISABEL JURADO, colombiana, vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 30.705.157 de Pasto, y manifestó:

PRIMERO: Que obra en calidad de Administradora del EDIFICIO RIO CLARO, calidad que acredita con la copia del acta de la Asamblea General Ordinaria de propietarios de fecha 31 de Julio de dos mil dos (2002), documento que se protocoliza con la presente escritura. Que en virtud de lo anterior, actúa en este acto notarial en nombre y en representación de todos los copropietarios del referido edificio.

SEGUNDO: Que el EDIFICIO RIO CLARO, según nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Capital, se distingue con la dirección AC 116 # 37-29/\_\_\_\_\_

TERCERO: Que el EDIFICIO RIO CLARO fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las disposiciones

de la Ley 182 de 1948, según consta en la escritura pública mil doscientos cuatro (1204) del veintiuno (21) de julio de mil novecientos ochenta y dos (1982) de la Notaria Doce (12) del Circuito Notarial de Bogotá.

**CUARTO:** Que dando cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 86 de la ley 675 de 2001 y con el quórum consagrado en el Art. 56 de la misma ley, la Asamblea General Extraordinaria de copropietarios decidió MODIFICAR el actual REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, según consta en el acta de la Asamblea General de Propietarios No\_\_ ( ), cuya copia debidamente firmada por el Presidente y Secretario de la Asamblea se anexa para su protocolización.

**QUINTO:** Que actuando en la calidad anotada, mediante este instrumento procede a ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA LA MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO RIO CLARO.

**SEXTO:** Que la modificación aprobada por la Asamblea General de Copropietarios que se eleva a escritura pública a través de este acto notarial, incluye especialmente las adecuaciones del reglamento de propiedad horizontal actual a las disposiciones de la ley 675 de 2001, la complementación y / o modificaciones del contenido de su articulado, y la determinación de los bienes privados y comunes del Edificio.

**SEPTIMO:** Que a partir de la fecha el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO RIO CLARO, es el siguiente:

#### REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIO RIO CLARO PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSTITUIDO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

UBICADO EN LA A C 116 # 37-29, BOGOTA, DC.

#### GENERALIDADES

**ARTICULO 1. OBJETO.**—El presente reglamento consagra los derechos y prescribe las obligaciones y prohibiciones de los

USO EXCLUSIVO  
NOTARÍA DOCE  
BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866593

BERNARDINO ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

copropietarios actuales y futuros y  
titulares de derechos reales, simples  
tenedores y ocupantes en general del  
EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD  
HORIZONTAL, ubicado en la Avenida  
Calle Ciento dieciséis (A C 116)  
número Treinta y Siete veintinueve

(37-29) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D. C;  
Determina la totalidad del inmueble, los bienes privados y  
los bienes comunes en que se divide; Regula las funciones  
que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, su  
organización y composición; Prescribe las facultades, los  
deberes y la forma de elección del Administrador; Dispone la  
distribución de las cuotas por concepto de expensas  
necesarias para la administración, conservación, mejor uso y  
goce de los bienes privados y servicios comunes; Reglamenta  
en general todas las relaciones y situaciones materiales y  
jurídicas que se presentan dentro de este estatuto de  
propiedad horizontal a que se somete, al tenor de la  
normatividad de la Ley 675 de 2001, regulando la propiedad  
como persona jurídica, la extinción de la propiedad  
horizontal, los coeficientes de copropiedad, la solución de  
conflictos y las sanciones por incumplimiento de  
obligaciones pecuniarias y no pecuniarias.

El Presente Reglamento de Propiedad Horizontal estará regido  
por los siguientes principios:

1. Función social y ecológica de la propiedad: Este  
Reglamento de Propiedad Horizontal, deberá respetar la  
función social y ecológica de la propiedad, y por ende,  
deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad  
urbanística vigente;
2. Convivencia Pacífica y Solidaridad Social: El Reglamento  
de Propiedad Horizontal deberá propender por el

IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 3120426 - 333348

establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores;

3. Respeto a la dignidad humana: El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley;

4. Libre iniciativa Empresarial: Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL, así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común;

5. Derecho al Debido Proceso: Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTICULO 2. EFECTOS.—Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división y la memoria descriptiva, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios actuales del inmueble, como para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen y gocen de dichos bienes privados. En toda operación que implique traspaso o enajenación de dominio o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión a título legítimo del uso o disfrute sobre una unidad privada, se entienden de hecho incluidas las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO 3. NORMATIVIDAD.—Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 de 2001, y

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTA, D.C.

4637

WK 6866594



las resoluciones que la adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen, así como las decisiones emanadas de la Asamblea General de Copropietarios, suprema autoridad administrativa del inmueble, con el lleno de requisitos que aquí mismo se estatuyen.

Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento, se aplicarán en su orden:

1. Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.
3. Las disposiciones del Código Civil Colombiano concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
4. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

PARÁGRAFO.—En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en la Ley 675 de 2001, en la Constitución Política y demás normas previstas. De ser así, se entenderán por no escritas.

ARTICULO 4. CONSTITUCIÓN.—El EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante escritura número 1204 del 21 de julio de 1982, otorgada en la Notaría Doce (12) del Circulo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con la matrícula inmobiliaria número 050-0429274.

ARTICULO 5. PROPIETARIOS.—Los inmuebles que conforman el EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL pertenecen a treinta y siete (37) propietarios que adquirieron a título

BERM.P. ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II  
UNIFICAS LTDA TEL. 2700252 2558041

real mediante escrituras públicas otorgadas en la Notaría respectiva del Círculo de Bogotá, inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma, las cuales reposan en poder de cada uno de los mismos adquirientes como cuerpo cierto.

ARTICULO 6. TÍTULOS DE PROPIEDAD.—El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble, cuyo régimen de propiedad, conforme a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 que aquí se reglamenta, perteneció a la sociedad FERNANDO RUIZ Y CIA Ltda., con domicilio principal en Bogotá, constituida por escritura pública número 1805 de octubre cuatro (4) de mil novecientos setenta y nueve (1979), de la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, quien lo adquirió así:

1. El lote de terreno por compra a PROMOTORA DE VENTAS E INVERSIONES Ltda., y a los señores LEONARDO HOYOS MEDINA y JORGE ROCHA RODRÍGUEZ, según escritura número 164 de febrero dieciséis (16) de mil novecientos ochenta y uno (1981) de la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, bajo la matrícula inmobiliaria número 050-0429274.

2. La construcción fue adelantada, a sus expensas, por la sociedad FERNANDO RUIZ Y CIA LTDA.

ARTICULO 7. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.—Este inmueble, que se conoce con el nombre de EDIFICIO RÍO CLARO, se halla situado en la ciudad de Bogotá D.C., y se distingue en la nomenclatura urbana actual con la dirección Avenida Calle Ciento dieciséis (A C 116) número Treinta y siete veintinueve (37-29). La construcción se adelantó en el lote de terreno número cinco (5) de la Manzana seis (6) en el plano de la Urbanización "La Alhambra", con Registro Catastral número R/5928, con un área aproximada de Mil

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTA, D.C.

4637

WK 6866594



las resoluciones que la adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen, así como las decisiones emanadas de la Asamblea General de Copropietarios, suprema autoridad administrativa del inmueble, con el lleno de requisitos que aquí mismo se estatuyen.

Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento, se aplicarán en su orden:

1. Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.
3. Las disposiciones del Código Civil Colombiano concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
4. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

PARÁGRAFO.—En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en la Ley 675 de 2001, en la Constitución Política y demás normas previstas. De ser así, se entenderán por no escritas.

ARTICULO 4. CONSTITUCIÓN.—EL EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante escritura número 1204 del 21 de julio de 1982, otorgada en la Notaría Doce (12) del Circulo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con la matrícula inmobiliaria número 050-0429274.

ARTICULO 5. PROPIETARIOS.—Los inmuebles que conforman el EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL pertenecen a treinta y siete (37) propietarios que adquirieron a título

BOGOTÁ, D.C. NOTARIO DOCE 11

real mediante escrituras públicas otorgadas en la Notaría respectiva del Círculo de Bogotá, inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma, las cuales reposan en poder de cada uno de los mismos adquirientes como cuerpo cierto.

**ARTICULO 6. TÍTULOS DE PROPIEDAD.**—El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble, cuyo régimen de propiedad, conforme a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 que aquí se reglamenta, perteneció a la sociedad FERNANDO RUIZ Y CIA Ltda., con domicilio principal en Bogotá, constituida por escritura pública número 1805 de octubre cuatro (4) de mil novecientos setenta y nueve (1979), de la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, quien lo adquirió así:

1. El lote de terreno por compra a PROMOTORA DE VENTAS E INVERSIONES Ltda., y a los señores LEONARDO HOYOS MEDINA y JORGE ROCHA RODRÍGUEZ, según escritura número 164 de febrero dieciséis (16) de mil novecientos ochenta y uno (1981) de la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, bajo la matrícula inmobiliaria número 050-0429274.

2. La construcción fue adelantada, a sus expensas, por la sociedad FERNANDO RUIZ Y CIA LTDA.

**ARTICULO 7. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.**—Este inmueble, que se conoce con el nombre de EDIFICIO RÍO CLARO, se halla situado en la ciudad de Bogotá D.C., y se distingue en la nomenclatura urbana actual con la dirección Avenida Calle Ciento dieciséis (A C 116) número Treinta y siete veintinueve (37-29). La construcción se adelantó en el lote de terreno número cinco (5) de la Manzana seis (6) en el plano de la Urbanización "La Alhambra", con Registro Catastral número R/5928, con un área aproximada de Mil

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866595

ciento cuarenta y cuatro punto  
cincuenta metros cuadrados (1144.50  
mts<sup>2</sup>), y se encuentra comprendido  
dentro de los siguientes linderos: POR  
EL NORTE, en Veintiuno punto cero  
metros lineales (21.0 mts.) con la  
Avenida Calle Ciento Dieciséis

116). POR EL ORIENTE, Cincuenta y cuatro punto cincuenta  
metros lineales (54.50 mts.) con el lote número Cuatro (4)  
de la misma Manzana y Urbanización. POR EL SUR, en Veintiuno  
punto cero metros lineales (21.0 mts.) con la Calle Ciento  
Quince (Cl. 115). POR EL OCCIDENTE, Cincuenta y cuatro  
punto cincuenta metros lineales (54.50 mts.) con el lote  
número Seis (6) de la misma Manzana y Urbanización.  
EL EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL tiene cinco (5)  
pisos, altillo, semisótano, y consta de Treinta y siete (37)  
unidades privadas o apartamentos, los cuales se encuentran  
localizados dentro del edificio así: En el primer piso los  
apartamentos número ciento uno (101), ciento dos (102),  
ciento tres (103), ciento cuatro (104), ciento cinco (105),  
ciento seis (106) y ciento siete (107). En el segundo piso  
los apartamentos número doscientos uno (201), doscientos dos  
(202), doscientos tres (203), doscientos cuatro (204),  
doscientos cinco (205), doscientos seis (206) y doscientos  
siete (207). En el tercer piso los apartamentos número  
trescientos uno (301), trescientos dos (302), trescientos  
tres (303), trescientos cuatro (304), trescientos cinco  
(305), trescientos seis (306) y trescientos siete (307). En  
el cuarto piso los apartamentos número cuatrocientos uno  
(401), cuatrocientos dos (402), cuatrocientos tres (403),  
cuatrocientos cuatro (404), cuatrocientos cinco (405),  
cuatrocientos seis (406) y cuatrocientos siete (407). En el  
piso quinto los apartamentos número quinientos uno (501),

HERNAN ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

quinientos dos (502), quinientos tres (503), quinientos seis (506) y parte de los apartamentos quinientos cuatro (504), quinientos cinco (505) y seiscientos uno (601). En el altillo se hallan situados los apartamentos seiscientos dos (602) y seiscientos tres (603) y parte de los apartamentos quinientos cuatro (504), quinientos cinco (505) y seiscientos uno (601). En el semisótano se hallan situados los garajes y depósitos comunes.

ALTURAS. La altura libre para el semisótano es de uno punto noventa metros lineales (1.90 mts.) a dos punto cuarenta metros lineales (2.40 mts.). La altura libre para el primer piso es de dos punto treinta metros lineales (2.30 mts.) y de cero punto setenta y cinco metros lineales (0.75 mts.). La altura libre para el segundo piso es de dos punto treinta metros lineales (2.30 mts.) y de cero punto setenta y cinco metros lineales (0.75 mts.). La altura libre para el tercer piso es de dos punto treinta metros lineales (2.30 mts.) y de cero punto setenta y cinco metros lineales (0.75 mts.). La altura libre para el cuarto piso es de dos punto treinta metros lineales (2.30 mts.) y de cero punto setenta y cinco metros lineales (0.75 mts.). La altura libre para el quinto piso es de dos punto treinta metros lineales (2.30 mts.) a cinco punto setenta metros lineales (5.70 mts) y de cero punto setenta y cinco metros lineales (0.75 mts) . La altura libre para el altillo es de uno punto ochenta metros lineales (1.80mts.) a tres metros lineales (3 mts).

#### DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTICULO 8. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES PRIVATIVOS.—Es bien de dominio privado, particular o exclusivo, el espacio completamente delimitado y susceptible del aprovechamiento independiente, con elementos arquitectónicos o instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Los

USO EXCLUSIVO  
NOTARA DOCE



4637

WK 6866596

apartamentos alinderados como adelante se determina, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias, instalaciones interiores, exceptuando las columnas, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con parte

comunes, constituyen los bienes privados de propiedad exclusiva en que se divide el edificio.

Los apartamentos que conforman el edificio, constan de las siguientes dependencias: APARTAMENTO CIENTO UNO (101): Tiene salón-comedor, cocina-ropas, hall con closet de linos, una (1) alcoba con closet y un (1) baño con espacio para el calentador.

APARTAMENTO CIENTO DOS (102): Tiene hall con ropero, salón-comedor con mueble, cocina-ropas, alcoba de servicio con closet, baño servicio, hall de alcobas, dos (2) alcobas con closet (la principal con baño) y un baño.

APARTAMENTO CIENTO TRES (103): Tiene salón-comedor con chimenea, cocina-ropas, hall de alcoba, alcoba con closet y baño.

LOS APARTAMENTOS CIENTO CUATRO (104) DOSCIENTOS UNO (201) TRESCIENTOS UNO (301) CUATROCIENTOS UNO (401) QUINIENTOS UNO (501), cada uno tiene un hall, salón-comedor con chimenea, cocina-ropas, hall de alcoba con ropero, una alcoba con closet y un baño.

LOS APARTAMENTOS CIENTO CINCO (105) DOSCIENTOS DOS (202) TRESCIENTOS DOS (302) CUATROCIENTOS DOS (402) DOSCIENTOS CINCO (205) TRESCIENTOS CINCO (305) Y CUATROCIENTOS CINCO (405) cada uno tiene un hall, salón-comedor con chimenea, cocina-ropas, hall de alcoba con ropero y closet de linos, una alcoba con closet y un baño.

LOS APARTAMENTOS CIENTO SEIS (106) DOSCIENTOS CUATRO (204)

ESCALONIA CASTILLA  
NOTARIA DOCE II

TRESCIENTOS CUATRO (304) CUATROCIENTOS CUATRO (404)

DOSCIENTOS SIETE (207) TRESCIENTOS SIETE (307) CUATROCIENTOS

SIETE (407) QUINIENTOS TRES (503) y QUINIENTOS SEIS (506),

cada uno tiene hall, salón con chimenea, comedor con mueble,

hall de alcobas, con closet de lino, tres (3) alcobas (la

principal con baño y vestier, las otras dos (2) con closet),

un baño, cocina-ropas, alcoba de servicio y baño de

servicio.

LOS APARTAMENTOS CIENTO SIETE (107) DOSCIENTOS TRES (203)

TRESCIENTOS TRES (303) CUATROCIENTOS TRES (403) DOSCIENTOS

SEIS (206) TRESCIENTOS SEIS (306) CUATROCIENTOS SEIS (406)

QUINIENTOS DOS (502), cada uno tiene salón-comedor

con chimenea, cocina-ropas, alcoba de servicio, baño de

servicio, hall de alcobas, dos (2) alcobas con closet (una

con baño) y un baño.

APARTAMENTO QUINIENTOS CUATRO (504): En la parte situada en

el quinto (5) piso, tiene un hall con ropero, salón comedor

con chimenea, una (1) alcoba con closet, baño, escalera que

entrega al altillo en donde se encuentra un hall-estar con

closet de libros, una (1) alcoba con closet y baño.

APARTAMENTO QUINIENTOS CINCO (505): En la parte situada en

el quinto (5) piso, tiene salón comedor con chimenea,

cocina-ropas, alcoba de servicio, baño de servicio, hall de

alcobas, dos (2) alcoba con closet (la principal con baño),

un baño, escalera que entrega al altillo en donde se

encuentra un hall-estar con closet de lino y chimenea, una

(1) alcoba con vestier y baño.

APARTAMENTO SEISCIENTOS UNO (601): La parte situada en el

altillo, tiene un hall, salón-comedor con mueble, cocina-

ropas, alcoba de servicio con closet, baño de servicio, una

(1) alcoba con baño y vestier y en la parte que se encuentra

situada en el quinto piso se hallan dos (2) alcobas con

closets, un baño y la escalera. LOS APARTAMENTOS SEISCIENTOS

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4.637

WK 6866597

DOS (602) Y SEISCIENTOS TRES (603) cada uno tiene un hall, salón-comedor con chimenea, una (1) alcoba closet y baño, cocina ropas. Al calcularse el área de cada uno de los bienes privados, se excluyeron los muros estructurales, los bu

los muros de fachada y las columnas estructurales. Por lo tanto, el dominio sobre los apartamentos comprende y se ejerce sobre las siguientes áreas y elementos: La superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos marcados por los números que se relacionarán al describir cada bien de dominio exclusivo, el revestimiento que cubre el piso y en general los bienes y accesorios colocados dentro del volumen formado por la superficie, el techo que los cubre y las líneas y muros que circundan el perímetro citado. Se exceptúan los muros de fachada y los ductos de tuberías que se encuentran en su interior, los cuales son bienes comunes. Cada propietario será dueño absoluto y exclusivo de su unidad privada, y como tal, podrá disponer de esta, enajenarla, hipotecarla, darla en comodato, anticresis o arrendamiento, gravarla y limitar su dominio en cualquier forma, sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios del edificio.

PARÁGRAFO 1.—Se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el edificio se destruyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, en el caso de que sea ordenada su demolición, de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, y por decisión unánime de los copropietarios.

PARÁGRAFO 2.—En todo acto que implique traspaso del dominio o constitución de derechos reales sobre los bienes de dominio privado del edificio, así como en la cesión del uso

60  
ESCADONACAS WILLA  
NOTARIO DOCE II

o goce de los mismos, se entenderán incorporadas las disposiciones de este reglamento.

Los bienes de propiedad privativa se singularizan en cuanto a las áreas, alturas, localización y linderos de la forma en que se indica en cada una de las escrituras de las unidades privadas.

**ARTÍCULO 9. REPARACIÓN.**—Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en el inmueble de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas, y responderá por los daños irrogados por tal omisión. Para modificaciones a su departamento los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1. Obtener previa autorización de la entidad distrital competente, si la naturaleza de la obra y las normas distritales lo exigen.

2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del edificio, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.

3. Solicitar previa autorización escrita del Administrador.

4. Por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del mismo o puesta en riesgo de los bienes comunes, los administrados deberán proceder a hacer las reparaciones necesarias.

**ARTÍCULO 10. MODIFICACIONES A LAS UNIDADES PRIVADAS.**—Para introducir modificaciones en las unidades privadas es necesario:

1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio y que no afecte los servicios o bienes comunes, ni altere la fachada.

2. Que el propietario obtenga del Departamento Administrativo de Planeación Distrital o la entidad que haga sus veces, la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria.

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



61  
WK 6866598

4637

3. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del Administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.

ARTÍCULO 11. IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos y tasas que afecten las

unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios, independientemente. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causen.

El impuesto predial sobre cada bien privado, incorporará el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTÍCULO 12. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre el EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL entre las diferentes unidades privadas, a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 13. BIENES COMUNES - ALCANCE, NATURALEZA Y DETERMINACIÓN. Los bienes, los elementos y zonas del edificio que permitan o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad y el uso o goce de los bienes de dominio particular, 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. El derecho sobre estos

IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 2702425 - 265544

bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento.

