

CONTESTACION EN AMPARO D EPOBREZA - ACCION POPULAR

ENCISO KARLOS ALBERTO <encisoabogados@gmail.com>

Lun 24/07/2023 3:25 PM

Para:Juzgado 23 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;encisoabogados sas

<firmaenciso@gmail.com>;caminodemodelia@gmail.com <caminodemodelia@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (729 KB)

Contestacion en AMPARO CAMINO PH.pdf;

ANEXOS PH.pdf

Señor

JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTACcto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

PROCESO: ACCIÓN POPULAR**RADICADO:** 110013103023.2023-00229-00**DEMANDANTE:** VEEDURÍA URBANÍSTICA NACIONAL**DEMANDADO:** CAMINO DE MODELIA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL**Nit:** 830.137.789.-2**ASUNTO::** CONTESTACIÓN EN AMPARO DE POBREZA

--

CORDIAL SALUDO

Allego contestación en amparo de la acción popular en 187 folios en un archivo pdf.

favor dar acuse de recibo

feliz dia

--

En el evento de no ser competente dar cumplimiento a la LEY 1755 DE 2015:

Artículo 21. Funcionario sin competencia. Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remitario al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente .

ADVERTENCIA: CONFORME LO DISPONE EL ARTICULO 291 EN CONCORDANCIA CON EL 612 CGP, Y 199 DE LA LEY 1437 DE 2011; LA NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO HACE LAS VECES DE NOTIFICACIÓN PERSONAL.

EncisoAbogados@gmail.com

Tel. 3349363 / Cels: 304-4025750 / 320-3061242

Sitio web: WWW.ENCISOABOGADOSAS.COM



IMPORTANTE:

La información contenida en éste mensaje y en los archivos adjuntos es Confidencial , Reservada y está dirigida exclusivamente a su destinatario, sin la intención de que sea conocida por terceros, por lo tanto, de conformidad con las normas legales vigentes, su interceptación, sustracción, extravío, reproducción, lectura o uso esta prohibido a cualquier persona diferente.

Si por error ha recibido este mensaje por favor discúlpennos, notifiquennoslo y elimínelo. Las opiniones, conclusiones y otra información contenida en este correo no relacionadas con el negocio oficial del remitente, deben entenderse como personales y de ninguna manera son avaladas por ENCISOABOGADOS S.A.S. La compañía ha adoptado mecanismos tendientes a evitar que este mensaje y sus anexos, contengan virus o defectos que puedan llegar a afectar los computadores o los sistemas que lo reciban, sin embargo, es responsabilidad del destinatario confirmar éste hecho al momento de su recepción y apertura.

En consecuencia ENCISOABOGADOS S.A.S. se exonera de cualquier responsabilidad por daños, alteraciones o perjuicios que se ocasionen en su recepción o uso.

Señor

JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

PROCESO:	ACCION POPULAR
RADICADO:	110013103023.2023-00229-00
DEMANDANTE:	VEEDURIA URBANISTICA NACIONAL
DEMANDADO:	CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL
Nit:	830.137.789.-2 MUNIVE
ASUNTO:	SOLICITUD DE AMPARO DE POBREZA (151 CGP)

EDNA IVONNE ORTIZ NUÑEZ Mayor de edad, identificada con cédula 52.093.948, actuando como representante legal de **CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL PH**, de Nit, 830.137.789.-2 ubicada en la dirección Calle 20 C Nro 93-60 en Bogotá, muy comedidamente, solicito se sirva otorgar el AMPARO DE POBREZA, teniendo en cuenta que se trata de una administración de un conjunto residencial sin ánimo de lucro, sumado a que lo que se recauda es para el estricto funcionamiento del conjunto, por consiguiente; solicito respetuosamente al despacho se otorgue el beneficio del amparo de pobreza a fin de que se garantice el derecho a la defensa, solicitud que hago bajo la gravedad de juramento, pues no se cuenta con los recursos para ejercer la defensa, y presente excepciones, conteste demanda, nulidades y demás acciones jurídicas pertinentes y conducentes.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

De conformidad con lo señalado en el artículo 151 del código general del proceso. Esta figura se encuentra establecida de la siguiente manera:

“Se concederá el amparo de pobreza a quien no se halle en capacidad de atender los gastos del proceso sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia y la de las personas a quienes por ley debe alimentos, salvo cuando pretenda hacer valer un derecho litigioso adquirido a título oneroso”.

Por otro lado, en cuanto a la oportunidad para solicitar el amparo de pobreza quien pretenda demandar podrá incluso antes de la presentación de la demanda solicitar el amparo, de igual forma en el transcurso del proceso cualquiera de las partes podrá solicitarlo; una vez concedido el amparo se le dará tiempo al apoderado para contestar y proponer excepciones.

.