Los bienes comunes básicos, fundamentales o esenciales, son aquellas partes de edificio que hacen posible su existencia, conservación y actual presentación de la misma, y que permiten a los copropietarios el normal uso y goce de sus unidades privadas. Los siguientes se consideran bienes comunes:

1. El suelo o terreno con su área de mil ciento cuarenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados (1144.50 mts<sup>2</sup>);
2. El subsuelo correspondiente al lote, hasta donde lo permiten las leyes;
3. Las instalaciones generales de acueducto y alcantarillado, energía, teléfonos y gas, desde el punto de conexión a las redes de la empresa prestadora del servicio público hasta la entrada de cada unidad privada, así como la portería principal de entrada de vehículos;
4. Los cimientos, fundaciones y estructura;
5. Los muros comunes que conforman las fachadas exteriores, excluyendo de estos los vidrios de las ventanas de los apartamentos, que son de propiedad exclusiva;
6. Los muros que conforman las fachadas interiores del edificio, las paredes y los muros medianeros entre unidades privadas y/o zonas comunes;
- Los buitrones de ventilación, ductos de tuberías, los ductos de shut de basuras y de chimeneas;
8. La escalera que atraviesa verticalmente el edificio y que constituye su punto fijo, al igual que todos sus elementos y accesorios;
9. Las losas de entrepiso o placas de concreto que dividen cada una de las plantas;
10. Los accesos a cada uno de los interiores y las zonas de circulación en cada uno de ellos, así como los muros que conforman el punto fijo;



4637

WK 6866599

11. El techo o cubierta del edificio;
12. Las puertas de acceso al edificio, los andenes y vías internas vehiculares y peatonales del mismo;
13. La portería general del edificio con todas las instalaciones y servicios allí realizados;

14. Las zonas de estacionamiento;
15. Los garajes asignados a determinados apartamentos;
16. Los garajes de visitantes;
17. La rampa de acceso a los garajes;
18. Los depósitos;
19. Los halles de pisos y el de ingreso general al edificio;
20. Las terrazas;
21. Las jardineras, los jardines y antejardines;
22. Las zonas de aseo del edificio con sus correspondientes instalaciones;
23. La zona donde se localiza la subestación eléctrica y el cuarto de bombas;
24. El cuarto para el depósito de basuras;
25. La bomba eyectora;
26. Las bombas de suministro de agua;
27. El tanque de aprovisionamiento de agua;
28. los vuelos y vacíos del edificio;
29. Las zonas duras;
30. Las zonas verdes de todo el edificio;
31. Todo sistema de iluminación de los parqueaderos y zonas comunes del edificio;
32. Los accesorios y acabados de los bienes comunes;
33. Los elementos de cerramiento del edificio;
34. El cuarto de máquinas del ascensor y sus equipos;
35. El ascensor;
36. La plazoleta y zona recreativa;

37. Los fosos para ascensor. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en este reglamento, sino en general, los demás bienes y zonas comunes del edificio necesarios para el aprovechamiento y uso común del mismo, sobre los cuales ningún copropietario podrá invocar derecho de propiedad exclusivo por razón de su misma naturaleza, y por no habersele transferido como parte o accesión de su propiedad privada.

En los planos, en las plantas de linderos de propiedad horizontal, las áreas comunes aparecen rayadas por medio de líneas a cuarenta y cinco grados (45º) con el fin de diferenciarlas de las áreas privadas.

Las áreas comunes por pisos se determinan así:

PISOS	ÁREAS COMUNES
<b>SEMISÓTANO</b>	
Garajes del número 1 al 37 .....	433.70 Mtrs2.
Depósitos del número 1 al 30 .....	34.98 mtrs2.
Hall , escaleras, ascensor, basuras, control, rampa, zonas de circulación, muros, columnas, totalizadores,	353.62 mtrs2
contadores.....	70.20 mtrs2
Subestación y zona de cesión.....	252.00 mtrs2
Terreno si excavar.....	
<b>PRIMER PISO</b>	
Estacionamiento.....	252.00 mtrs2
Antejardín.....	105.00 mtrs2
Acceso general, estar, ascensor, escaleras, basuras, muros, columnas.....	163.04 mtrs2
Terrazas, cubiertas, (marquesinas) jardineras..	83.30 mtrs2
Terraza No. tres (3).....	21.20 mtrs2
Terraza No. seis (6).....	39.56 mtrs2
<b>SEGUNDO PISO</b>	

**USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTA, D.C.**



4637

WK 6866600

629  
SERV. ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE

Hall, escaleras, ascensor, muros  
c o l u m n a s  
buitrones.....87.30 mtrs2  
Cubierta del primer  
39.20 mtrs2  
 piso.....  
TERCER PISO  
Hall, escaleras, ascensor, muros

columnas, buitrones.....	
87.30 mts2.	
CUARTO PISO	
Hall, escaleras, ascensor, muros, columnas, buitrones.....	87.30 mts2.
QUINTO PISO	
Hall, escaleras, ascensor, muros, columnas, buitrones.....	87.30 mts2.
ALTILLO: (Nivel 14.20 y 16.90)	
C u b i e r t a d e l q u i n t o piso.....	01 mtrs2
Muros.....	02 mtrs2
Máquinas.....	03 mtrs2
Nivel.....	04 mtrs2
16.90.....	6.10 mtrs2
Terraza No. Uno (1).....	
Terraza No. Dos (2).....	
Terraza No. Tres (3).....	
T e r r a z a N o . C u a t r o (4).....	
CUBIERTA	
Cubierta del	230.80 mtrs2
Altillo.....	
PARÁGRAFO 1.—SERVIDUMBRES. A título gratuito y mientras exista el edificio se establecen las siguientes servidumbres: A las terrazas números tres (3) y seis (6)	

localizadas en el primer piso, se les establece servidumbre de uso a favor de los apartamentos Ciento tres (103) y Ciento seis (106), respectivamente. A las terrazas números uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4), localizadas en el altillo, se les establece servidumbre de uso a favor de los apartamentos números Seiscientos uno (601), Seiscientos dos (602), Seiscientos tres (603) y Quinientos cuatro (504), respectivamente. En todo caso, en dichas terrazas no se podrá construir obra alguna ni cambiar su destino, y su conservación y aseo estará a cargo de la copropiedad, en concordancia con lo establecido en este Reglamento.

PARÁGRAFO 2.—GARAJES Y DEPÓSITOS. A los garajes localizados en el semisótano, distinguidos con los números Uno a Treinta y siete (1-37), se les establecen servidumbres de uso a favor de determinados apartamentos. En las escrituras de compraventa de los apartamentos se indicará el número de garaje o garajes asignados para su uso, de acuerdo con la numeración que figura en el plano del semisótano. En cada uno de los espacios para garaje demarcados por medio de líneas amarillas, únicamente se podrán usar para el estacionamiento de vehículos de dimensiones acordes a su tamaño, prohibiéndose la construcción de obra alguna en dicho espacio, lo mismo que la destinación de aquellos como depósitos, almacenes, graneros o similares, tal y como se establece en el artículo 29 de este Reglamento.

PARÁGRAFO 3.—DEPÓSITOS. A los depósitos localizados en el semisótano, distinguidos con los números Uno a Treinta (1-30), se les establece servidumbre de uso a favor de determinados apartamentos. En las escrituras de compraventa de los apartamentos se indicará el número de depósito asignado para su uso, de acuerdo con la numeración que figura en el plano del semisótano.

PARÁGRAFO 4.—En todo caso los espacios de garaje y de

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866601

depósito, únicamente podrán ser utilizados por los propietarios o usuarios de los apartamentos a los cuales se les ha asignado su uso en la respectiva escritura.

ARTICULO 14. ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACIÓN BÁSICA PARA EL

FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO.—Se clasifican como tales, todos aquellos elementos que aunque muebles por naturaleza, se reputan como parte esencial del edificio por estar destinados al servicio y funcionamiento del mismo. A continuación se enuncian en forma no taxativa:

1. Las instalaciones generales de acueducto de la edificación y los contadores de agua, hasta la entrada a cada unidad privada;
2. Los bajantes de aguas lluvias y negras hasta las redes públicas;
3. Las instalaciones para suministro eléctrico, hidráulico y telefónico, hasta el punto donde se bifurcan para cada apartamento;
4. Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores, lo mismo que las instalaciones de acueducto para aseo y mantenimiento de estas zonas;
5. Los contadores de acueducto y energía de las zonas comunes, y el sistema de bombeo de agua;
6. Las canecas de aseo y los extinguidores;
7. El sistema de citofonía desde la portería, hasta la entrada a cada unidad privada;
8. La antena comunal de televisión;
9. Las materas comunales;
10. Todas las obras decorativas del edificio;

PARÁGRAFO.—Todos los gastos generados por el uso y goce de estos bienes, serán asumidos por la copropiedad y podrán ser usufructuados indistintamente por los copropietarios del

EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL, según lo previsto en este reglamento. **ARTÍCULO 15. RÉGIMEN LEGAL DE LOS ELEMENTOS DE DOTACIÓN.**—Los bienes a que se refiere el artículo anterior son de dominio común e indivisible de todos los copropietarios del EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL, pero podrán ser enajenados separadamente para efectos de su reemplazo, por desuetud o desperfectos o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del edificio, mediante decisión tomada por el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en este reglamento.

**ARTÍCULO 16. USO DE BIENES COMUNES.**—Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios.

En su uso, los propietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado, respondiendo hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia puedan ocasionar.

Las placas y muros comunes podrán ser utilizados en su parte interna, siempre y cuando este uso no implique la colocación de cargas excesivamente pesadas que atenten contra la solidez de las edificaciones.

**ARTICULO 17. DISPOSICIONES VARIAS RESPECTO DE BIENES COMUNES.**— En cualquier transferencia, limitación, gravamen, o en general, en cualquier acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre una unidad privada, que cada propietario puede libremente efectuar, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que le correspondan y no podrá efectuar estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del departamento a que acceden, ya que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables de los

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866602

que se tengan y ejerzan sobre  
respectiva unidad privada. El derecho  
de cada propietario sobre los bienes  
comunes es proporcional al valor de su  
respectivo bien de dominio privado,  
de acuerdo con los Coeficientes de  
Coproiedad descritos en este

Reglamento. Los habitantes a cualquier título de cada  
apartamento, sus familiares, dependientes o visitantes,  
podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los  
servicios generales conforme a la destinación natural o  
convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y  
moderación necesarios para no privar de igual derecho a los  
demás. Los copropietarios o quienes representen sus derechos  
o los sustituyan, estarán obligados a velar por la  
integridad, mantenimiento y conservación de los bienes  
comunes con el máximo de diligencia y cuidado, y responder  
hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos  
sobre los mismos.

ARTICULO 18. MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE BIENES  
COMUNES.—La Asamblea General será el órgano encargado de  
autorizar modificaciones en el uso y goce de los bienes y  
zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de  
Administración. La aprobación requerirá el 70% de los  
coeficientes de copropiedad, al igual que la modificación  
proyectada que busque eliminar el uso exclusivo asignado a  
los copropietarios de unidades privadas.

ARTICULO 19. PROCEDIMIENTO PARA LAS MODIFICACIONES Y  
MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.—Cuando sea  
necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias o  
modificaciones físicas en los bienes comunales, se observará  
el siguiente procedimiento: 1. Si la Asamblea General de  
Copropietarios ya hubiere aprobado la modificación o la

IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 270425-255688

mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados, el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación.

2. Cuando se trate de mejoras o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea, se deberá presentar dicha solicitud por el Consejo de Administración a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación, la cual requerirá del voto favorable que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 20. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.**—El procedimiento indicado en el artículo anterior se observará para el caso de reparaciones que sea necesario efectuar en los bienes comunes. Si la cuantía de la mejora es inferior a la que anualmente indique la Asamblea de Copropietarios, no se requerirá su aprobación, sino la del Consejo de Administración, siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución, caso en el cual se requerirá aprobación de la Asamblea con mayoría calificada, esto es, el 70% de los coeficientes de copropiedad. No obstante, en caso de reparaciones necesarias, urgentes por peligro de daños a las edificaciones, o para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización. En el caso de que el Administrador no lo haga, cualquier propietario podrá hacerlo, previa autorización del Consejo de Administración, quedando a salvo su derecho de cobrar al Fondo de imprevistos el costo de dichas reparaciones urgentes.

**PARÁGRAFO.**—Cuando la reparación de un bien requiera aporte extraordinario de los copropietarios, este será calculado en relación a los coeficientes de copropiedad que a cada unidad corresponde, salvo el caso de que el daño se haya originado

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTA, D.C.

4637

WK 6866603



por negligencia, culpa o abuso, de uno o varios de los copropietarios, caso en el cual el costo de la reparación o reposición del bien común afectado, será por cuenta exclusiva de los copropietarios responsables. Si el daño fuere ocasionado por personas a

quienes se les hubiere cedido a cualquier título el uso y goce de la unidad privada, el propietario de esta última responderá solidariamente.

ARTICULO 21. EXPLOTACIÓN DE BIENES COMUNES.—Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, el EDIFICIO RÍO CLARO, PROPIEDAD HORIZONTAL, puede explotar económicamente bienes comunes, con autorización de la Asamblea General de Copropietarios, quien a su vez determinará el valor de uso de dichas áreas, tal como el salón comunal. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de gastos comunes del edificio o a gastos de mejoras, según lo decida la Asamblea General de Copropietarios.

ARTICULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.—Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores, y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones, y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones múltiples y áreas de

de  
ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE

IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 270428 - 262348

recreación y deportes, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio, podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Constituyen bienes comunes, pero su uso y acceso corresponde exclusivamente al propietario del respectivo apartamento, los patios comunes de los apartamentos 202, 203, 206 y 207.

#### ARTICULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO

EXCLUSIVO.—Los propietarios de los bienes privados a los que les sea asignado el uso exclusivo de determinado bien común, tienen las siguientes obligaciones:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. Específicamente se prohíbe el cubrimiento de los patios con tejas, marquesinas y similares.

2. No cambiar su destinación.

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado, aún bajo uso legítimo por paso del tiempo.

PARÁGRAFO 1.—Las mejoras necesarias no comprendidas en el numeral tres del presente artículo, se tendrán como expensas comunes, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2.—En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

#### ARTÍCULO 24. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO

ESENCIALES.—La Asamblea General de Copropietarios con el voto favorable de un número equivalente al 70% de los

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866604

ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

coeficientes de copropiedad y previa autorización de la Curaduría Urbana y/o Planeación Distrital, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica

EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL. En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios estará sujeta a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 25. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.—La desafectación de esta clase de bienes implica la reforma del reglamento de propiedad horizontal, atendiendo a las siguientes exigencias:

1. Autorización de las autoridades competentes, con ceñimiento a las normas urbanísticas vigentes.
2. Acta de la Asamblea General de Copropietarios, con quórum representativo del 70% de los coeficientes de copropiedad, en donde se apruebe la desafectación de los bienes.
3. Protocolización de dicha acta mediante escritura pública.
4. Registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, de Bogotá.

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 26. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD O VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS.—Para efectos de la Ley 675 de 2001 y los artículos pertinentes de este reglamento, se le ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien por ciento (100%). Estos coeficientes son el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y están indicados en la tabla que se dará a continuación. Los coeficientes establecen la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios

IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 570445 258843

de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas privadas por conceptos de gastos de conservación y mejoras de los bienes comunes, el porcentaje de participación en la Asamblea General de Copropietarios requerido para lograr el quórum válido para sesionar y para solicitar la convocatoria con carácter extraordinario y tomar decisiones.

IDENTIFICACIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M2)	COEFICIENTE
APARTAMENTO 101	050-0672906	52,6	1.87%
APARTAMENTO 102	050-0672907	81,7	2.90%
APARTAMENTO 103	050-0672908	46,6	1.65%
APARTAMENTO 104	050-0672909	42,4	1.51%
APARTAMENTO 105	050-0672910	46,1	1.64%
APARTAMENTO 106	050-0672911	113,9	4.06%
APARTAMENTO 107	050-0672912	87,1	3.09%
APARTAMENTO 201	050-0672913	42,4	1.51%
APARTAMENTO 202	050-0672914	46,1	1.64%
APARTAMENTO 203	050-0672915	87,1	3.09%
APARTAMENTO 204	050-0672916	113,9	4.06%
APARTAMENTO 205	050-0672917	45,9	1.64%
APARTAMENTO 206	050-0672918	87,2	3.09%
APARTAMENTO 207	050-0672919	113,9	4.06%
APARTAMENTO 301	050-0672920	42,4	1.51%
APARTAMENTO 302	050-0672921	46,1	1.64%
APARTAMENTO 303	050-0672922	87,1	3.09%
APARTAMENTO 304	050-0672923	113,9	4.06%
APARTAMENTO 305	050-0672924	45,9	1.64%
APARTAMENTO 306	050-0672925	87,2	3.09%
APARTAMENTO 307	050-0672926	113,9	4.06%
APARTAMENTO 401	050-0672927	42,4	1.51%
APARTAMENTO 402	050-0672928	46,1	1.64%
APARTAMENTO 403	050-0672929	87,1	3.09%

4637

WK 6866605



NOTARIA DOCE  
BOGOTÁ, D.C.

BERNÍ F. ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

APARTAMENTO 404	050-0672930	113.9	4.06%
APARTAMENTO 405	050-0672931	45.9	1.64%
APARTAMENTO 406	050-0672932	87.2	3.09%
APARTAMENTO 501	050-0672934	42.4	1.51%
APARTAMENTO 502	050-0672935	87.7	3.12%
APARTAMENTO 503	050-0672936	113.90	4.06%
APARTAMENTO 504	050-0672937	70.17	2.50%
APARTAMENTO 505	050-0672938	115.7	4.12%
PARTAMENTO 506	050-0672939	113.9	4.06%
APARTAMENTO 601	050-0672940	105.5	3.76%
APARTAMENTO 602	050-0672941	40,6	1.44%
APARTAMENTO 603	050-0672942	40.6	1.44%
<b>TOTAL</b>		<b>2810.37</b>	<b>100.00%</b>

**ARTÍCULO 27. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES.**—La Asamblea General de Copropietarios con el voto favorable de por lo menos del 70% de los coeficientes de copropiedad del edificio, puede autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal referentes a la modificación de ellos, en los siguientes casos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal con relación con una parte del edificio.

4. 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.

#### DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 28. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.—Son derechos de los propietarios: Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios con derecho de voz y voto.

5. Acudir a los órganos establecidos por la ley y consagrados en este reglamento para la solución de conflictos que se presenten por la convivencia en comunidad.

6. Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.

7. Instaurar acciones judiciales contra otros copropietarios, los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal y el Administrador, cuando considere vulnerados sus derechos o se cometan actos dolosos que infrinjan este reglamento.

8. Tener acceso a los libros, balances, fondos, cuentas y demás documentos del edificio relativos al mes inmediatamente anterior, el último día hábil de cada mes, por solicitud escrita, que será radicada en la recepción del Edificio.

9. Acudir al derecho de defensa, contradicción e impugnación

USO EXCLUSIVO

NOTARIA DOCE

B.C. D.C.



4637

WK 6866608

59  
 ESCALONA CASTILLA  
 BERNI  
 NOTARIO DOCE II

cuando sienta infringidos sus derechos  
 constitucionales y legales relativos a  
 la convivencia en comunidad, con el  
 fin de que se le proteja su derecho al  
 debido proceso.

10. Participar de los fondos comunes,  
 de reserva, de imprevistos, y en el

patrimonio, de acuerdo al coeficiente de copropiedad  
 correspondiente. **ARTÍCULO 29. DEBERES Y PROHIBICIONES DE LOS  
 PROPIETARIOS. (NORMAS BÁSICAS).**—Entre los deberes y  
 prohibiciones de los propietarios y tenedores de los  
 inmuebles a cualquier título, se encuentran:

Respecto de los bienes de dominio particular o privado:

Deberes: 1. Respetar y cumplir como norma de convivencia  
 pacífica, solidaridad social e interrelación de vecindad, el  
 presente reglamento.

2. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad  
 infecciosa o contagiosa, y desinfectar su unidad privada,  
 conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.

3. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad  
 privada de acuerdo con sus características iniciales, así  
 como velar por el buen funcionamiento de los aparatos e  
 instalaciones de su unidad.

4. Los propietarios de los apartamento que quieran dotarlos  
 de rejas exteriores para su seguridad, podrán hacerlo  
 siempre y cuando utilicen un diseño uniforme que deberá ser  
 aprobado por el Consejo de Administración.

Prohibiciones:

1. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos,  
 vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás  
 copropietarios o que causen daños, o interfieran los  
 servicios del edificio.

2. Mantener animales que molesten a los vecinos, o mascotas

que no hayan sido aceptadas por el Consejo de
Administración. 3. Modificar las fachadas del edificio, colgar
ropas, alfombras, letrenos, avisos, carteles y otros
elementos similares en las paredes externas, puertas,
ventanas o áreas de uso común.
4. Sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas o
escaleras del edificio, así como arrojar basuras u objetos a
los bienes de propiedad común o a las vías públicas.
5. Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de los
apartamentos, sin la debida protección, debiendo estos no
afectar la estética del edificio.
6. Usar los bienes comunes como lugares de reunión o
destinarlos a cualquier otro objeto que genere bullicio o
incomodidad.
7. Usar los vestibulos para estacionamiento de motos,
bicicletas y triciclos, ya que estos sitios están
acondicionados para servir como áreas de acceso.
8. Obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios,
las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan
para la locomoción, y en general, dificultar el paso o
acceso por ellos.
9. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos
infantiles o utilizarlas para actividades similares.
10. Instalar cualquier tipo de antenas de radio,
radioaficionado o radar, puesto que estas interfieren las
comunicaciones de las unidades privadas.
11. Todas aquellas acciones que perturben las buenas
relaciones entre copropietarios.
12. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en
general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las
cañerías de lavaplatos, lavaderos, duchas o inodoros. 13. Usar
los halles de los apartamentos para colocar bicicletas o
cualquier otro tipo de bienes, de manera que se afecte la

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTA, D.C.



4637

WK 6866607

BERNI F. ESCALONA CASTILLA

estética del edificio.  
14. Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, así como introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar actos que atenten contra la solidez, salubridad

y seguridad del edificio. 15. Respecto del uso de los parqueaderos, son normas de obligatorio cumplimiento, para los usuarios de parqueaderos:  
16. Dejar los vehículos debidamente cerrados (bodega, portezuelas y vidrios).  
17. Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de cada parqueadero.  
18. La velocidad para la circulación de vehículos dentro del conjunto no podrá ser superior a veinte kilómetros por hora (20 Km/h).  
19. No podrán hacerse reparaciones a vehículos dentro de los sitios de parqueo, fuera de las absolutamente necesarias para llevar el vehículo a un taller.  
20. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos busetas, camiones, volquetas, y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada, o de un volumen superior al adecuado para el perímetro de cada estacionamiento.  
21. No se podrá perturbar el libre movimiento de otros vehículos en las zonas destinadas a la circulación.  
22. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible u otros materiales inflamables, por considerarlo perjudicial y peligroso para los ocupantes del Edificio.  
23. Todo dueño de automóvil, al avisársele que su vehículo presenta fugas de gasolina, aceite o gas o emanaciones tóxicas o contaminantes, deberá retirarlo y llevarlo a otro

IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA. TEL. 2120435 - 2555344

sitio para reparación definitiva.

24. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a alguno de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito, siendo éstas últimas las competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.

25. Queda expresamente prohibido almacenar muebles u otros efectos dentro de los parqueaderos.

26. Queda expresamente prohibido el lavado de vehículos dentro del edificio.

27. Los propietarios de los parqueaderos no podrán cerrarlos, así se trate de cierres o cubiertas parciales.

Respecto de la persona jurídica:

Deberes: 1. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea.

2. Avisar a sus visitantes, que la Administración no responderá por ningún hecho ocurrido en el parqueadero exterior del Edificio.

3. En caso de venta o transferencia de dominio o de cualquier negocio jurídico que afecte el uso y goce del bien inmueble, cada propietario se obliga a notificar por escrito al Administrador la venta del bien de dominio particular dentro de los cinco días siguientes a la enajenación del bien, así como el nombre y domicilio del nuevo adquirente, y a exigir de este su conformidad con el nuevo reglamento, llenando el registro del libro de propietarios, lo mismo que el número, la fecha y el lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.

4. Permitir la entrada del Administrador del edificio o del personal autorizado por este a su propiedad privada cuando

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOSQUE D.C.



4637

WK 6866608

las circunstancias lo exijan para el cumplimiento de este reglamento.

5. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quien cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por

las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no sólo al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

6. Para practicar cualquier trasteo o mudanza, se deberá obtener autorización escrita del Administrador en la cual se expresa la hora y detalle del trasteo.

7. Para que personas, distintas al propietario puedan ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en que se deberá pactar expresamente, que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento.

8. Pagar la prima de seguro contra incendio y terremoto de las zonas comunes de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios.

9. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes, que exijan la conservación, reparación, y administración del edificio cuando no lo haga oportunamente el Administrador, y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo ejecutivamente, de acuerdo con las leyes pertinentes.

Prohibiciones:

1. Enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento.

BERNIF. ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

2. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

3. Dividir físicamente cada bien de dominio privado en dos o más unidades de vivienda.

4. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o lugares de almacenamiento de cosas.

5. La cubierta del edificio constituye un área de acceso restringido; por lo tanto, ninguna persona, con excepción del personal de administración, podrá acceder al mismo, sin autorización previa y escrita de la administración. Toda conexión en la cubierta del edificio, de elementos tales como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación o antenas de radio y televisión, requerirá la autorización previa del Consejo de Administración, el cual podrá exigir los cambios que considere necesarios, u oponerse a la instalación solicitada.

**PARÁGRAFO.** - Una vez el administrador tenga conocimiento de hechos que constituyan violación al Reglamento de Propiedad Horizontal, procederá a requerir verbalmente al infractor. Si en el término de cinco (5) días hábiles el infractor no se ha pronunciado al respecto, el administrador deberá informar dicha situación al Consejo de Administración, que será el órgano encargado de analizar los hechos y determinar la sanción a imponer, previo requerimiento escrito para que el presunto infractor pueda rendir descargos. Si el infractor hace caso omiso al segundo requerimiento, y no se presenta a la citación realizada por el Consejo de Administración tendrá la facultad para imponer la sanción a la que haya lugar, de conformidad con el artículo 41 de este reglamento.

Lo anterior sin perjuicio de que las partes involucradas en el conflicto, o el administrador al tener conocimiento del hecho violatorio del reglamento de propiedad horizontal,

USO EXCLUSIVO

NOTARIA DOCE

D.C.



4637

WK 6866609

BERNI P. ESCALONA CASTILLA
   
 NOTARIO DOCE II

puedan acudir en primera instancia
   
 ante el Comité de Convivencia, para la
   
 solución del conflicto

**ARTÍCULO 30. MULTAS Y SANCIONES.**—Infringir las anteriores
   
 prohibiciones trae como consecuencia
   
 la aplicación de multas y sanciones,

según lo preceptuado por este Reglamento DE LAS
   
**CONTRIBUCIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 31. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.**—El

presupuesto general de gastos debe elaborarse así:

1. Cada año, antes del quince (15) de febrero, el
   
 Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de
   
 ingresos y gastos, calculando el valor probable de las
   
 expensas ordinarias que se hayan de causar en el año
   
 siguiente, teniendo en cuenta las partidas anunciadas, cómo
   
 ingresos y monto de los gastos que se dividirán entre los
   
 propietarios, en proporción de los porcentajes indicados en
   
 la tabla de coeficientes.

2. El Administrador enviará dicho presupuesto para el
   
 estudio, discusión y aprobación del Consejo de
   
 Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que
   
 considere convenientes.

3. Copia del presupuesto aprobado por el Consejo, será
   
 enviada a cada uno de los copropietarios, por lo menos con
   
 diez días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la
   
 Asamblea de propietarios en sesión ordinaria.

4. La Asamblea en su primera reunión anual discutirá,
   
 aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto.
   
 Para la aprobación se requiere la mayoría calificada de los
   
 derechos representados en la reunión.

5. El presupuesto así aprobado será entregado a la
   
 Administración, y los propietarios estarán obligados a

cubrir lo que a cada uno de ellos le corresponda en la liquidación como expensas de sostenimiento en cuotas mensuales anticipadas por los periodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea.

6. El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1º de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente.

**ARTÍCULO 32. PRESUPUESTO PROVISIONAL.**—Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea se haya reunido o se hubiera aprobado el presupuesto y la Asamblea no hubiera decidido lo pertinente tal presupuesto tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de las cuotas, conforme a la liquidación que haga el Consejo de Administración, basado en tal presupuesto.

**ARTÍCULO 33. DÉFICIT PRESUPUESTAL.**—Cuando las sumas presupuestales resulten insuficientes o no ingresen efectivamente a caja, el Consejo de Administración, por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas por pagar de cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos, indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

**PARÁGRAFO.**— Se requerirá el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad del EDIFICIO RÍO CLARO, PROPIEDAD HORIZONTAL, siempre y cuando la cuantía de dichas expensas supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. En caso contrario, se requerirá solamente el 51% de los coeficientes de copropiedad.

**ARTÍCULO 34. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL.**—Con el fin de llevar un control mensual exacto de ingresos y gastos, debe llevarse la afectación del presupuesto rubro por rubro, para saber cual es el comportamiento tanto de lo recibido, como de lo gastado dentro de lo presupuestado para el año en vigencia,



4637

WK 6866610

lo que permite visualizar, corregir, rectificar, aumentar o disminuir cualquier desviación, siendo de la responsabilidad del Administrador su ejecución y cumplimiento.

ARTICULO 35. INVENTARIOS Y ESTADOS FINANCIEROS.—El 31 de marzo de cada

año, el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y presentará los estados financieros a consideración de la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO 36. BALANCES Y PERIODO PRESUPUESTAL.—El 31 de marzo de cada año el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el balance general correspondiente, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea General de Copropietarios en su reunión ordinaria siguiente.

ARTÍCULO 37. GASTOS COMUNES NECESARIOS.—Los propietarios de los bienes privados de EDIFICIO RÍO CLARO PROPIEDAD HORIZONTAL están obligados a contribuir mensualmente dentro de los diez (10) primeros días del mes en curso, 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 coeficiente correspondiente a cada unidad privada. Dicha suma se incrementará en proporción al IPC (Índice de Precios al Consumidor), reportado por el DANE, o el que la Asamblea General, con un quórum del cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de los coeficientes de copropiedad establezca para el año transcurrido, o permanecerá estable, según decisión que apruebe la Asamblea de Propietarios.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor, a

cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente habrá 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.

PARÁGRAFO 1.—Cuando el dominio de un bien privado pertenciere 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.

PARÁGRAFO 2.—La obligación de contribuir con las expensas comunes es aplicable cuando el propietario no esté ocupando su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 3.—En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a la propiedad horizontal, el Notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

ARTÍCULO 38. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.—El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes necesarias, causará un interés de mora mensual sobre cada una de las cuotas atrasadas, equivalente a una y media (1.5) veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con un quórum del 51% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el lugar

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4.637

WK 6866611

determinado para tal fin, el cual  
tendrá que ser uno de aquellos donde  
no exista tránsito constante de  
visitantes y garantice su debido  
conocimiento por parte de los  
propietarios.

El acta de la Asamblea incluirá a los

propietarios que se encuentren en mora.

**ARTÍCULO 39. GASTOS EXTRAORDINARIOS.**—Si durante la  
vigencia del presupuesto surgieren gastos que no pudieran  
ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se  
seguirá el procedimiento establecido en el artículo 33, para  
la fijación de las expensas extraordinarias respectivas.

**ARTÍCULO 40. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.**—En los procesos  
ejecutivos instaurados por el Administrador para el cobro de  
multas u obligaciones pecuniarias derivadas de cuotas  
ordinarias o extraordinarias con los correspondientes  
intereses, se debe presentar la siguiente documentación:

1. Poder debidamente otorgado.
2. Certificación sobre existencia y representación legal.
3. Título ejecutivo contentivo de la obligación, que será el certificado expedido por el Administrador.
4. Copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria.

**PARÁGRAFO.**—Todos los gastos y costas de cualquier cobro, acción o demanda en contra de un propietario, inquilino, o usuario a cualquier título, correrá a cargo de este, incluyendo los honorarios del abogado.

**DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

**ARTÍCULO 41. CLASES DE SANCIONES.**—El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan consagración en la ley o este reglamento por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en

los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que el comportamiento se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones.

1. Publicación en lugares de amplia circulación del edificio, de la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores cada una a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales como el salón múltiple.

PARÁGRAFO.—En ningún momento se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo del infractor.

ARTICULO 42. COMPETENCIA.—Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General de Copropietarios o por el Consejo de Administración según atribuciones de cada una de ellas.

Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en este reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa, de contradicción, e impugnación.

Igualmente deberán valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTICULO 43. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES.—Por el

USO EXCLUSIVO

NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866612

incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, el Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, pudiendo acudir a la autoridad policial competente, si fuera el caso.

ARTICULO 44. IMPUGNACION DE SANCIONES

NO PECUNIARIAS.—El propietario o residente sancionado, podrá impugnar las decisiones impuestas por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. Dicha impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de comunicación de dicha sanción.

Será aplicable para el presente artículo, el procedimiento establecido en el artículo 194 del Código de Comercio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

El infractor debe proceder de la siguiente manera: 1. Al notificársele la sanción, tiene diez (10) días calendario para presentar los descargos ante el Comité de Convivencia, quien tiene cinco (5) días hábiles para resolverlo. 2. Si es ratificada la sanción, puede apelar dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles. 3. El fallo de la apelación debe ser notificado luego de tres (3) días hábiles, y debe ser cumplido, ya sea con la publicación en lista, o con la correspondiente multa dentro del mes siguiente a la imposición de la sanción. 4. Si la apelación le es favorable, procede el archivo definitivo.

PARÁGRAFO.—Las multas impuestas no generan intereses de mora; una vez canceladas, el dinero se debe contabilizar en el fondo de imprevistos.

ARTICULO 45. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.—Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del EDIFICIO RÍO GLARO PROPIEDAD HORIZONTAL, entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración

BERNARDINO ESCALONA CASTAÑO

o cualquier otro órgano de dirección o control del edificio, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y el presente reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Comité de Convivencia.

ARTICULO 46. COMITÉ DE CONVIVENCIA.—Es el organismo de mediación y conciliación creado por la ley, con el fin de ser un mecanismo al que se acude para dilucidar, dirimir, zanjar, acordar o conciliar cualquier divergencia en cumplimiento de la ley y de este reglamento, que surja entre los residentes al interior del edificio. ARTICULO 47.

CONFORMACIÓN, ELECCIÓN Y PERIODO.—El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) miembros, con dos (2) suplentes que remplazarán la ausencia de alguno de los titulares, elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para periodos de un (1) año, siendo propietarios o residentes, y pudiendo ser reelegidos por la Asamblea respectiva, si así lo considera conveniente.

PARÁGRAFO 1.—El Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 2.—Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el artículo anterior, se le dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXXII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTICULO 48. FUNCIÓN.—Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el edificio, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual intentará presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité de Convivencia se consignarán en un acta suscrita por las partes y los miembros del Comité. La

4637

WK 6866613

participación en este Comité, será Ad Honorem.



ARTICULO 49. MECANISMOS ALTERNOS. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia,

como Consultorios Jurídicos de las universidades, Unidades de Mediación y Conciliación de las Alcaldías Menores. DEL FONDO DE IMPREVISTOS Y DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 50. CREACIÓN Y FINALIDAD.—Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para atender obligaciones o expensas imprevistas, mejoras o reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos, o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, si el acaeciere, se creará el Fondo de imprevistos descrito en el presente reglamento, el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. Dicho fondo se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior a uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea 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.

ARTICULO 51. FORMACIÓN DEL INCREMENTO.—El Fondo de Imprevistos se formará e incrementará, además de lo previsto en el presente reglamento, con los siguientes ingresos:

1. Los recursos provenientes de intereses de mora, multas, los previstos como sanciones en este reglamento o por la Asamblea de Propietarios.
2. Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Propietarios no

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

NOTARIA DOCE II  
CALLE 100 N. 100-100  
BOGOTÁ, D. C.

dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente.

3. Los intereses producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de imprevistos.

PARÁGRAFO—El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo requerido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata el artículo anterior sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTICULO 52. MANEJO E INVERSIÓN.—El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea, y de conformidad con lo establecido en este reglamento. El Fondo de Imprevistos se manejará en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad, debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea de Copropietarios lo autorice expresamente, el Fondo de Imprevistos se podrá invertir en mejoras a los bienes de dominio común.

ARTICULO 53. NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO.—Las participaciones que correspondan a los propietarios en el Fondo de Imprevistos tienen carácter de bienes comunes y, por consiguiente, siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada.

ARTICULO 54. PATRIMONIO.—El patrimonio del EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL, esta constituido por los previstos en el presente reglamento, más todos los bienes inmuebles que se llegaren a adquirir, los fondos comunes y de reserva, los muebles y enseres, cuentas por cobrar, donaciones, auxilios, títulos valores, excedentes y demás derechos adquiridos de acuerdo con las leyes.

ARTÍCULO 55. CUENTAS BANCARIAS.—El Consejo de Administración y el Administrador del edificio abrirán las cuentas bancarias que crean necesarias para el depósito y manejo de

EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.

4637

WK 6866614



los dineros provenientes de las  
expensas, contribuciones y fondo de  
reserva. DE LOS ÓRGANOS DE  
ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN  
ARTÍCULO 56. ENUMERACIÓN.—Los órganos  
de Administración y dirección de  
persona jurídica, son los siguientes:

1. La Asamblea General de Propietarios.
2. El Consejo de Administración.
3. El Administrador.
4. Auditor o Revisor Fiscal.

PARÁGRAFO- Para hacer parte de los órganos de administración y dirección de la persona jurídica, se debe estar a paz y salvo por todo concepto con el edificio:

**DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**

ARTÍCULO 57. INTEGRACIÓN Y OBJETIVOS.—La Asamblea General de Copropietarios es el máximo organismo de dirección y administración del edificio, y está integrada por todos los propietarios del edificio que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios constituido válidamente. A través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Sus objetivos son dirigir y administrar los bienes y servicios de uso común, procurando la eficiente y eficaz administración del inmueble, su mantenimiento, su conservación, reparación, seguridad, salubridad y pacífica convivencia de la comunidad.

ARTÍCULO 58. ASISTENCIA Y DELEGACIÓN.—A ella podrán asistir con voz y voto todos los propietarios; dicho voto equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Su asistencia puede ser personal o por

BERNARDINO ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

representación en otra persona que puede ser miembro o no de la Asamblea. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea y sólo será válida para la reunión.

PARÁGRAFO 1—Cuando varias personas lleguen a ser condueñas de una unidad privada, o su dominio estuviere desmembrado, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en la Asamblea General.

PARÁGRAFO 2—El delegatario podrá recibir máximo dos poderes para la respectiva reunión.

ARTÍCULO 59. OBLIGATORIEDAD DE SUS DECISIONES.—Las resoluciones de la Asamblea son de cumplimiento obligatorio, aun para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido adoptadas por las mayorías exigidas por la ley o este reglamento.

ARTICULO 60. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA. El desarrollo de las Asambleas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Establecido el quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como Presidente quien lo sea de el Consejo de Administración y como Secretario el Administrador.

2. La Asamblea tiene facultad para aprobar el orden del día o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias.

3. Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito.

4. El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866615

ARTÍCULO 61. FUNCIONES DE LA

ASAMBLEA. —Son las funciones de la Asamblea:

1. Elegir y remover anualmente al Administrador y su suplente, fijarle la asignación, supervisar

- funciones y removerlo por justas causas.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del Consejo de Administración para periodos de un año.
4. Elegir y remover al Revisor Fiscal y su suplente para periodos de un año; fijarle la asignación; y señalarle sus funciones, en lo no previsto por este reglamento.
5. Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.
6. Organizar la administración general del inmueble y velar por el cumplimiento de este reglamento.
7. Revisar y fenecer las cuentas del Administrador.
8. Aprobar el presupuesto de gastos para la administración, conservación y reparación del edificio, así como las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.
9. Incrementar el Fondo de Imprevistos, cuando sea necesario.
10. Ordenar la construcción de mejoras voluntarias.
11. Imponer gravámenes extraordinarios, fijar los plazos dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y señalar los intereses de mora.
12. Reglamentar el uso de los bienes comunes.
13. Elaborar el presupuesto de gastos para la administración, conservación y reparación del edificio, o su reconstrucción en los casos en que ello sea procedente, conforme a la ley o a este reglamento.

IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL: 220426 - 255844

14. Decidir los conflictos que ocurran entre el Administrador y los propietarios, o entre éstos por causa del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originen en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento.
15. Aprobar las reformas a este reglamento, con el voto favorable de mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio.
16. Conocer y aprobar las cuentas anuales que le rinda el Administrador.
17. Autorizar la cuantía de los seguros obligatorios y de aquellos que se determinen en las reuniones ordinarias.
18. Autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de propiedad común y por lo tanto por cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios. Corresponde a la Asamblea autorizarlas cuando el valor exceda de diez (10) salarios mínimos.
9. Delegar las funciones que considere pertinentes en el Consejo de Administración.
20. Decidir sobre la desafectación de los bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, y cuando fuere el caso, sobre el carácter de esencial de un bien común.
21. Decidir la reconstrucción del inmueble, de conformidad con lo previsto en este reglamento.
22. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias, de conformidad con lo previsto en este reglamento.
23. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
24. Otorgar la debida autorización al Administrador, para realizar erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, de



estarán a disposición de los mismos para su examen, en las oficinas de la Administración, durante ocho horas hábiles cada día, para que los propietarios puedan ejercer el derecho de inspección sobre tales documentos y cuentas. Si no es posible la realización de la Asamblea por cualquier circunstancia, deberá dejarse constancia en el acta respectiva.

PARÁGRAFO.-El propietario que se encuentre en mora de tres o mas cuotas no tendrá voto en la Asamblea.

ARTÍCULO 63. ACTAS.—Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el Presidente y Secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además de 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 paso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios, 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 la publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite, y ante la negativa, el propietario podrá acudir en

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE



4637

WK 68666180

reclamación ante el Alcalde correspondiente, quien a su ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

ARTÍCULO 64. IMPUGNACION DE DECISIONES. -El Administrador,

Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del respectiva acta. Se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 194 del Código de Comercio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 65. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. -Si convocada la Asamblea General de Copropietarios, no se pudiere sesionar por falta de quórum, se convocará una nueva reunión el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 8:00 p.m., la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el total de coeficientes representados.

ARTÍCULO 66. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. -La Asamblea General de Propietarios se reunirá en cualquier tiempo cuando, las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para la citación será el mismo señalado para las reuniones de segunda convocatoria, expidiendo además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar.

NOTARIO DOCE II  
CALLE 100 No. 100-100  
BOGOTÁ, D.C.  
IMPRESO POR ANTE & GRAFICAS LTDA TEL: 312945 - 2555948

En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos de los indicados en el aviso de convocatoria salvo decisión del setenta por ciento (70%) de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el tema del día propuesto.

Sin necesidad de convocatoria previa, la Asamblea General de Copropietarios puede reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estén presentes la totalidad de los copropietarios, o personalmente los mandatarios facultados mediante poder para representarlos.

**ARTÍCULO 67. REUNIONES POR DERECHO PROPIO.**—Si no fuere convocada la Asamblea, ésta se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el lugar donde habitualmente se realicen este tipo de reuniones, a las 8:00 p.m..

Será igualmente válida la reunión que se haga 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 la ley, para efectos de mayorías calificadas.

**ARTÍCULO 68. REUNIONES NO PRESENCIALES.**—Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General de Copropietarios, cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar o decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad.

**PARÁGRAFO.**—Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTÁ, D.C.

4637

WK 6866619



del propietario que emite la  
comunicación, el contenido de la misma  
y la hora en que lo hace, así como  
correspondiente copia de  
convocatoria efectuada a los  
copropietarios.

ARTÍCULO 69. DECISIONES

COMUNICACIÓN ESCRITA.—Serán válidas las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTÍCULO 70. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.—Las decisiones por comunicación escrita, y las adoptadas en reuniones no presenciales serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, no en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 71. QUÓRUM Y MAYORÍAS.—Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan

AD  
BOGOTÁ, D.C. NOTARIO DOCE II  
SUPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 2120426 - 2555948

un quórum o mayoría superior, y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. Las mayorías superiores previstas en el reglamento, se entenderán por no escritas, y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**ARTÍCULO 72. 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:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce;
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales;
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias;
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario;
5. Reforma al reglamento;
6. Desafectación de un bien común no esencial;
7. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE  
BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866620

represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%);

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

9. Adquisición de inmuebles, para el

edificio;

10. Liquidación y disolución de la persona jurídica.

PARÁGRAFO.—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 ley.

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 73. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.—El Consejo de Administración estará compuesto por tres (3) miembros principales con sus respectivos suplentes numéricos, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea, los cuales deberán ser copropietarios de unidades privadas en el edificio. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por su suplente para el respectivo periodo. El periodo del Consejo de Administración será de un (1) año, y empezará a contarse a partir de la fecha en que se efectúe la elección por la Asamblea. El Consejo sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada mes, previa convocatoria del Administrador y extraordinariamente a solicitud de su Presidente. Actuará como secretario el Administrador, quien hará las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias en atención a orden del Presidente. Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un número menor de dos miembros principales o suplentes, reunidos conforme lo

BERNIE ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO

dispone este reglamento. De todas las decisiones tomadas por el Consejo, se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el Presidente y el Secretario.

PARÁGRAFO 1.-El Consejo de Administración, no obstante su periodo anual, podrá ser removido, en forma total o parcial, en cualquier tiempo por la Asamblea. Así mismo, podrá hacer reelección indefinida de uno o varios de sus miembros.

PARÁGRAFO 2.-Mientras la Asamblea de Copropietarios no decreta expresamente la asignación de honorarios, los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTÍCULO 74. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.— En el Consejo de Administración se entiende delegado un amplio mandato para administrar el edificio, en cuanto a conservación, mantenimiento, seguridad y defensa de los bienes comunes, y tendrá, de manera especial, las siguientes funciones:

1. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos.

2. Elaborar los planes y programas para la ejecución de las obras o mejoras útiles, voluntarias o necesarias de los bienes comunes, cuya ejecución hubiere aprobado la Asamblea, o siendo útiles o necesarias, tuvieren un valor inferior al equivalente a diez (10) salarios mínimos, lo mismo que presentar proyectos y presupuestos a la Asamblea en caso de reconstrucción total o parcial del edificio.

3. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones de los bienes comunes, o la reconstrucción parcial o total del edificio y la forma de

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866621

distribución del aporte del costo

entre los propietarios.

4. Vigilar por la Administración del

edificio y dictar los reglamentos

internos tendientes a que se mantenga

el orden y el aseo, así como

la armonía entre los ocupantes del

edificio.

5. Autorizar al Administrador para designar profesionales para las actuaciones en que se requiere la intervención de especialistas.

6. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores.

7. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurrieran en el transcurso de cada ejercicio.

8. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informes que han de pasar a consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común.

9. Autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos de acuerdo a la cuantía que en fije la Asamblea General de Propietarios.

10. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de propietarios del inmueble, por razón del régimen de propiedad horizontal.

11. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos de la copropiedad.

12. Convocar por conducto del Administrador a las Asambleas extraordinarias o directamente cuando éste no lo hubiera hecho, y convocar a reuniones extraordinarias en los casos

NOTARIO DOCE II  
BERNARDINO ESCALONA CRISTALLA  
M. P. 1100408 - 8558948

previstos en este reglamento.

13. Ejercitar ampliamente el control de la gestión del Administrador, y cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios.

14. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en los primeros diez (10) días de cada mes.

15. Determinar la inversión que debe dársele al Fondo de Imprevistos.

16. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del edificio, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones.

17. Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados.

18. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.

19. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea.

20. En general, ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.

21. Crear los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales de conservación, de sostenimiento y vigilancia del edificio, fijar su remuneración, reglamentar sus funciones, o bien, decidir si tales servicios han de ser contratados con firmas especializadas en cada materia. El Consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la administración para proveer dichos cargos.

PARÁGRAFO.—No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración quien no sea propietario de al menos una unidad privada del edificio. Quien fuere elegido no reuniendo ésta condición o la perdiese con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será remplazado por el

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



WK 6866622

4637  
suplente por el respectivo periodo.

DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 75. DEL ADMINISTRADOR. —La

representación legal de la persona

jurídica y de la administración del

edificio corresponden al

Administrador, que será designado

la Asamblea General de Copropietarios, por un periodo de un año.

Los actos y contratos que celebre el Administrador en ejercicio de sus funciones, se radicarán en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

ARTÍCULO 76. RESPONSABILIDAD. —El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione 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.

PARÁGRAFO 1. —El contrato de mandato por medio del cual se vincula el Administrador al edificio, será firmado por el Presidente del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 2. —Quien ejerza la Administración del edificio, deberá demostrar su idoneidad por los medios que para este fin, disponga el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3. —La Asamblea podrá disponer, previa autorización del Gobierno Nacional, la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador. El monto máximo asegurable, será equivalente al presupuesto de gastos del edificio, para el año en que se realiza la designación.

ARTÍCULO 77. FUNCIONES. —La administración inmediata del

BERNIE F. ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO

edificio, estará a cargo del Administrador, quien tiene las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, las tomadas por la Asamblea de Copropietarios, las del Consejo de Administración y de las demás normas legales que establezcan modificaciones al reglamento o a las decisiones de los órganos de administración indicados.
2. Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
3. Presentar al Consejo de Administración dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, balances mensuales de prueba.
4. Invertir los fondos de la copropiedad, siguiendo las instrucciones de la Asamblea de copropietarios o del Consejo de Administración, cuidando en todo momento que su manejo se efectúe en debida forma.
5. Tomar las medidas necesarias que demande la existencia, seguridad, integridad y salubridad del edificio y sus habitantes.
6. Recaudar las cuotas proporcionales que deban pagar los propietarios para atender las expensas comunes y, cobrar en los plazos determinados por la Asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma Asamblea fije para atender gastos imprevistos.
7. Producir, según lo indicado en este reglamento, el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso en el pago de sus cuotas, mediante certificado expedido por él mismo, donde consten la cuantía y la mora de la obligación.
8. Disciplinar el uso de los bienes comunes, de manera que estén al servicio de los copropietarios y ocupantes legítimos, cuidando su correcto uso, conservación y

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



4637 WK 6866623

funcionamiento. o categorías de consideración

9. Presentar a la Asamblea informes

detallados sobre sus actividades, el

estado financiero y la situación

general de edificio. o categorías de consideración

10. Contratar, dirigir y controlar los

trabajos de reparaciones, de mejoras

de conservación que ordene la Asamblea. o categorías de consideración

11. Atender la correspondencia relativa al edificio,

archivarla debidamente y llevar los libros, contratos,

cuentas y comprobantes. o categorías de consideración

12. Convocar a la Asamblea General de Copropietarios a

sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere

necesario o se lo solicite un número de propietarios que

represente, por lo menos, la tercera parte del valor del

edificio. o categorías de consideración

13. Proponer a la Asamblea General de Copropietarios los

presupuestos de ingresos y egresos y las modificaciones que

considere necesario hacerles. o categorías de consideración

14. Presentar a consideración y aprobación de la Asamblea, el

presupuesto y el balance general del año anterior. o categorías de consideración

Enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada, de

ingresos y egresos y, al tiempo de terminar su mandato,

rendir cuentas completas y comprobadas. o categorías de consideración

15. Llevar las actas de la Asamblea, servir de Secretario de

la misma y hacer conocer a cada propietario las actas de las

reuniones de la Asamblea, de acuerdo con lo indicado en este

reglamento. o categorías de consideración

16. Representar judicialmente a la comunidad de propietarios

y otorgar los poderes necesarios para la defensa de los

intereses de la comunidad. o categorías de consideración

17. Contratar y mantener las pólizas de seguro contra

incendio y terremoto por el valor real del edificio, y las de

los bienes de propiedad común.

18. Celebrar los contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del Consejo de Administración o de una firma especializada en este tipo de asuntos.

19. Rendir las cuentas completas y comprobadas a la Asamblea General al fin de cada ejercicio, y al terminar su mandato.

20. Ejercer en fin, todas las actividades que no estándole prohibidas por la ley, este reglamento, y por los demás órganos de administración, se acostumbre asignar a los Administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren en este reglamento.

**ARTÍCULO 78. DESIGNACIÓN.**—El Administrador será elegido para periodos de un año por la Asamblea General de Copropietarios, la cual podrá delegar esta función, en forma temporal, en el Consejo de Administración. Cuando el Administrador no sea persona natural, se elegirá simultáneamente su suplente.

**ARTÍCULO 79. CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL ADMINISTRADOR.**—La elección del Administrador puede recaer validamente:

1. En una persona jurídica cuyos estatutos comprendan expresamente la Administración de copropiedades.
2. En un copropietario del edificio.
3. En otra persona natural.

**ARTÍCULO 80. CESACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR.**—El nombramiento del Administrador es esencialmente revocable. Además de cualquier otra causa legal, el Administrador cesará en su cargo por:

1. Revocatoria expresa del nombramiento por parte del Consejo de Administración.
2. Vencimiento del periodo.



4637

WK 6866624

3. Disolución o concordato en el caso de una sociedad que ejerza el cargo de Administrador.  
4. Haber llegado al caso de incapacidad legal o estatutaria.  
5. Abandono evidente del cargo justamente determinado por el Consejo

de Administración.

6. Renuncia escrita, cuando esta sea aceptada.

7. Incumplimiento de las obligaciones que para el Administrador establece este reglamento.

**ARTÍCULO 81. ACTUACIÓN DEL SUPLENTE.**—Al cesar el Administrador en su cargo, cuando este fuera una persona natural, mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponderán las funciones de administración al suplente del Administrador. Si este no entrare a ejercerlas en el término de una semana después de haber sido notificado al respecto por el Consejo de Administración, hará las veces de tal el Presidente del Consejo, hasta tanto se nombre el nuevo Administrador. Cuando el Administrador que cesa en el cargo fuera una persona jurídica, igualmente hará las veces de tal el Presidente del Consejo, hasta tanto se nombre nuevo Administrador.

**ARTÍCULO 82. REMUNERACIÓN.**—Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero; esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea al aprobar el presupuesto de gastos y podrá consistir en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.

**ARTÍCULO 83. RENDICIÓN DE CUENTAS.**—Al cesar en el ejercicio del cargo, la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la

copropiedad, con una completa rendición de cuentas tanto al Consejo de Administración como al nuevo Administrador. Al efecto se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración, al cual corresponderá dar el finiquito al Administrador saliente.

#### AUDITOR O REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO

**ARTICULO 84. NOMBRAMIENTO.**—El edificio tendrá un Revisor Fiscal de libre nombramiento y remoción, que será nombrado por la Asamblea General de Copropietarios por un periodo de un año, el cual devengará los honorarios que le fije la Asamblea, o sin salario si así lo establece la Asamblea General de Copropietarios.

**ARTICULO 85. FUNCIONES.**—El Revisor Fiscal es el encargado de llevar el control y fiscalizar las distintas operaciones del edificio, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, sin perjuicio de las demás que le pueda señalar la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración, las siguientes funciones:

Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, de acuerdo con el Consejo de Administración;  
Revisar y controlar los pagos, ingresos, extractos, inversiones, títulos valores, y demás operaciones que realice la Administración, los libros de actas, propietarios, auxiliares, el presupuesto y su ejecución presupuestal;

Controlar que las operaciones y los actos de administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea, y del Consejo de Administración;

Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración;

dar cuenta oportunamente a la Asamblea o al Consejo, de las

BOGOTÁ, D.C.



4637

WK 6866625

BERNARDINO ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

irregularidades que advierta en la  
 Administración;  
 Efectuar arquezos periódicos de los  
 fondos comunes;  
 Autorizar con su firma los balances y  
 demás estados financieros;  
 Sugerir cualquier cambio que mejore el

desempeño a nivel de Asamblea, Administración y Consejo;  
 Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y  
 el Consejo, además de las establecidas para los Revisores  
 Fiscales en el Código de Comercio.

PARÁGRAFO.—El Revisor Fiscal no podrá estar ligado dentro  
 del cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad  
 con el Administrador, con los miembros del Consejo de  
 Administración, con el Contador o el Cajero, si los hubiere,  
 y su cargo es incompatible con cualquier otro cargo o empleo  
 en la Administración del edificio.

ARTICULO 86. DESTITUCIÓN.—El Revisor Fiscal podrá ser  
 destituido en los siguientes casos:

1. Por el desempeño deficiente;
2. Por la expiración del término;
3. Por revocatoria de la Asamblea;
4. Por falta a tres reuniones a las que haya sido citado por la Asamblea, el Administrador o el Consejo de Administración;
5. Por la presentación extemporánea de informes a su cargo;
6. Por negligencia en la revisión de la contabilidad y los libros;
7. Por la inadecuada presentación en los libros de contabilidad;
8. Por ocultar u omitir información importante para los propietarios;
9. Por complicidad en el mal manejo de recursos;

10. Por acción u omisión en la violación de la aplicación de los principios contables.

#### EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 87. CAUSALES.**—La propiedad horizontal EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL, se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las unidades que lo conforman, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la autorización por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, sobre las unidades o sobre el edificio.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARÁGRAFO.**—En caso de demolición o destrucción total de los bloques que conforman el edificio, el terreno sobre el cual se encuentra construido, seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

**ARTÍCULO 88. PROCEDIMIENTO.**—Determinada cual fue la causal por la cual se extinguió total o parcialmente la propiedad horizontal, se elevará a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Copropietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.

**PARÁGRAFO.**—En el evento de terminarse la propiedad horizontal de acuerdo con la ley o el presente reglamento,

USO EXCLUSIVO

NOTARIA DOCE

BOGOTÁ D.C.



1637

WK 6866626

para la liquidación de la propiedad horizontal y la distribución de los bienes; se observarán las normas previstas en el Código Civil para la liquidación de las grandes comunidades. En lo no previsto, se aplicarán las normas de liquidación de

sociedades contenidas en el Código de Comercio.

ARTÍCULO 89. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.—Una vez se registre la extinción total del EDIFICIO RÍO CLARO PROPIEDAD HORIZONTAL según lo dispuesto anteriormente, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General de Copropietarios o disposición legal en contrario.

Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la Alcaldía Menor respectiva.

ARTÍCULO 90. DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD.—Registrada la escritura de extinción del EDIFICIO RÍO CLARO PROPIEDAD HORIZONTAL, la copropiedad sobre el terreno de los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año. Para tales efectos, cualquiera de los propietarios o el Administrador, podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente o se vendan, para distribuir su producto entre los primeros, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta,

BERNARDINO ESCALONA CASTAÑEDA NOTARIO DOCE II

en caso contrario.

Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro IV del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

**ARTÍCULO 91. SEGUROS.**—Previa aprobación de la Asamblea General de Copropietarios del EDIFICIO RÍO CLARO - PROPIEDAD HORIZONTAL, se podrán constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto de las áreas privadas, que garanticen la reconstrucción total de los mismos, en la cuantía que fijare la misma Asamblea, previo avalúo técnico efectuado por especialistas del ramo de seguros como en finca raíz. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente para que no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la compañía aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los índices de copropiedad respectivos.

**PARÁGRAFO 1.**—En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto sobre los bienes comunes susceptibles de ser asegurados.

**PARÁGRAFO 2.**—Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables, previa

4637

WK 6866627

88  
PEREIRA ESCOBAR CASTILLA  
NOTARIO DOCE IIUSO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

PARÁGRAFO 3.—No obstante lo anterior, la Asamblea General de Copropietarios podrá autorizar la contratación de pólizas diferentes a las mencionadas.

#### DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 92. DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.—Cuando el inmueble objeto de este reglamento se destruya o deteriore por cualquier causa, y dicho evento afectare más del setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, la Asamblea puede decidir su reconstrucción con un voto favorable representativo de al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. Si se viere afectado menos del setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, la reconstrucción será obligatoria.

PARÁGRAFO 1.—Las expensas de la construcción estarán a cargo de los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 2.—Reconstruido un edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 93. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL.—Corresponderá a los propietarios de los bienes privados del edificio, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión de reconstruir el edificio.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

PEREIRA ESCOBAR CASTILLA  
NOTARIO DOCE II  
IMPRESO POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 3204203 - 3263414

PARÁGRAFO 1.—En todo caso, habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal de acuerdo al procedimiento establecido en este reglamento.

PARÁGRAFO 2.—En todo caso, la reconstrucción deberá ejecutarse de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTÍCULO 94. REMOCIÓN DE ESCOMBROS.—Cuando la Asamblea de Propietarios disponga que la indemnización proveniente de los seguros sea repartida entre los mismos propietarios, antes de proceder a ello, será obligatoria efectuar la remoción de escombros.

#### DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 95. DE LA PERSONA JURÍDICA.—La persona jurídica que nace por la constitución del régimen de propiedad horizontal, está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento.

ARTICULO 96. CONTRATACIÓN. PROCEDIMIENTO.—Para efectos de contratación de servicios tanto de administración, como de vigilancia, aseo, mantenimiento, reparaciones o mejoras locativas, etc., se debe solicitar mínimo dos (2) cotizaciones las cuales pueden presentar también los miembros del Consejo de Administración, los propietarios y residentes, con el siguiente esquema:

1. Solicitar ofertas de servicios a varias firmas, con los costos de personal a cargo, según las necesidades particulares a suplir.

2. Luego se invitan para que reconozcan físicamente el

4637 WK 6866628

BERNARDINA CASTILLA  
NOTARIO DOCE II

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



edificio con el fin de que se elabora el presupuesto en los casos de administración, vigilancia, mantenimiento y mejoras locativas.

3. Posteriormente se analizan y califican las propuestas, se recomienda analizar, verificar

calificar cualitativamente los siguientes aspectos:

4. Los conocimientos de cada uno de los aspectos legales administrativos, financieros, operativos, de calidad de servicio, organización administrativa y financiera, seriedad y cumplimiento, solvencia económica y valor de la oferta.

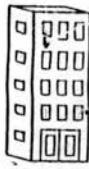
5. En aspectos legales, debe conocerse sobre legislación en propiedad horizontal, laboral, tributaria, administrativa, policiva, civil y comercial, cumplir con la ley, certificaciones, licencias etc. 6. En la parte administrativa, dominar todo lo que implica el manejo y conservación de documentos, controles, contratos, elaboración de actas y memoriales entre otros. 7. Sobre aspectos financieros, solidez financiera y patrimonial, dominar la elaboración de presupuesto y las técnicas contables, manejo de balances y estados financieros, flujos de caja, ejecución presupuestal.

8. En cuanto a la parte operativa se exige idoneidad en el manejo de personal administrativo, operativo, contratos ejecutados, logística e infraestructura.

9. La calidad del servicio, experiencia, seriedad y cumplimiento, se verifica consultando contratos en servicios anteriores y pidiendo referencias por escrito, en otros edificios, conjuntos o agrupaciones.

10. Finalmente se tendrá en cuenta el valor de la oferta, teniendo en cuenta que no siempre la oferta más económica es la mejor. Por lo tanto debe haber una correspondencia entre el costo y los servicios que se ofrecen.

11. Calificar las propuestas presentadas bajo estos parámetros así:	
1. Experiencia	30 puntos
2. Calidad del servicio	30 puntos
3. Organización administrativa	10 puntos
4. Seriedad y cumplimiento	10 puntos
5. Solvencia económica	10 puntos
6. Valor de la oferta	10 puntos
<b>Total</b>	<b>100 puntos</b>
PARÁGRAFO.—Cuando se trate de contratar vigilancia, deben solicitarse las licencias respectivas de la Superintendencia de Vigilancia, para la operación de la compañía, la licencia para la frecuencia de radio por parte del Ministerio de Comunicaciones, el de armamento por el Ministerio de Defensa y el registro de Cámara de Comercio, requisitos indispensables a tenerse en cuenta.//////////	
ARTICULO 97. INCORPORACIÓN.—Este reglamento queda incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe, por consiguiente, obliga no sólo a lo en el expresado, sino en todas las cosas que emanan precisamente de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al régimen de la propiedad horizontal.	
*HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA. DISQUETE.////	
El Notario advirtió a los comparecientes sobre la necesidad de inscribirse en la Oficina de Registro dentro de 2 meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.	
De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 1250 de 1970.-----	
Los comparecientes hacen constar que han verificado sus nombres, estado civil, el número de su documento de identidad y que todas las informaciones consignadas en el	



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

90

## ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA COPROPIETARIOS EDIFICIO RIO CLARO

Bogotá, julio 31 de 2002

Hora: 8:00 PM:

### ORDEN DEL DIA

#### MODIFICACIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD.

De acuerdo con la nueva ley de propiedad horizontal 675, donde señala los requisitos que deben cumplir los edificios; se contrató a la firma de abogados Correa, Gómez y Domínguez para que modificara el reglamento del edificio Río Claro, teniendo en cuenta que estas modificaciones son de carácter obligatorio.

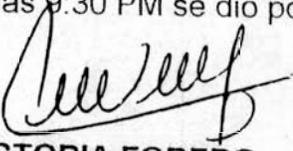
Después de entregar a cada uno de los propietarios un borrador de las modificaciones para observaciones, se citó a reunión de Asamblea Extraordinaria para discutir los puntos que no estaban claros y precisar otros.

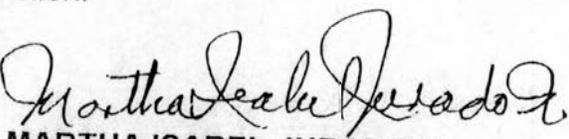
Para ello se contó con el 83.31% de coeficiente cumpliendo con el quórum reglamentario que es del 70%, se adjunta la lista de firmas.

Después de las aclaraciones correspondientes por parte de los abogados se aprobó el nuevo Reglamento de Propiedad con las modificaciones presentadas requiriéndose unos ajustes para lo cual se nombró un Comité conformado por los señores Fabio Florez, Ana Victoria Forero y Martha Isabel Jurado.

Los costos de fotocopias, notaria y registro serán asumidos por cada propietario.

Siendo las 9:30 PM se dio por terminada la reunión.

  
ANA VICTORIA FORERO  
Presidente

  
MARTHA ISABEL JURADO R.  
Secretaria

CALLE 116 No. 36 - 29 TELEFONO: 214 88 48 SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

90  
BERNARDINO ESCOBAR CARRILLO  
NOTARIO DOCE II - F



4637

WK 6866629

USO EXCLUSIVO  
NOTARIA DOCE

BOGOTÁ, D.C.



presente instrumento son correctas  
en consecuencia, asume la  
responsabilidad que se derive de  
cualquier inexactitud en los mismos.  
Conoce la Ley y sabe que el Notario  
responde de la regularidad formal  
los instrumentos que autoriza, pero no

de la veracidad de las declaraciones de los interesados.  
OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.-LEIDA que fue la presente  
escritura pública por los comparecientes advertidos que  
fueron por el Notario de las formalidades y trámites de  
rigor LA APRUEBAN, y en señal de asentimiento la firman  
junto con el suscrito Notario quien en esta forma LA  
AUTORIZA. - . . . . .

La presente escritura pública ha quedado elaborada en los  
sellos WK 6866592/ 6866593/94/95/96/ 97/98/99/6866600/ 601/  
602/ 603/ 604/ 605/ 606/07/ 08/09/610/611/612/613/14/15/16/17  
18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28 y 6866629.-

Derechos Notariales \$ 30.000.00  
Resolución 4188/2001.-

*Martha Isabel Jurado Riascos*

MARTHA ISABEL JURADO RIASCOS

C.C. No. 30705157 *Dato*



NOTARIO DOCE II

*[Handwritten signature]*

BERNI FRANCISCO ESCALONA CASTILLA

NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE BOGOTA



ceci.

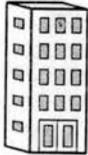
Es fiel y ~~primera~~ **COPIA** de la Escritura Pública  
No. 46371 del 21 de Noviembre de 2.002,  
tomada de su original, la que expido en 38 hojas  
útiles con destino a Interesado  
(Artículo 79 D.L. 960 de 1970).  
Dada en Bogotá D.C., a 2-DIC-2002



*[Handwritten signature]*

BERNI F. ESCALONA CASTILLA  
NOTARIO DOCE





# EDIFICIO RIO CLARO

PH

3  
92  
↓

## ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA REALIZADA POR LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO RIO CLARO.

Fecha: Marzo 25 de 2009  
Hora: 8.00

Se da inicio a la Asamblea de Copropietarios, correspondiente a la primera citación. Por cumplir con el quórum de acuerdo al Reglamento de Propiedad del edificio, el cual es de 96.91% representado en 62.37% presencial y 34.54% en poderes los cuales hacen parte integrante de la presente acta.

El señor Jairo Moreno interviene para verificar los poderes, dice que de acuerdo al reglamento de propiedad Ley 675 solo se puede recibir 2 poderes y éstos deben estar firmados por las dos partes, tanto el que otorga como el que recibe el poder.

Se le informa al señor Moreno que las personas que recibieron los poderes firmaron la lista de asistentes condición que oficializa su representatividad.

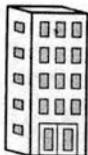
Uno de los poderes, el de la señora Regina Merlano está sin firma porque la señora Merlano vive en el exterior y lo envió por correo electrónico.

De acuerdo con el Reglamento las personas que representan a los propietarios que enviaron los poderes son:

Nombre Propietario	Apto No.	Representado por
Martha M. Daza	305	Antonio Oliveros
María Yanira E. Carreño	501	Antonio Oliveros
Nelly Angaria	304	Martha Isabel Jurado
Hector Vargas	302	Edgar Enrique Vargas
Carolina de Arango	602	Alfredo Arango
Alvaro Abondano	207	Elvira Abondano
Jairo Corrales	202	Efraín Acevedo
Lindolfo Franco	405	Fabio Florez
Blanca Suárez	306	Efraín Acevedo
Nohora Carbonell	103	Martha Isabel Jurado
Gabriel Escobar	101	Martha Isabel Jurado
Pedro Martínez	205	Fabio Florez
María Esperanza Aguirre	307	Ana Victoria Forero
Héctor Pérez	301	Alfredo Arango
Regina Merlano	303	Ana Victoria Forero

La agenda a desarrollar es la siguiente:

I



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

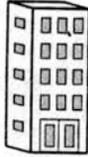
03

Nombramiento del Presidente y Secretario para la sesión  
Nombramiento comisión para aprobar el acta  
Lectura y aprobación del orden del día  
Lectura del acta anterior  
Informe del Revisor Fiscal  
Consideración y Aprobación de los Estados Financieros  
Informe de la Administradora  
Aprobación presupuesto año 2009  
Proposiciones y varios  
Elección del Consejo de Administración  
Elección Comité de Conciliación  
Elección del Administrador  
Elección del Revisor Fiscal

## 1. VERIFICACION DEL QUORUM.

El señor Revisor Fiscal verifica el listado de asistentes y los poderes entregados y establece que el quórum para esta reunión es del 96.91%, relacionado en el siguiente cuadro, por tanto se puede dar inicio a la reunión, ya que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad el quórum reglamentario debe ser igual o mayor al 51%.

No. Apartamento	Nombre Propietario	Coficiente
101	Gabriel Escobar	1.87
102	Luis Antonio Acevedo	2.90
103	Nohora Carbonell	1.65
104	Antonio Oliveros	1.51
105	Jorge Afanador	1.64
106	Rita de Domínguez	4.06
107	Luis Eduardo Albornoz	3.09
201	Alexander Gómez	1.51
202	Elsa Gladys Garcia	1.64
204	Alfonso Santana	4.06
205	Pedro Martínez	1.64
206	Martha Isabel Jurado	3.09
207	Álvaro Abondano	4.06
301	Héctor Pérez	1.51
302	Héctor Vargas	1.64
303	Regina Merlano	3.09
304	Nelly Angarita	4.06
305	Eduardo Franco	1.64
306	Blanca Suárez	3.09



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

307	Ernesto Aguirre	4.06
401	Fabio Flores	1.51
402	Fabiola Ramírez	1.64
403	Miguel Ángel sosa	3.09
404	Olga Maria Tamayo	4.06
405	Lindolfo Franco	1.64
406	Dielsen Gutiérrez	3.09
407	Álvaro Cruz	4.06
501	Armando Leal	1.51
502	Cristina Torres	3.12
503	Colombia de Estrada	4.06
504	Ana victoria Forero	2.50
505	Emma amador	4.12
506	Enrique Sánchez	4.06
601	Rita ahumada	3.76
602	Carolina de Arango	1.44
603	Luisa Fernanda Franco	1.44
	<b>TOTAL COEFICIENTE</b>	<b>96.91</b>

## 2. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA

Se nombró para presidir la Asamblea al señor Gustavo Domínguez y hará las veces de Secretaria la señora Martha Isabel Jurado.

## 3. NOMBRAMIENTO COMISION PARA APROBAR EL ACTA

Se eligieron para aprobar el acta a los señores Efraín Acevedo y Sandra Corredor.

## 4. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

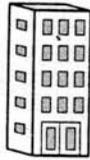
Se da lectura al Orden del Día. Interviene el señor Afanador y propone que el numeral 12. Elección del administrador se elimine porque según el reglamento, el Consejo tiene facultades para hacer este nombramiento.

Esta solicitud no es aprobada.

El señor Moreno interviene nuevamente y dice que en el orden del día no se incluyó el informe de labores del Consejo.

La señora Ana Victoria Forero, presidente del Consejo informa que están disponibles las actas de las reuniones del Consejo, y el resumen de las labores se encuentran consignadas en el informe de la Administración.

14  
3



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

El señor Moreno solicita que el señor Gustavo Domínguez quien fue nombrado Presidente de la Asamblea presida la reunión. También solicita que de acuerdo con el Reglamento el Acta de la Asamblea se debe dar a conocer a los propietarios a los 20 días siguientes a la asamblea para su aprobación o impugnación.

De otra parte el señor Moreno dice que no se está cumpliendo el reglamento en el sentido de las reuniones mensuales por parte del Consejo.

El señor Antonio Oliveros dice que no tiene sentido reunirse porque el reglamento lo dice, las reuniones deben ser cuando haya algún tema que tratar, La presidente del Consejo apoya al señor Oliveros, La Asamblea aprueba que las reuniones se efectúen cada 3 meses, o cuando se requiera tratar un tema que requiera que el Consejo se reúna.

La señora Cristina Torres solicita el envío de los estados financieros, se aclara que todos los meses se ubican en la cartelera del Edificio, sin embargo se propone que a los propietarios que registren su correo electrónico y se les enviará mensualmente

## 5. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

La señora Ana Victoria Forero da lectura al Acta anterior, el señor Acevedo interviene y dice que el acta ya está aprobada y que por tanto no se debe tener en cuenta este punto. Para próximas asambleas no se leerá.

## 6. INFORME DEL REVISOR FISCAL

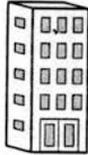
El señor Fabio Flórez, presenta su informe confirma la legalidad de la contabilidad del año 2008, y sobre la auditoria de las cuentas efectuadas a la administración, destacando que se ha trabajado con honestidad y transparencia.

## 7. CONSIDERACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

El señor Alberto Galindo, Contador del Edificio presenta los estados financieros informando que el presupuesto se ejecutó en un 104%, hubo ahorro en algunos rubros y su manejo ha sido correcto.

Presenta el estado de cuentas y balance a 31 de diciembre de 2008, manifiesta que los balances de todos los meses del año 2008 fueron colocados en la cartelera del edificio para información de los copropietarios, tal como lo exige el reglamento.

La señora Emma Amador solicita información sobre la deuda del apartamento 203, según la señora Amador nunca estuvo enterada de esta deuda.



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

96

Se le Aclara a la Señora Amador que esta deuda viene desde la administración de la señora Rita Ahumada donde los propietarios salieron del edificio adeudando la suma de \$2.746.563,00 y que en todas las Asambleas se ha informado de su estado. Que es un caso excepcional dado que los propietarios se fueron sin dejar rastro, y que el embargo lo tenía el Banco del Estado en liquidación. Hubo tres citaciones del Juzgado para remate pero el Banco nunca colocó los avisos, y dilató el proceso. En este momento vendió la cartera a una empresa que negocia este tipo de carteras. A la fecha la deuda asciende a la suma de \$30 millones de pesos. Que dicha administración dejó la cartera atrasada no solo de este apartamento sino también estaban atrasados los apartamentos 201 y 207, estos procesos tuvieron su trámite normal y se recuperaron.

Sobre el Fondo de imprevistos, se informa que en este momento el edificio no cuenta con fondos, debido al imprevisto del ascensor, la compra de la consola digital, arreglo de motobomba y muebles de la sala.

Después de unas aclaraciones solicitadas por los asistentes se aprueban los estados financieros.

## 8. INFORME DE LA ADMINISTRADORA

La administradora informa sobre el proceso que se adelanta en contra de Codensa en febrero hubo reunión de conciliación, se espera nueva citación para interrogatorios debido a que las partes decidieron continuar con el proceso, el mantenimiento del edificio el cual se ha efectuado de acuerdo con lo establecido en el reglamento.

En cuanto a la Empresa que administra a los vigilantes y que en la asamblea del año pasado se puso en conocimiento que el gerente estaba incumpliendo con los pagos de pensión, se informa que se trasladó a la señora del aseo a la empresa de Vigilancia Montecarlo por acreditar su seriedad y cumplimiento y se espera hacer lo propio con los vigilantes pero para esto se debe ajustar el presupuesto, en cuanto a los pagos la empresa ya se puso al día con el señor Luis Cristancho y el compromiso para el señor Echeverri y la señora Muñoz está para el 17 de abril de 2009.

En cuanto al encerramiento del edificio, se adelantaron conversaciones con el edificio Irazú para compartir los gastos de la reja que divide las dos bahías de los edificios, la Administradora informa que para continuar con este trámite es necesario que la Asamblea apruebe el encerramiento para solicitar los diferentes permisos a la Curaduría.

5



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

La Asamblea aprueba el encerramiento del edificio y que se adelanten los trámites correspondientes.

La Administradora informa que en este momento el edificio está asegurado en \$800 millones, ha sido muy satisfactorio alcanzar esta suma pero todavía falta para que el edificio esté al cien por ciento.

## 9. PRESENTACION Y APROBACION PRESUPUESTO AÑO 2009.

El Señor Galindo, Contador del edificio informa que en los tres primeros meses del 2009, se incrementaron las cuotas de administración en 7.67% de acuerdo con el IPC, y en cumplimiento de lo ordenado en Asamblea anterior.

Que el presupuesto enviado a todos los propietarios con la invitación a la asamblea el incremento es del 7.5% y discrimina los diferentes rubros dado que todos los rubros no tienen el mismo comportamiento.

Los documentos que se analizan en esta reunión como presupuesto, balance, orden del día fueron entregados a cada uno de los propietarios con anterioridad para su análisis y revisión.

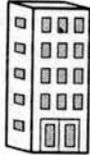
La Asamblea evalúa el incremento del 10% para tener recursos para el fondo de imprevistos o de lo contrario se fije una cuota extraordinaria exclusivamente para este fondo.

Después de varios puntos de vista la Asamblea decide optar por la cuota extraordinaria para el Fondo de Imprevistos, que se pagará diferida desde abril hasta el mes de julio. Esta cuota será de \$180.000 por apartamento y el incremento mensual por administración sea del 8% retroactivo a enero de 2009. En caso de mora se seguirá lo establecido en el reglamento.

El señor Cruz solicita se aproxime los centavos en las cuotas de administración. Esta solicitud es aprobada.

En acta de Consejo de Administración quedará discriminado el presupuesto así como las cuotas correspondientes para cada apartamento cuota plena y cuota con descuento de acuerdo al coeficiente y se anexará una copia a la presente acta. Para tener este derecho a la cuota con descuento, se deberá pagar entre el 1 y el 10 de cada mes. Las cuotas de administración y las cuotas extraordinarias pagaran el 4% de interés mensual por mes o fracción, por mora.

## 10. PROPOSICIONES Y VARIOS



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

98

La señora Emma Amador propone que se permita que los domicilios suban a los apartamentos.

Se le informa a la señora Amador que en la asamblea del 2008 se decidió el no ingreso por motivos de seguridad, los empleados de la droguería son los únicos autorizados. Sin embargo se sometió a votación esta sugerencia y no fue aprobada.

En cuanto al proceso del apartamento 203 la Asamblea decide nombrar una comisión de seguimiento la cual quedó conformada así:  
Olga Tamayo, Sandra Corredor y Jairo Moreno.

La señora Luisa Fernanda Franco solicita que el mantenimiento de las cubiertas del edificio se efectuó el día sábado con el fin de estar presente, que continúa la gotera.

El señor Arango propone una reunión social con el fin de conocer a los propietarios y recoger fondos para el edificio.

El señor Moreno Solicita que las cuentas de cobro deben ir firmadas por el Administrador.

## 11. ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION

Se procede a la elección del Consejo de Administración quedando conformado así

Emma amador  
Luisa Fernanda Franco  
Gustavo Domínguez  
Álvaro Cruz  
Enrique Sanchez

Este Consejo junto con el Administrador debe reunirse durante el primer mes de haberse celebrado la Asamblea para que estudie el presupuesto y concrete una lista de prioridades sobre las cuales hay que empezar a trabajar.

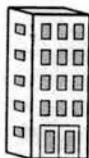
La jerarquía del consejo será nombrada por el mismo consejo.

## 12. ELECCION COMITÉ DE CONCILIACION

Se eligieron para este Consejo a las señoras Ana Victoria Forero, Colombia de Estrada y Luis Eduardo Albornoz.

## 13. ELECCION DEL ADMINISTRADOR

mb  
7



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

Se postularon para este cargo el señor Jairo Moreno y la señora Martha Isabel Jurado la Asamblea votó encontrándose que por el señor Jairo Moreno se contabilizaron 14 votos y por la señora Martha Isabel Jurado 8. En la votación solo lo hicieron los propietarios que estaban presentes. En este orden de ideas no tuvieron representación los propietarios que otorgaron poder y se relacionan a continuación:

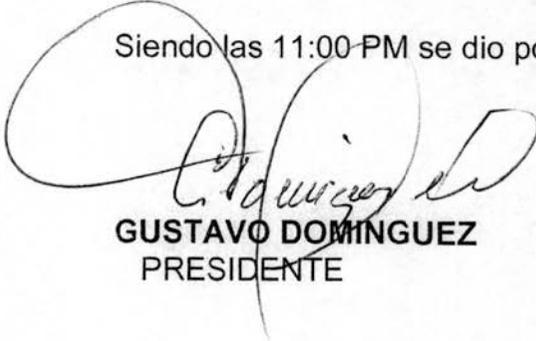
Nombre Propietario	Apto No.	Representado por	Coficiente
Martha M. Daza	305	Antonio Oliveros	1.64
María Yanira E. Carreño	501	Antonio Oliveros	1.51
Nelly Angaria	304	Martha Isabel Jurado	4.06
Hector Vargas	302	Edgar Enrique Vargas	1.64
Carolina de Arango	602	Alfredo Arango	1.44
Alvaro Abondano	207	Elvira Abondano	4.06
Jairo Corrales	202	Efraín Acevedo	1.64
Lindolfo Franco	405	Fabio Florez	1.64
Blanca Suárez	306	Efraín Acevedo	3.09
Nohora Carbonell	103	Martha Isabel Jurado	1.65
Gabriel Escobar	101	Martha Isabel Jurado	1.87
Pedro Martínez	205	Fabio Florez	1.64
María Esperanza Aguirre	307	Ana Victoria Forero	4.06
Héctor Pérez	301	Alfredo Arango	1.51
Regina Merlano	303	Ana Victoria Forero	3.09

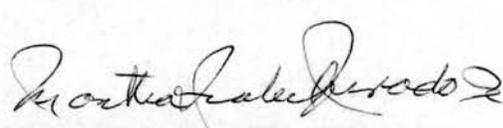
## 1. ELECCION DEL REVISOR FISCAL

Se eligió al señor Dielsen Gutiérrez. Como Revisor Fiscal.

Los informes presentados hacen parte integrante de la presente acta.

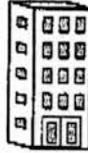
Siendo las 11:00 PM se dio por terminada la Asamblea de Copropietarios

  
**GUSTAVO DOMÍNGUEZ**  
PRESIDENTE

  
**MARTHA ISABEL JURADO**  
SECRETARIA

100

AÑO 2009 CUOTAS ORDINARIAS APROBADAS EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LLEVADA A CABO EL 25 DE MARZO DE 2009		
1 ene a 31 enero 2009	\$ 245.161,00	\$ 0,00
1 febrero a 28 febrero de 2009	\$ 282.769,00	\$ 0,00
1 marzo a 31 marzo de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 abril a 30 abril de 2009	\$ 268.105,00	\$ 45.000,00
1 mayo a 31 mayo de 2009	\$ 265.000,00	\$ 45.000,00
1 junio a 30 junio de 2009	\$ 265.000,00	\$ 45.000,00
1 julio a 30 julio de 2009	\$ 265.000,00	\$ 45.000,00
1 agosto a 31 agosto de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 septiembre a 30 septiembre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 octubre a 31 octubre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 noviembre a 30 noviembre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 diciembre a 31 diciembre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

270/

## ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA REALIZADA POR LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO RIO CLARO.

Fecha: Marzo 25 de 2008  
Hora: 8.00

Se da inicio a la Asamblea de Copropietarios, correspondiente a la primera citación, por cumplir con el quórum de acuerdo al Reglamento de Propiedad del edificio, el cual es de 85.78% representado en 18 propietarios y 13 poderes los cuales hacen parte integrante de la presente acta.

La agenda a desarrollar es la siguiente:

Verificación del quórum  
Nombramiento del Presidente y Secretario para la sesión  
Nombramiento comisión para aprobar el acta  
Lectura y aprobación del orden del día  
Lectura del acta anterior  
Informe del Revisor Fiscal  
Informe del Contador  
Informe de la Administradora  
Aprobación presupuesto año 2008  
Proposiciones y varios  
Elección del Consejo de Administración  
Elección Comité de Conciliación  
Elección del Revisor Fiscal  
Elección del Administrador

### 1. VERIFICACION DEL QUORUM.

El señor Revisor Fiscal verifica el listado de asistentes y los poderes entregados y establece que el quórum para esta reunión es del 85.78%, relacionado en el siguiente cuadro, por tanto se puede dar inicio a la reunión, ya que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad el quórum reglamentario debe ser igual o mayor al 51%.

No. Apartamento	Nombre Propietario	Coficiente
101	Gabriel Escobar	1.87
102	Luis Antonio Acevedo	2.90
103	Nohora Carbonell	1.65
104	Antonio Oliveros	1.51
106	Rita de Domínguez	4.06
201	Alexander Gómez	1.51
202	Elsa Gladys García	1.64
204	Alfonso Santana	4.06
205	Pedro Martínez	1.64
206	Martha Isabel Jurado	3.09
207	Alvaro Abondano	4.06
301	Héctor Pérez	1.51
302	Héctor Vargas	1.64
303	Regina Merlano	3.09
304	Nelly Angarita	4.06
306	Bianca Suárez	3.09
307	Ernesto Aguirre	4.06
401	Fabio Flores	1.51

H37



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

102

402	Fabiola Ramírez	1.64
403	Miguel Angel sosa	3.09
404	Olga Maria Tamayo	4.06
406	Dielsen Gutiérrez	3.09
407	Alvaro cruz	4.06
501	Armando Leal	1.51
503	Colombia de Estrada	4.06
504	Ana victoria Forero	2.50
505	Emma amador	4.12
506	Enrique Sánchez	4.06
601	Rita ahumada	3.76
602	Carolina de Arango	1.44
603	Luisa Fernanda Franco	1.44
	<b>TOTAL COEFICIENTE</b>	<b>85.78</b>

## 2. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA

Se nombro para presidir la Asamblea al señor Gustavo Domínguez y hará las veces de Secretaria la señora Martha Isabel Jurado.

## 3. NOMBRAMIENTO COMISION PARA APROBAR EL ACTA

Se eligieron para aprobar el acta a los señores Efraín Acevedo, Alfredo Arango y Rita Ahumada.

## 4. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se dá lectura al Orden del Día. El señor Efraín Acevedo interviene y propone que el numeral 7 Informe del Contador debe cambiarse por **Consideración y aprobación de los estados financieros**, la Asamblea está de acuerdo y aprueba el cambio

## 5. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

El señor Fabio Flórez dá lectura al acta anterior, la cual es aprobada por la Asamblea.

## 6. INFORME DEL REVISOR FISCAL

El señor Fabio Flórez, presenta su informe confirma la legalidad de la contabilidad del año 2007, y sobre la auditoria de las cuentas efectuadas a la administración, destacando que se ha trabajado con honestidad y transparencia.

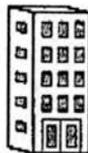
## 7. CONSIDERACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

El señor Alberto Galindo, Contador del Edificio presenta los estados financieros informando que el presupuesto se ejecutó en un 94%, hubo ahorro en algunos rubros y su manejo ha sido correcto.

Presenta el estado de cuentas y balance a 31 de diciembre de 2007, manifiesta que los balances de todos los meses del año 2007 fueron colocados en la cartelera del edificio para información de los copropietarios, tal como lo exige el reglamento.

Después de unas aclaraciones solicitadas por los asistentes se aprueban los estados financieros.

103  
B



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

### 8. INFORME DE LA ADMINISTRADORA

La administradora informa sobre el mantenimiento del edificio el cual se ha efectuado de acuerdo con lo establecido en el reglamento.

Se dá lectura al informe de la abogada que lleva el proceso en contra de CODENSA, estos informes hacen parte pertinente de la presente acta.

### 9. PRESENTACION Y APROBACION PRESUPUESTO AÑO 2008.

El Señor Galindo, contador del edificio informa que en los tres primeros meses del año se incremento las cuotas de administración en 5-69% de acuerdo con el IPC.

Que el presupuesto enviado a todos los propietarios con la invitación a la asamblea el incremento es del 7.5% y discrimina los diferentes rubros dado que todos los rubros no tienen el mismo comportamiento.

Los documentos que se analizarán en esta reunión como presupuesto, balance, orden del día fueron entregados a cada uno de los propietarios con anterioridad para su análisis y revisión.

Interviene la señora Ana Victoria Forero para comunicar a la Asamblea sobre el decreto No.4950 del Ministerio de Defensa Nacional en el cual establece los turnos de 8 horas para los vigilantes, informa que se pidieron cotizaciones a diferentes empresas y se hizo un estudio, que el costo de vigilancia se sube sustancialmente y que con un incremento del 7.5% no alcanzaría a cubrir este rubro. Sugiere que hasta tanto no se normatice este decreto se continúe con 2 vigilantes y la señora del aseo, tal como viene hasta ahora.

Aclara que debido a que la empresa prestadora del servicio de vigilancia y aseo ha presentado atrasos en los pagos de pensiones al personal de vigilancia y aseo, se hace necesario cambiar de empresa, de acuerdo con el estudio el incremento del 7.5% no es suficiente

El señor Fabio Florez interviene y comenta que en el edificio donde el reside los vigilantes los paga directamente el edificio, que se estudie esta posibilidad.

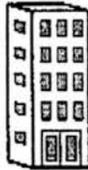
El señor Acevedo esta de acuerdo en que se espere a que el decreto se normatice.

La señora Forero continua y solicita que se delegue en el Consejo de Administración el estudio del incremento de la cuota de administración para el 2008,, la Asamblea aprueba que si el incremento es hasta el 11% el Consejo decida sobre los rubros del presupuesto para el presente año; en caso de ser mayor de este porcentaje se deberá citar a Asamblea Extraordinaria.

En acta de Consejo de Administración quedará discriminado el presupuesto así como las cuotas correspondientes para cada apartamento cuota plena y cuota con descuento de acuerdo al coeficiente y se anexará una copia a la presente acta, Para tener este derecho la cuota deberá pagarse entre el 1 y el 10 de cada mes, las cuotas de administración y las cuotas extraordinarias pagaran el 4% de interés mensual por mes o fracción, por mora.

El señor Jairo Moreno, interviene y propone que una solución seria que la administración la tomaran todos los propietarios trimestralmente, así se evitaría el costo de la administración, esta propuesta no fue aprobada.

104



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

Nuevamente se comenta que el encerramiento del edificio es muy importante para la seguridad, esta propuesta es prioritaria tan pronto el edificio cuente con los recursos.

## 11. ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION

La elección de consejo estaba aprobada para 2 años, el señor Jairo Moreno pide que se modifique porque el no quiere continuar en el consejo, por lo anterior se procede a la elección del Consejo de Administración quedando conformado así

EFRAIN ACEVEDO  
COLOMBIA DE ESTRADA  
ANTONIO OLIVEROS  
ANA VICTORIA FORERO  
ALFREDO ARANGO

Este Consejo junto con la administradora debe reunirse durante el primer mes de haberse celebrado la Asamblea para que estudie el presupuesto y concrete una lista de prioridades sobre las cuales hay que empezar a trabajar.

La jerarquía del consejo será nombrada por el mismo consejo.

## 12. ELECCION COMITÉ DE CONCILIACION

Se eligieron para este Consejo a las señoras Rita Ahumada y Rita de Domínguez.

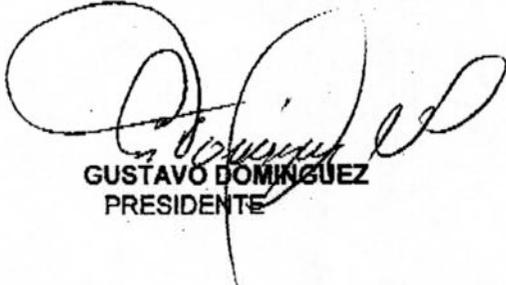
## 13. ELECCION DEL REVISOR FISCAL

Se eligió al señor Fabio Flórez como Revisor Fiscal.

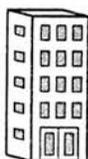
## 14. ELECCION DEL ADMINISTRADOR

Se postularon para este cargo el señor Jairo Moreno y la señora Martha Isabel Jurado Se sometió a votación quedando elegida la señora Martha Isabel Jurado como administradora.

Siendo las 10:20 PM se dio por terminada la Asamblea de Copropietarios

  
GUSTAVO DOMÍNGUEZ  
PRESIDENTE

  
MARTHA ISABEL JURADO  
SECRETARIA



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

## ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA REALIZADA POR LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO RIO CLARO.

Fecha: Marzo 25 de 2009

Hora: 8.00

Se da inicio a la Asamblea de Copropietarios, correspondiente a la primera citación. Por cumplir con el quórum de acuerdo al Reglamento de Propiedad del edificio, el cual es de 96.91% representado en 62.37% presencial y 34.54% en poderes los cuales hacen parte integrante de la presente acta.

El señor Jairo Moreno interviene para verificar los poderes, dice que de acuerdo al reglamento de propiedad Ley 675 solo se puede recibir 2 poderes y éstos deben estar firmados por las dos partes, tanto el que otorga como el que recibe el poder.

Se le informa al señor Moreno que las personas que recibieron los poderes firmaron la lista de asistentes condición que oficializa su representatividad.

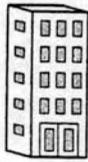
Uno de los poderes, el de la señora Regina Merlano está sin firma porque la señora Merlano vive en el exterior y lo envió por correo electrónico.

De acuerdo con el Reglamento las personas que representan a los propietarios que enviaron los poderes son:

Nombre Propietario	Apto No.	Representado por
Martha M. Daza	305	Antonio Oliveros
María Yanira E. Carreño	501	Antonio Oliveros
Nelly Angaria	304	Martha Isabel Jurado
Hector Vargas	302	Edgar Enrique Vargas
Carolina de Arango	602	Alfredo Arango
Alvaro Abondano	207	Elvira Abondano
Jairo Corrales	202	Efraín Acevedo
Lindolfo Franco	405	Fabio Florez
Blanca Suárez	306	Efraín Acevedo
Nohora Carbonell	103	Martha Isabel Jurado
Gabriel Escobar	101	Martha Isabel Jurado
Pedro Martínez	205	Fabio Florez
María Esperanza Aguirre	307	Ana Victoria Forero
Héctor Pérez	301	Alfredo Arango
Regina Merlano	303	Ana Victoria Forero

La agenda a desarrollar es la siguiente:

106



# EDIFICIO RIO CLARO

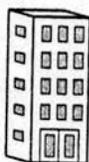
PH

- Nombramiento del Presidente y Secretario para la sesión
- Nombramiento comisión para aprobar el acta
- Lectura y aprobación del orden del día
- Lectura del acta anterior
- Informe del Revisor Fiscal
- Consideración y Aprobación de los Estados Financieros
- Informe de la Administradora
- Aprobación presupuesto año 2009
- Proposiciones y varios
- Elección del Consejo de Administración
- Elección Comité de Conciliación
- Elección del Administrador
- Elección del Revisor Fiscal

## 1. VERIFICACION DEL QUORUM.

El señor Revisor Fiscal verifica el listado de asistentes y los poderes entregados y establece que el quórum para esta reunión es del 96.91%, relacionado en el siguiente cuadro, por tanto se puede dar inicio a la reunión, ya que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad el quórum reglamentario debe ser igual o mayor al 51%.

No. Apartamento	Nombre Propietario	Coficiente
101	Gabriel Escobar	1.87
102	Luis Antonio Acevedo	2.90
103	Nohora Carbonell	1.65
104	Antonio Oliveros	1.51
105	Jorge Afanador	1.64
106	Rita de Domínguez	4.06
107	Luis Eduardo Albornoz	3.09
201	Alexander Gómez	1.51
202	Elsa Gladys Garcia	1.64
204	Alfonso Santana	4.06
205	Pedro Martínez	1.64
206	Martha Isabel Jurado	3.09
207	Álvaro Abondano	4.06
301	Héctor Pérez	1.51
302	Héctor Vargas	1.64
303	Regina Merlano	3.09
304	Nelly Angarita	4.06
305	Eduardo Franco	1.64
306	Blanca Suárez	3.09



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

307	Ernesto Aguirre	4.06
401	Fabio Flores	1.51
402	Fabiola Ramírez	1.64
403	Miguel Ángel sosa	3.09
404	Olga Maria Tamayo	4.06
405	Lindolfo Franco	1.64
406	Dielsen Gutiérrez	3.09
407	Álvaro Cruz	4.06
501	Armando Leal	1.51
502	Cristina Torres	3.12
503	Colombia de Estrada	4.06
504	Ana victoria Forero	2.50
505	Emma amador	4.12
506	Enrique Sánchez	4.06
601	Rita ahumada	3.76
602	Carolina de Arango	1.44
603	Luisa Fernanda Franco	1.44
	<b>TOTAL COEFICIENTE</b>	<b>96.91</b>

### 2. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA

Se nombró para presidir la Asamblea al señor Gustavo Domínguez y hará las veces de Secretaria la señora Martha Isabel Jurado.

### 3. NOMBRAMIENTO COMISION PARA APROBAR EL ACTA

Se eligieron para aprobar el acta a los señores Efraín Acevedo y Sandra Corredor.

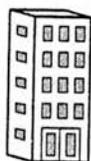
### 4. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura al Orden del Día. Interviene el señor Afanador y propone que el numeral 12. Elección del administrador se elimine porque según el reglamento, el Consejo tiene facultades para hacer este nombramiento.

Esta solicitud no es aprobada.

El señor Moreno interviene nuevamente y dice que en el orden del día no se incluyó el informe de labores del Consejo.

La señora Ana Victoria Forero, presidente del Consejo informa que están disponibles las actas de las reuniones del Consejo, y el resumen de las labores se encuentran consignadas en el informe de la Administración.



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

El señor Moreno solicita que el señor Gustavo Domínguez quien fue nombrado Presidente de la Asamblea presida la reunión. También solicita que de acuerdo con el Reglamento el Acta de la Asamblea se debe dar a conocer a los propietarios a los 20 días siguientes a la asamblea para su aprobación o impugnación.

De otra parte el señor Moreno dice que no se está cumpliendo el reglamento en el sentido de las reuniones mensuales por parte del Consejo.

El señor Antonio Oliveros dice que no tiene sentido reunirse porque el reglamento lo dice, las reuniones deben ser cuando haya algún tema que tratar, La presidente del Consejo apoya al señor Oliveros, La Asamblea aprueba que las reuniones se efectúen cada 3 meses, o cuando se requiera tratar un tema que requiera que el Consejo se reúna.

La señora Cristina Torres solicita el envío de los estados financieros, se aclara que todos los meses se ubican en la cartelera del Edificio, sin embargo se propone que a los propietarios que registren su correo electrónico y se les enviará mensualmente

### 5. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

La señora Ana Victoria Forero da lectura al Acta anterior, el señor Acevedo interviene y dice que el acta ya está aprobada y que por tanto no se debe tener en cuenta este punto. Para próximas asambleas no se leerá.

### 6. INFORME DEL REVISOR FISCAL

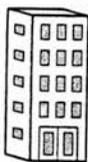
El señor Fabio Flórez, presenta su informe confirma la legalidad de la contabilidad del año 2008, y sobre la auditoria de las cuentas efectuadas a la administración, destacando que se ha trabajado con honestidad y transparencia.

### 7. CONSIDERACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

El señor Alberto Galindo, Contador del Edificio presenta los estados financieros informando que el presupuesto se ejecutó en un 104%, hubo ahorro en algunos rubros y su manejo ha sido correcto.

Presenta el estado de cuentas y balance a 31 de diciembre de 2008, manifiesta que los balances de todos los meses del año 2008 fueron colocados en la cartelera del edificio para información de los copropietarios, tal como lo exige el reglamento.

La señora Emma Amador solicita información sobre la deuda del apartamento 203, según la señora Amador nunca estuvo enterada de esta deuda.



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

Se le Aclara a la Señora Amador que esta deuda viene desde la administración de la señora Rita Ahumada donde los propietarios salieron del edificio adeudando la suma de \$2.746.563,00 y que en todas las Asambleas se ha informado de su estado. Que es un caso excepcional dado que los propietarios se fueron sin dejar rastro, y que el embargo lo tenía el Banco del Estado en liquidación. Hubo tres citaciones del Juzgado para remate pero el Banco nunca colocó los avisos, y dilató el proceso. En este momento vendió la cartera a una empresa que negocia este tipo de carteras. A la fecha la deuda asciende a la suma de \$30 millones de pesos. Que dicha administración dejó la cartera atrasada no solo de este apartamento sino también estaban atrasados los apartamentos 201 y 207, estos procesos tuvieron su trámite normal y se recuperaron.

Sobre el Fondo de imprevistos, se informa que en este momento el edificio no cuenta con fondos, debido al imprevisto del ascensor, la compra de la consola digital, arreglo de motobomba y muebles de la sala.

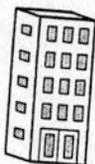
Después de unas aclaraciones solicitadas por los asistentes se aprueban los estados financieros.

### 8. INFORME DE LA ADMINISTRADORA

La administradora informa sobre el proceso que se adelanta en contra de Codensa en febrero hubo reunión de conciliación, se espera nueva citación para interrogatorios debido a que las partes decidieron continuar con el proceso, el mantenimiento del edificio el cual se ha efectuado de acuerdo con lo establecido en el reglamento.

En cuanto a la Empresa que administra a los vigilantes y que en la asamblea del año pasado se puso en conocimiento que el gerente estaba incumpliendo con los pagos de pensión, se informa que se trasladó a la señora del aseo a la empresa de Vigilancia Montecarlo por acreditar su seriedad y cumplimiento y se espera hacer lo propio con los vigilantes pero para esto se debe ajustar el presupuesto, en cuanto a los pagos la empresa ya se puso al día con el señor Luis Cristancho y el compromiso para el señor Echeverri y la señora Muñoz está para el 17 de abril de 2009.

En cuanto al encerramiento del edificio, se adelantaron conversaciones con el edificio Irazú para compartir los gastos de la reja que divide las dos bahías de los edificios, la Administradora informa que para continuar con este trámite es necesario que la Asamblea apruebe el encerramiento para solicitar los diferentes permisos a la Curaduría.



## **EDIFICIO RIO CLARO**

PH

La Asamblea aprueba el encerramiento del edificio y que se adelanten los trámites correspondientes.

La Administradora informa que en este momento el edificio está asegurado en \$800 millones, ha sido muy satisfactorio alcanzar esta suma pero todavía falta para que el edificio esté al cien por ciento.

### **9. PRESENTACION Y APROBACION PRESUPUESTO AÑO 2009.**

El Señor Galindo, Contador del edificio informa que en los tres primeros meses del 2009, se incrementaron las cuotas de administración en 7.67% de acuerdo con el IPC, y en cumplimiento de lo ordenado en Asamblea anterior.

Que el presupuesto enviado a todos los propietarios con la invitación a la asamblea el incremento es del 7.5% y discrimina los diferentes rubros dado que todos los rubros no tienen el mismo comportamiento.

Los documentos que se analizan en esta reunión como presupuesto, balance, orden del día fueron entregados a cada uno de los propietarios con anterioridad para su análisis y revisión.

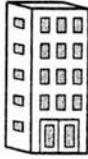
La Asamblea evalúa el incremento del 10% para tener recursos para el fondo de imprevistos o de lo contrario se fije una cuota extraordinaria exclusivamente para este fondo.

Después de varios puntos de vista la Asamblea decide optar por la cuota extraordinaria para el Fondo de Imprevistos, que se pagará diferida desde abril hasta el mes de julio. Esta cuota será de \$180.000 por apartamento y el incremento mensual por administración sea del 8% retroactivo a enero de 2009. En caso de mora se seguirá lo establecido en el reglamento.

El señor Cruz solicita se aproxime los centavos en las cuotas de administración. Esta solicitud es aprobada.

En acta de Consejo de Administración quedará discriminado el presupuesto así como las cuotas correspondientes para cada apartamento cuota plena y cuota con descuento de acuerdo al coeficiente y se anexará una copia a la presente acta, Para tener este derecho a la cuota con descuento, se deberá pagar entre el 1 y el 10 de cada mes. Las cuotas de administración y las cuotas extraordinarias pagaran el 4% de interés mensual por mes o fracción, por mora.

### **10. PROPOSICIONES Y VARIOS**



## **EDIFICIO RIO CLARO**

PH

La señora Emma Amador propone que se permita que los domicilios suban a los apartamentos.

Se le informa a la señora Amador que en la asamblea del 2008 se decidió el no ingreso por motivos de seguridad, los empleados de la droguería son los únicos autorizados. Sin embargo se sometió a votación esta sugerencia y no fue aprobada.

En cuanto al proceso del apartamento 203 la Asamblea decide nombrar una comisión de seguimiento la cual quedó conformada así:  
Olga Tamayo, Sandra Corredor y Jairo Moreno.

La señora Luisa Fernanda Franco solicita que el mantenimiento de las cubiertas del edificio se efectúe el día sábado con el fin de estar presente, que continúe la gotera.

El señor Arango propone una reunión social con el fin de conocer a los propietarios y recoger fondos para el edificio.

El señor Moreno Solicita que las cuentas de cobro deben ir firmadas por el Administrador.

### **11. ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION**

Se procede a la elección del Consejo de Administración quedando conformado así

Emma amador  
Luisa Fernanda Franco  
Gustavo Domínguez  
Álvaro Cruz  
Enrique Sanchez

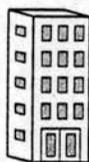
Este Consejo junto con el Administrador debe reunirse durante el primer mes de haberse celebrado la Asamblea para que estudie el presupuesto y concrete una lista de prioridades sobre las cuales hay que empezar a trabajar.

La jerarquía del consejo será nombrada por el mismo consejo.

### **12. ELECCION COMITÉ DE CONCILIACION**

Se eligieron para este Consejo a las señoras Ana Victoria Forero, Colombia de Estrada y Luis Eduardo Albornoz.

### **13. ELECCION DEL ADMINISTRADOR**



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

Se postularon para este cargo el señor Jairo Moreno y la señora Martha Isabel Jurado la Asamblea votó encontrándose que por el señor Jairo Moreno se contabilizaron 14 votos y por la señora Martha Isabel Jurado 8. En la votación solo lo hicieron los propietarios que estaban presentes. En este orden de ideas no tuvieron representación los propietarios que otorgaron poder y se relacionan a continuación:

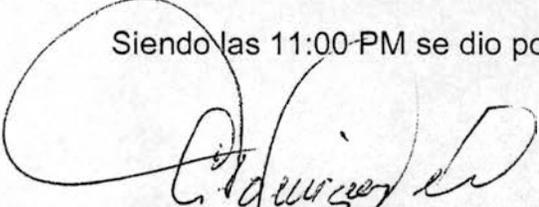
Nombre Propietario	Apto No.	Representado por	Coefficiente
Martha M. Daza	305	Antonio Oliveros	1.64
María Yanira E. Carreño	501	Antonio Oliveros	1.51
Nelly Angaria	304	Martha Isabel Jurado	4.06
Hector Vargas	302	Edgar Enrique Vargas	1.64
Carolina de Arango	602	Alfredo Arango	1.44
Alvaro Abondano	207	Elvira Abondano	4.06
Jairo Corrales	202	Efraín Acevedo	1.64
Lindolfo Franco	405	Fabio Florez	1.64
Blanca Suárez	306	Efraín Acevedo	3.09
Nohora Carbonell	103	Martha Isabel Jurado	1.65
Gabriel Escobar	101	Martha Isabel Jurado	1.87
Pedro Martínez	205	Fabio Florez	1.64
María Esperanza Aguirre	307	Ana Victoria Forero	4.06
Héctor Pérez	301	Alfredo Arango	1.51
Regina Merlano	303	Ana Victoria Forero	3.09

### 1. ELECCION DEL REVISOR FISCAL

Se eligió al señor Dielsen Gutiérrez. Como Revisor Fiscal.

Los informes presentados hacen parte integrante de la presente acta.

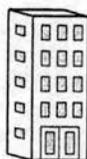
Siendo las 11:00-PM se dio por terminada la Asamblea de Copropietarios

  
**GUSTAVO DOMÍNGUEZ**  
PRESIDENTE

  
**MARTHA ISABEL JURADO**  
SECRETARIA

113

AÑO 2009 CUOTAS ORDINARIAS APROBADAS EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LLEVADA A CABO EL 25 DE MARZO DE 2009		
1 ene a 31 enero 2009	\$ 245.161,00	\$ 0,00
1 febrero a 28 febrero de 2009	\$ 282.769,00	\$ 0,00
1 marzo a 31 marzo de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 abril a 30 abril de 2009	\$ 268.105,00	\$ 45.000,00
1 mayo a 31 mayo de 2009	\$ 265.000,00	\$ 45.000,00
1 junio a 30 junio de 2009	\$ 265.000,00	\$ 45.000,00
1 julio a 30 julio de 2009	\$ 265.000,00	\$ 45.000,00
1 agosto a 31 agosto de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 septiembre a 30 septiembre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 octubre a 31 octubre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 noviembre a 30 noviembre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 diciembre a 31 diciembre de 2009	\$ 265.000,00	\$ 0,00



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

## ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA

Fecha: marzo 25 de 2010

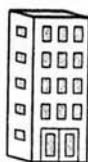
Hora: 08:00 P.M.

114  
4  
67  
Fijada contadora: abril 19/10  
Despeja do abril 30/10

Por cumplir con el quórum establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio RIO CLARO, a las 8:15 PM se da inicio a la Asamblea de Copropietarios.

El orden del día, de acuerdo con la citación efectuada por la Administración es el siguiente:

- 1.- Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2.- Nombramiento Presidente y Secretario.
- 3.- Nombramiento comisión verificadora redacción del ACTA.
- 4.- Lectura y aprobación del orden del día.
- 5.- Informe del Consejo de Administración.
- 6.- Informe del Revisor Fiscal.
- 7.- Presentación y aprobación de Estados financieros a 31 de diciembre de 2009.
- 8.- Presentación y aprobación proyecto de presupuesto.
- 9.- Informe del Administrador.
- 10.- Elección Consejo de Administración.
- 11.- Elección Comité de Convivencia.
- 12.- Elección Administrador.
- 13.- Elección Revisor Fiscal.
- 14.- Propositiones y Varios.



# EDIFICIO RIO CLARO

PH

7/5  
66

## 1. VERIFICACION DEL QUORUM

La administración verifica el listado de asistentes y los poderes entregados. El quórum es del 92.32 % representado en 20 propietarios, 58.07% y 13 poderes, 34.25%. Se presentaron dos formatos sin los nombres de los apoderados, apartamentos 201 y 602, 2.95%. Los propietarios de los apartamentos 202 y 203, 4.73%, no se hicieron presentes ni otorgaron poderes. Se anexa Listado de asistentes, documento que forma parte de la presente Acta. (ANEXO 1)

## 2.- NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se nombra para presidir la Asamblea el señor FABIO FLOREZ; actúa como secretario el señor JAIRO MORENO.

## 3.- NOMBRAMIENTO COMISION VERIFICADORA REDACCION DEL ACTA

La asamblea nombra a las señoras COLOMBIA DE ESTRADA Y MARTHA JURADO.

## 4.- LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

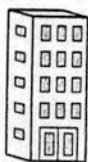
Se da lectura. El señor Jorge Afanador propone eliminar el numeral 12 por considerar que el nombramiento del Administrador lo debe hacer el Consejo de Administración. Fundamenta su posición en el artículo 50 de la ley 675 de 2001. La Asamblea, por unanimidad aprueba tal proposición.

## 5.- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El señor GUSTAVO DOMINGUEZ rinde el informe, documento que se anexa y que forma parte del Acta. (ANEXO 2)

## 6.- INFORME DEL REVISOR FISCAL

El señor DIELCEN GUTIERREZ rinde el informe, documento que se anexa y que forma parte del Acta. (ANEXO 3)



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

116

65

### 7.- PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

El señor Contador ALBERTO GALINDO inicia la presentación del informe de los Estados Financieros. Interviene el señor Revisor Fiscal indicando que en el rubro DOCUMENTOS POR PAGAR no figura lo relacionado con la devolución de la cuota extraordinaria, \$290.000,00 que a título de préstamo aportó cada propietario. El señor Contador manifiesta que en el momento en que se hizo el préstamo, la administración no le dio a conocer tal hecho.

Igualmente se plantea la necesidad de que el valor total de la recuperación de cartera del apartamento 201 y la destinación de ese dinero quede registrado en la Contabilidad del edificio. El señor Contador alude que en su momento el Consejo de Administración le manifestó la decisión de no hacerlo ya que se trataba de unos ingresos ocasionales.

Se plantea también el hecho de que el valor del fondo de imprevistos, actualmente y de tiempo atrás supera el valor que figura en el activo disponible, situación que aparentemente no puede ser normal.

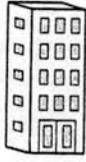
Después de deliberar sobre lo anterior y atendiendo los argumentos expuestos por la señora OLGA TAMAYO y el señor JORGE AFANADOR, la asamblea decide que la situación se debe aclarar y que dichos temas deben ser registrados en la Contabilidad. Se aprueba hacer una Asamblea extraordinaria en un mes, para que se presente la información contable que incluya la relacionada con los temas mencionados, registros que necesariamente deben contar con los respectivos soportes.

### 8. PRESENTACIÓN Y APROBACION PRESUPUESTO

Se informa a la Asamblea sobre el presupuesto presentado, discriminando los diferentes rubros y explicando en detalle aquellos cuyo incremento es superior al promedio y específicamente el caso de la vigilancia, el seguro del edificio, el nuevo rubro de celebraciones especiales. Se aclara que el incremento en el rubro de vigilancia no soluciona definitivamente el problema actual del edificio; este tema se tocará en el informe de la administración.

La asamblea aprueba el presupuesto de gastos de acuerdo con el proyecto presentado por la administración, aclarando que los incrementos de los rubros administración y contabilidad se efectuarán a partir del 1° de abril de 2010, los demás efectivos a partir del 1° de enero de 2010.

De la misma manera se aprueba el incremento de las cuotas de administración en un 4.65% para la vigencia abril 1° de 2010 a marzo 31 de 2011.



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

117  
64

En acta del Consejo quedará discriminado el presupuesto así como el valor de las cuotas correspondientes a cada apartamento, de acuerdo con el coeficiente establecido en el reglamento, cuota plena y cuota con descuento por pronto pago. Para tener derecho al descuento por pronto pago la cuota deberá consignarse a más tardar el 10 de cada mes. Si el día 10 de un mes cae en fin de semana, sábado o domingo, o en un día festivo, se hará el descuento consignando máximo el día hábil siguiente. Las cuotas de administración y extraordinarias, pagarán el interés legal en caso de mora.

### 9.- INFORME DEL ADMINISTRADOR

El señor JAIRO MORENO rinde el informe, documento en doce folios que se anexa y que forma parte de la presente Acta.(ANEXO 4)

### 10.- ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION

La Asamblea decide reelegir al actual Consejo de administración señores GUSTAVO DOMINGUEZ, EMMA AMADOR, LUISA FERNANDA RAMIREZ, ENRIQUE SANCHEZ y ALVARO CRUZ.

### 11.- ELECCION COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Asamblea reelige al actual Comité de Convivencia; lo conforman la señoras COLOMBIA DE ESTRADA, ANA VICTORIA FORERO y el señor LUIS EDUARDO ALBORNOZ.

### 12.- ELECCION DEL ADMINISTRADOR

La Asamblea aprueba que esta facultad sea del Consejo de Administración.

### 13.- ELECCION DEL REVISOR FISCAL

El señor DIESEN GUTIERREZ es reelegido en este cargo.

### 14.- PROPOSICIONES Y VARIOS

14.1.- Los Estados Financieros deben mostrar en forma detallada los ítems que la conforman.

14.2.- La Asamblea ratifica la decisión del Consejo en el sentido de que las cuotas de administración y extraordinarias, deben ser consignadas directamente por el propietario, sin excepción, en la cuenta bancaria del Edificio.



## EDIFICIO RIO CLARO

---

PH

118  
63

14.3.- Analizadas las necesidades del Edificio presentadas por la administración, la Asamblea considera como prioritarias, el cambio de sistema de contratación del servicio de vigilancia adecuándolo a las normas legales, la modernización del ascensor y el mejoramiento de la Seguridad en el edificio mediante la actualización del equipo de video y cámaras.

Se decide que en la asamblea extraordinaria a celebrarse en un mes, se presenten cotizaciones del servicio de vigilancia, incluidas el de empresas que conforman cooperativas, cotizaciones sobre la modernización del ascensor y de equipos de video y cámaras. La asamblea extraordinaria tomará una decisión al respecto.

14.4.- Para la Asamblea extraordinaria, no obstante la administración rindió información a los asistentes, se requiere por escrito informes de las abogadas que llevan los procesos del apartamento 203 y CODENSA.

14.5.- La administración plantea igualmente los siguientes aspectos que se deben analizar, relacionados con el mantenimiento del edificio: Encerramiento de la bahía, mantenimiento y pintura del exterior del edificio, mantenimiento y pintura interior de zonas comunes, mantenimiento alumbrado del parqueadero sótano, mantenimiento cubierta tejado costado norte, resane y pintura patio interior primer piso, impermeabilización terraza calle 115 y arreglo de muros y rejas, resane y delineación parqueaderos sótano. A mediano plazo estudiar la posibilidad de modernizar y cambiar la recepción.

14.6.- Se plantea igualmente por parte de la administración la necesidad de la compra de un computador, ya que en la actualidad el edificio carece de información sistematizada de su propiedad.

14.7. - "La señora Martha Isabel Jurado aclara que en Asamblea Extraordinaria de sep 21/05 se solicitó una cuota extraordinaria para el cambio de tubería del edificio en calidad de préstamo que se devolvería con la recuperación de la cartera del apto.203.

En vista de la demora del proceso el Consejo decidió devolver las cuotas con recursos del edificio.

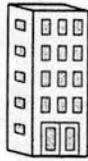
Ya se ha hecho la devolución a los propietarios de los aptos. De 1° piso 2° y parte del 3° piso.

2- El dinero del fondo de imprevistos se utilizó en la cubierta del edificio por \$ 4.420.870

-Para la presentación de propuestas para la vigilancia del edificio existe un estudio que puede servir de base que se de presentar en la próxima asamblea cotizaciones tanto de vigilancia como para el ascensor.

109

62



## EDIFICIO RIO CLARO

PH

La señora MI Jurado informa que hace unos días se metieron unos ladrones al apto. 207 que le preocupa la seguridad del edificio que la avenida permanece a oscuras y que la lámpara del jardín del edificio también estaba dañada." (Transcripción textual del escrito a mano elaborado por la señora MARTHA ISABEL JURADO, en su calidad de miembro de la comisión verificadora de redacción del acta, quien solicitó incluirlo).

Siendo las 10:10 PM se da por terminada la Asamblea.

FABIO FLOREZ

PRESIDENTE

JAIRO MORENO

SECRETARIO

El contenido del Acta se ajusta a lo sucedido en la reunión de Asamblea ordinaria efectuada en marzo 25 de 2010.

COLOMBIA DE ESTRADA

*Colombia de Estrada*

MARTHA ISABEL JURADO

120

AÑO 2010 CUOTAS ORDINARIAS APROBADAS EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LLEVADA A CABO EL 25 DE MARZO DE 2010		
1 ene a 31 enero 2010	\$ 265.000,00	\$ 0,00
1 febrero a 28 febrero de 2010	\$ 275.000,00	\$ 0,00
1 marzo a 31 marzo de 2010	\$ 270.000,00	\$ 0,00
1 abril a 30 abril de 2010	\$ 277.000,00	\$ 0,00
1 mayo a 31 mayo de 2010	\$ 277.000,00	\$ 0,00
1 junio a 30 junio de 2010	\$ 289.000,00	\$ 250.000,00
1 julio a 30 julio de 2010	\$ 289.000,00	\$ 250.000,00
1 agosto a 31 agosto de 2010	\$ 289.000,00	\$ 250.000,00
1 septiembre a 30 septiembre de 2010	\$ 289.000,00	\$ 250.000,00
1 octubre a 31 octubre de 2010	\$ 289.000,00	\$ 0,00
1 noviembre a 30 noviembre de 2010	\$ 289.000,00	\$ 0,00
1 diciembre a 31 diciembre de 2010	\$ 289.000,00	\$ 0,00

2

B  
~~12/15~~  
12/15

**ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA**

Fecha: marzo 28 de 2011

Hora: 08:00 P.M.

Por cumplir con el quórum establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio RIO CLARO, a las 8:20 PM se da inicio a la Asamblea de Copropietarios.

El orden del día, de acuerdo con la citación efectuada por la Administración es el siguiente:

- 1.- Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2.- Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea.
- 3.- Nombramiento comisión verificadora redacción del ACTA.
- 4.- Lectura y aprobación del orden del día.
- 5.- Informe del Consejo de Administración.
- 6.- Informe del Revisor Fiscal.
- 7.- Presentación y aprobación de Estados financieros a 31 de diciembre de 2010.
- 8.- Presentación y aprobación proyecto de presupuesto 2011-2012.
- 9.- Informe del Administrador.
- 0.- Elección Consejo de Administración..
- 11.- Elección Administrador
- 12.- Elección Comité de Convivencia.
- 13.- Elección Revisor Fiscal.
- 14.- Proposiciones y Varios.

**1. VERIFICACION DEL QUORUM**

La administración verifica el listado de asistentes y los poderes entregados. El quórum es del 92.18 % representado en 18 propietarios, % y 16 poderes, %. Los propietarios de los apartamentos 107, 203, 402, 7.82%, no se hicieron presentes ni otorgaron poderes. Se anexa Listado de asistentes, documento que forma parte de la presente Acta. (ANEXO 1)

**2.- NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**

Se nombra para presidir la Asamblea al señor JORGE AFANADOR. Posteriormente los asistentes consideraron necesario el cambio de presidente, designando al señor RAFAEL VIVAS; actúa como secretario el señor JAIRO MORENO.

**3.- NOMBRAMIENTO COMISION VERIFICADORA REDACCION DEL ACTA**

La asamblea nombra a laos señora ANA VICTORIA FORERO y al señor ANTONIO OLIVEROS.

#### 4.- LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura. El señor Jorge Afanador propone eliminar el numeral 12 por considerar que el nombramiento del Administrador lo debe hacer el Consejo de Administración. Fundamenta su posición en el artículo 50 de la ley 675 de 2001.

Se propone que el tema de la CUOTA EXTRAORDINARIA sea tratado antes de los otros temas. Se acuerda que se sea el primer punto de PROPOSICIONES Y VARIOS.

#### 5.- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

La señora LUISA FERNANDA RAMIREZ, vicepresidente del Consejo, rinde el informe, documento que se anexa y que forma parte del Acta. (ANEXO 2)

#### 6- INFORME DEL REVISOR FISCAL

El señor DIELCEN GUTIERREZ rinde el informe, documento que se anexa y que forma parte del Acta.(ANEXO 3)

#### 7.- PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

El señor Contador ALBERTO GALINDO inicia la presentación del informe de los Estados Financieros. Se decide que la información que se hace llegar a los propietarios con la convocatoria a la Asamblea contenga también las notas aclaratorias correspondientes.

Algunos propietarios manifestaron no estar de acuerdo con los saldos que por conceptos de cuotas atrasadas figuran a su nombre en la Contabilidad a diciembre 31 de 2010. El señor Contador manifiesta su disposición para hacerles llegar un estado de cuenta.

Se aclara que hay varios factores para que se presente tal situación: la cuota extraordinaria y que varios propietarios no han cancelado en su totalidad, la no entrega oportuna de las consignaciones, situación que acarrea el hecho de que en la cuenta bancaria del edificio aparezcan consignaciones que se desconocen de que apartamentos son. La administración señala que si no se entregan oportunamente las consignaciones, no se pueden elaborar los correspondientes recibos de pago, y consecuentemente no se pueden registrar contablemente.

La asamblea aprueba los Estados Financieros.

#### 8. PRESENTACIÓN Y APROBACION PRESUPUESTO

La asamblea aprueba el presupuesto de gastos de acuerdo con el proyecto presentado por la administración. El incremento es del 5% con efectividad del 1° de enero de 2011.

En acta del Consejo quedará discriminado el presupuesto así como el valor de las cuotas correspondientes a cada apartamento, de acuerdo con el coeficiente establecido en el reglamento, cuota plena y cuota con descuento por pronto pago. Para tener derecho al descuento por pronto pago la cuota deberá consignarse a más tardar el 10 de cada mes. Se recuerda lo aprobado en la Asamblea del año 2010: si el día 10 de un mes cae en fin de semana, sábado o domingo, o en un día festivo, se hará el descuento consignando máximo el día hábil siguiente. Las cuotas de administración y extraordinarias, pagarán el interés legal en caso de mora.

#### 9.- INFORME DEL ADMINISTRADOR

El señor JAIRO MORENO rinde el informe, documento en nueve folios que se anexa y que forma parte de la presente Acta.(ANEXO 4)

#### 10.- ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION

Dado que transcurrieron varios minutos sin que nadie se postulara, los miembros del Consejo saliente solicitan a los propietarios que no han formado parte de él para que participen en la administración del edificio. Se recalca que en los últimos dos periodos los miembros del consejo han sido los mismos y que todos son residentes; se solicita a quienes no residen allí que colaboren

también con el edificio. Se le pide el favor a la señora MARIA CRISTINA ESCOBAR para que entre a formar parte del Consejo. Manifiesta que vive lejos del edificio y que no le queda tiempo para ello. El señor Camacho señala que si él fuera propietario lo haría, postula a su poderdante la señora BETTY GONZALEZ, su esposa.

La Asamblea conforma el Consejo de administración así.

MIEMBROS PRINCIPALES: CRISTINA TORRES, DIELCEN GUTIERREZ, RAFAEL VIVAS

MIEMBROS SUPLENTE: MARTHA JURADO, BETTY GONZALEZ, ANTONIO OLIVEROS.

#### 11.- ELECCION COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Asamblea reelige al actual Comité de Convivencia; lo conforman la señoras COLOMBIA DE ESTRADA, ANA VICTORIA FORERO.

#### 12.- ELECCION DEL ADMINISTRADOR

La señora MARTHA JURADO dice que según un acta de Asamblea del año 2001 el Administrador debe ser propietario, y que en el momento en que el actual Administrador dejó de ser propietario debió ser remplazado. El señor JORGE AFANADOR señala que el reglamento y la ley establecen quien puede ser Administrador y las condiciones que debe reunir y que a esas normas es que se deben ceñir todos los propietarios.

Son postulados por los asistentes el actual Administrador, señor JAIRO MORENO, y la señora MARTHA JURADO.

El señor MORENO manifiesta que el Administrador debe ser seleccionado dentro de un grupo de candidatos que reúnan los requisitos mínimos exigidos y no por simple postulación. Que se deben analizar varias alternativas, inclusive la de una entidad especializada, y se nombre a quien reúna las mejores calidades.

La Asamblea aprueba que el Administrador sea nombrado por el Consejo de Administración.

#### 13.- ELECCION DEL REVISOR FISCAL

El señor LUIS ANTONIO CAMACHO es elegido en este cargo.

#### 14.- PROPOSICIONES Y VARIOS

##### 14.1.- TEMA DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA.

En la práctica la CUOTA EXTRAORDINARIA fue el tema de debate en todo el transcurso de la asamblea. Se esgrimieron argumentos en pro y en contra de la forma en que se determinó. Para unos se actuó en contra de la ley y del reglamento, que establece que el valor de la cuota debe ser de acuerdo al coeficiente de cada unidad privada y no igual para todos. Para otros, sin desconocer lo establecido en el reglamento, la determinación de la cuota con un mismo valor para todos los apartamentos, fue una decisión delegada unánimemente por la asamblea y tomada por el Consejo teniendo en cuenta que durante toda la historia del edificio las múltiples cuotas extraordinarias se han establecido en la misma forma, siendo la última de ellas la del año 2009 por un valor de \$180.000,00.

Se analizaron varias posiciones y propuestas. Hacia las once y media de la noche se presentó una que consistía en que los cuatro propietarios que por escrito habían manifestado su inconformidad con la forma como se estableció la Cuota, cancelaran el valor de acuerdo con el coeficiente de su apartamento. A esa altura de la reunión, se habían retirado un número representativo de propietarios. No se determinó si reglamentariamente había quórum para someter la iniciativa a votación. Había asistentes que no estaban de acuerdo con la iniciativa presentada, sobre todo señalando que no era justo con los propietarios que ya habían cancelado la totalidad de la cuota, inclusive varios de los propietarios con apartamentos de coeficientes menores.

44  
129

124  
4/3

No obstante se efectuó una votación entre los que aún estaban presentes, en la cual tampoco se tuvo en cuenta el coeficiente reglamentario de cada votante. Asistentes ajenos a la Presidencia, pues ésta no estaba ya en ejercicio, señalaron que la propuesta había sido aprobada.

14.2.- Las necesidades del Edificio presentadas por la administración, la Asamblea considera que deben ser analizadas por una comisión, determinar su prioridad y solicitar las cotizaciones respectivas. Se citará a una Asamblea Extraordinaria para definir qué actividades se van a realizar y determinar cómo se van a obtener los recursos.

14.3 Con la determinación de las actividades a realizar, se debe estudiar la viabilidad de que con el valor del fondo de imprevistos se tome un CDT.

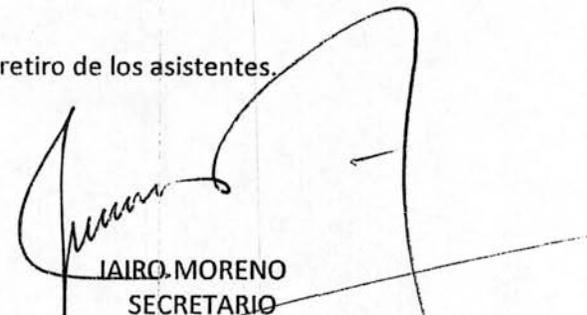
14.4 La Asamblea ratifica la decisión del Consejo en el sentido de que las cuotas de administración y extraordinarias, deben ser consignadas directamente por el propietario, sin excepción, en la cuenta bancaria del Edificio.

14.4.- Se dispone solicitar a la abogada que lleva el proceso del apartamento 203, agilizar el trámite del mismo.

14.5.- Se plantea igualmente por parte de la administración la necesidad de la compra de un computador, ya que en la actualidad el edificio carece de información sistematizada de su propiedad.

Siendo las 11:30 PM se termina la Asamblea por retiro de los asistentes.

  
RAFAEL VIVAS  
PRESIDENTE

  
IAIRO MORENO  
SECRETARIO

El contenido del Acta se ajusta a lo sucedido en la reunión de Asamblea ordinaria efectuada en marzo 28 de 2011.

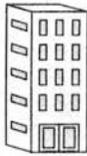
COMISION VERIFICADORA REDACCION DEL ACTA

ANA VICTORIA FORERO

ANTONIO OLIVEROS

128

ANO 2011 CUOTAS ORDINARIAS APROBADAS EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LLEVADA A CABO EL 28 DE MARZO DE 2011		
1 ene a 31 enero 2011	\$ 289.000,00	\$ 0,00
1 febrero a 28 febrero de 2011	\$ 307.000,00	\$ 0,00
1 marzo a 31 marzo de 2011	\$ 298.000,00	\$ 0,00
1 abril a 30 abril de 2011	\$ 318.000,00	\$ 0,00
1 mayo a 31 mayo de 2011	\$ 303.000,00	\$ 0,00
1 junio a 30 junio de 2011	\$ 303.000,00	\$ 243.600,00
1 julio a 30 julio de 2011	\$ 303.000,00	\$ 243.600,00
1 agosto a 31 agosto de 2011	\$ 303.000,00	\$ 243.600,00
1 septiembre a 30 septiembre de 2011	\$ 303.000,00	\$ 0,00
1 octubre a 31 octubre de 2011	\$ 303.000,00	\$ 0,00
1 noviembre a 30 noviembre de 2011	\$ 303.000,00	\$ 0,00
1 diciembre a 31 diciembre de 2011	\$ 303.000,00	\$ 0,00



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

Handwritten marks: a circled 'A' and the number '126'.

Handwritten number '6'.

## ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA

Fecha: marzo 29 de 2012

Hora: 07:00 P.M.

Por cumplir con el quórum establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio RIO CLARO, a las 7:20 PM se da inicio a la Asamblea de Copropietarios.

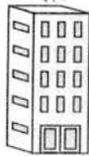
El orden del día, de acuerdo con la citación efectuada por la Administración es el siguiente:

- 1.- Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2.- Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea.
- 3.- Nombramiento comisión verificadora redacción del ACTA.
- 4.- Lectura y aprobación del orden del día
- 5.- Informe del Consejo de Administración.
- 6.- Informe del Revisor Fiscal.
- 7.- Presentación y aprobación de Estados financieros a 31 de diciembre de 2011.
- 8.- Presentación y aprobación proyecto de presupuesto 2012
- 9.- Informe del Administrador.
- 10- Elección Consejo de Administración..
- 11.- Elección Comité de Convivencia.
- 12.- Elección Revisor Fiscal.
- 13.- Propositiones y Varios.

### 1. VERIFICACION DEL QUORUM

La administración verifica el listado de asistentes y los poderes entregados. El quórum es del 84.01 % representado en 20 propietarios asistentes, 55.68 %, y 11 poderes, 28.33 %. Los propietarios de los apartamentos 106, 203, 305, 402, 505, 603, 15.99%, no se hicieron presentes. Se anexa Listado de asistentes, documento que forma parte de la presente Acta. (ANEXO 1)

Handwritten signature.



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

57  
127

## 2.- NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se nombra para presidir la Asamblea al señor DIELCEN GUTIERREZ.; actúa como secretario el señor JAIRO MORENO.

## 3.- NOMBRAMIENTO COMISION VERIFICADORA REDACCION DEL ACTA

La asamblea nombra a los señores JORGE AFANADOR y RAFAEL VIVAS

## 4.- LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura. El señor Jorge Afanador propone que el informe del administrador se realice inmediatamente después del informe del Consejo de Administración y que el informe del Revisor Fiscal se efectúe con posterioridad a la aprobación de los estados financieros y del presupuesto. Se aprueba lo propuesto.

## 5.- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El señor DIELCEN GUTIERREZ, presidente del Consejo, rinde el informe, documento que se anexa y que forma parte del Acta. (ANEXO 2)

## 6.- INFORME DEL ADMINISTRADOR

El señor JAIRO MORENO rinde el informe, documento en ocho folios que se anexa y que forma parte de la presente Acta.(ANEXO 3).

## 7.- PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

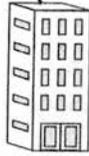
El señor Contador ALBERTO GALINDO inicia la presentación del informe de los Estados Financieros.

Se solicitan aclaraciones sobre diferentes rubros, aclaraciones dadas por el señor Contador y consideradas satisfactorias por los asistentes.

Algunos propietarios manifestaron no estar de acuerdo con los saldos que por conceptos de cuotas atrasadas figuran a su nombre en la Contabilidad a diciembre 31 de 2011. El señor Contador manifiesta su disposición para hacerles llegar un estado de cuenta.

Se aclara que hay varios factores para que se presente tal situación: la cuota extraordinaria y que varios propietarios no han cancelado en su totalidad, la no entrega oportuna de las consignaciones, situación que acarrea el hecho de que en la cuenta bancaria del edificio aparezcan consignaciones que se desconocen de que apartamentos son. La administración señala que si no se entregan oportunamente las consignaciones, no se pueden elaborar los correspondientes recibos de pago, y consecuentemente no se pueden registrar contablemente.

Efectuado el análisis de los Estados Financieros, LA ASAMBLEA APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS, y se determina:



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

Handwritten marks: a scribble resembling '26' and a signature '200' with a vertical line below it.

No se debe recibir dinero en efectivo por parte de los propietarios, las cuotas de administración y extraordinarias se deben consignar directamente en la cuenta del edificio. No debe por lo tanto, figurar saldos en Caja General.

Incrementar la Caja menor a un millón de pesos (\$1.000.000,00).

Abrir una cuenta para que independientemente se consigne allí lo relacionado con el Fondo de Imprevistos.

Relacionar en los informes contables rubro DEUDORES, los nombres de los propietarios deudores, no solo el número de apartamentos. Se hizo énfasis en la necesidad de recuperar la cartera morosa, utilizando si es el caso los mecanismos coactivos señalados en la ley.

Devolución de la cuota extraordinaria de de \$290.000,00 a quienes no se les ha devuelto. Cruzar con obligaciones en mora.

Castigar en la contabilidad, DEUDAS DE DIFICIL COBRO, el cheque devuelto por \$1.143.081,00 del apartamento 201, concepto que viene figurando desde hace varios años .

Implementar el pago a la DIAN de retención en la fuente, a través de internet. Determinar el costo de implementación: equipo de Sistemas, INTERNET, etc..

Una vez se recaude la deuda del apartamento 203, se hará una asamblea extraordinaria para determinar el destino de tales dineros.

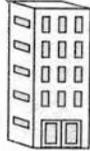
## 8. PRESENTACIÓN Y APROBACION PRESUPUESTO 2012

La señora MARTHA JURADO propone que no se haga incremento de la cuota de administración. Analizada la proposición, los demás asambleístas deciden no aceptarla por considerarla inconveniente.

La asamblea aprueba el presupuesto de gastos de acuerdo con el proyecto presentado por la administración. El incremento se hará efectivo desde el 1° de enero de 2012. Se ratifica el incremento efectuado a la cuota de administración para el año 2012, 3.78% IPC, vigente desde el 1° de enero.

En el proyecto aprobado está discriminado el presupuesto por cada rubro así como el valor de las cuotas correspondientes a cada apartamento, de acuerdo con el coeficiente establecido en el reglamento, (Anexo No.4). Para tener derecho al descuento por pronto pago la cuota deberá consignarse a más tardar el 10 de cada mes. Se recuerda lo aprobado en la Asamblea del año 2010: si el día 10 de un mes cae en fin de semana, sábado o domingo, o en un día festivo, se hará el descuento consignando máximo el día hábil siguiente. Las cuotas de administración pagarán el interés legal en caso de mora.

Handwritten signature or initials.



# EDIFICIO RIO CLARO

NIT. 900.294.798 - 4

PH

*Handwritten initials and signature in the top right corner.*

## 9.- INFORME DEL REVISOR FISCAL.

El señor REVISOR FISCAL rinde su informe analizando los estados financieros presentados. La mayor parte de las decisiones que se tomaron y que se relacionan en el numeral 7, tuvieron su origen en el análisis y propuestas presentadas por el señor REVISOR FISCAL, quien dio su visto bueno a los balances y presupuesto presentados por la administración.

## 10.- ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION

La Asamblea conforma el Consejo de administración así.

MIEMBROS PRINCIPALES: DIELCEN GUTIERREZ, CRISTINA TORRES, JOHN JAIRO CARDONA.

MIEMBROS SUPLENTE: ALVARO CRUZ JAIRO CARDONA, OLGA TAMAYO, ALFREDO ARANGO

## 11.- ELECCION COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Asamblea reelige al actual Comité de Convivencia; lo conforman la señoras COLOMBIA DE ESTRADA, ANA VICTORIA FORERO.

## 13.- ELECCION DEL REVISOR FISCAL

Ante la dificultad que manifestó el señor LUIS A CAMACHO para seguir ejerciendo el cargo, la Asamblea no designa REVISOR FISCAL, teniendo en cuenta que según las normas legales, ley 675 artículo 56, no es obligatorio hacerlo en los conjuntos de uso residencial. El Consejo de Administración debe supervisar y controlar las actividades administrativas del Edificio.

## 14.- PROPOSICIONES Y VARIOS

14.1.- TEMA DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA. Los propietarios deudores deben cancelar inmediatamente los valores por concepto de cuotas extraordinarias en mora.

14.2 - Apartamento 104. Se aprueba, previa solicitud escrita al Consejo y ratificación del mismo, la petición efectuada por el propietario del apartamento para alargar hacia abajo, dos líneas de ladrillo, el marco del ventanal que da al patio interior.

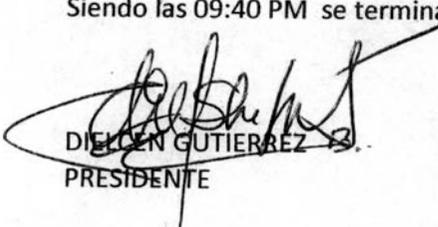
14.3 Contrato del Administrador. El Presidente del Consejo deberá suscribir el respectivo contrato escrito con el Administrador.

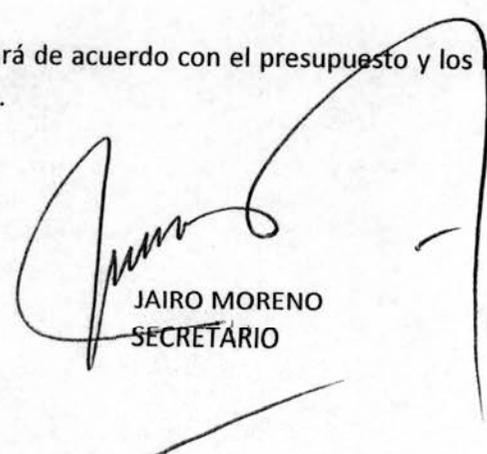
14.4 Escombros. No está permitido sacar escombros a la parte exterior del edificio. Los escombros deben permanecer dentro del apartamento correspondiente, y solo serán evacuados en el momento en que se encuentre el respectivo medio de transporte.

14.5 Encerramiento bahía exterior calle 115. Se analizará la viabilidad legal, de presupuesto y recursos, para llevar a cabo tal obra.

14.6 Fachada del edificio. El Consejo determinará de acuerdo con el presupuesto y los recaudos, la viabilidad del arreglo de la fachada del edificio.

Siendo las 09:40 PM se termina la Asamblea.

  
DIELCEN GUTIERREZ  
PRESIDENTE

  
JAIRO MORENO  
SECRETARIO

130

AÑO 2012 CUOTAS ORDINARIAS APROBADAS EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA LLEVADA A CABO EL 29 DE MARZO DE 2012		
1 ene a 31 enero 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 febrero a 28 febrero de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 marzo a 31 marzo de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 abril a 30 abril de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 mayo a 31 mayo de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 junio a 30 junio de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 julio a 30 julio de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 agosto a 31 agosto de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 septiembre a 30 septiembre de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 octubre a 31 octubre de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 noviembre a 30 noviembre de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00
1 diciembre a 31 diciembre de 2012	\$ 314.000,00	\$ 0,00