PETICION ESPECIAL

Una vez concedido el amparo de pobreza, y en aras de agilizar el proceso, solicito respetuosamente, se me nombre en AMPARO DE POBREZA al abogado **CARLOS ALBERTO ENCISO BARRERO** de cedula número 18928436, TP. 204265 CSJ para que conteste la demanda y proponga excepciones de ley, y pueda realizar la defensa técnica.

NOTIFICACIONES:

APODERADO EN AMPARO: Carrera 10 Nro. 16-18 oficina en Bogotá cel., 320-3061242, E-Mail: encisoabogados@gmail.com

ANEXO: Copia cedula y tarjeta del abogado,

Atentamente,



EDNA IVONNE ORTIZ NÚÑEZ
C.C. 52.261.639.
CEL. 313-3668412
caminodemodelia@gmail.com

ACEPTO,



Enciso Abogados S.A.S.
Tfno. 304-4025750

CARLOS ALBERTO ENCISO B.
C.C.18928436 Y TP. 204265 CSJ
CEL. 304-4025750
EMAIL: encisoabogados@gmail.com



Redactar

Recibidos

163

Destacados

Pospuestos

Enviados

Más

Etiquetas

RECIBIDO

De: Camino Modelia <caminodemodelia@gmail.com>

Enviado: miércoles, 19 de julio de 2023 10:43 a. m.

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: encisoabogados sas <firmaenciso@gmail.com>

Asunto: SOLICITUD AMPARO DE POBREZA

Juzgado 23 Civil Circuito
Bogotá D.C.

Adjunto solicitud de amparo de pobreza para su respectivo trámite.

--

Cordial saludo.

EDNA IVONNE ORTIZ NÚÑEZ

CC 52.093.948 de Bogotá

CEL 3133668412

CAMINO DE MODELIA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL

Calle 20C No. 93-60

Tel. 601-5484146

AVISO IMPORTANTE: En cumplimiento del Régimen General de Habeas Data, regulado por la Ley 1581 de 2012 y sus Decretos complementarios y reglamentos, tratamos bajo nuestra política de Tratamiento de Datos. En caso de querer presentar consultas, quejas o reclamos puede realizar la solicitud al siguiente correo electrónico para más información sobre nuestra política de tratamiento de datos personales y sus modificaciones.



ALCALDIA LOCAL DE FONTIBÓN
DESPACHO ALCALDE LOCAL
Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE FONTIBÓN

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 48 del 10 de Marzo de 2004, fue inscrita por la Alcaldía Local de FONTIBÓN, la Personería Jurídica para el (la) CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL20C#93-60 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2571 del 11 de Octubre de 2002, corrida ante la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C1262306. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, mediante el cual se establece que, a partir de su entrada en vigencia, los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se entienden incorporados al "Régimen de Propiedad Horizontal".

Que mediante acta No. 106 del 15 de mayo de 2023 se eligió a:
EDNA IVONNE ORTIZ NUNEZ con CÉDULA DE CIUDADANÍA 52093948, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 11 de abril de 2022 al 10 de abril de 2023.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



DIEGO ALEJANDRO MALDONADO ROLDAN (e)
ALCALDE(SA) LOCAL DE FONTIBÓN

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 24/07/2023 10:52:27 a. m.



SECRETARÍA DE SALUD Y BIENESTAR SOCIAL
POLICIA DEL SU-027

POLICIA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

COMUNICADO N.º 015-23

El presente comunicado tiene como finalidad informar a los trabajadores de la empresa sobre las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, así como las medidas preventivas que se deben tomar para evitar accidentes de trabajo y enfermedades profesionales.

El presente comunicado tiene como finalidad informar a los trabajadores de la empresa sobre las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, así como las medidas preventivas que se deben tomar para evitar accidentes de trabajo y enfermedades profesionales.

EDNA MONTE CRISTE RUIZ
 Administradora

COMUNICADO N.º 015-23

ACCION POPULAR

Señor propietario, la Administración y el Consejo de Administración informan que con una demanda de Acción Popular contra el Consejo, como se evidencia en el siguiente documento:

EDNA MONTE CRISTE RUIZ
 Administradora

CAMINO DE MODEJIA AGRIPECION ESTUDIANTE

CASA 200

NO DEJAR LOS GATOS FUERA DE LOS APARTAMENTOS

ESTAN OCACIONANDO DAÑOS A LAS MOTOS Y VEHICULOS EN COPINERIA Y PANTURA.

RECUERDEN EL MANUAL DE CONVIVENCIA

#SonosBuenosVieiros

SECRETARÍA DE SALUD Y BIENESTAR SOCIAL
POLICIA DEL SU-027

COMUNICADO N.º 015-23

COMO PARQUEAR EN VISITANTES

El Consejo de Administración y la Administración se permite informar a los propietarios de vehículos que deben cumplir con las siguientes condiciones para poder estacionar en el predio:

1. Que el vehículo que estacione en el predio debe ser de tipo auto.
2. Que el vehículo debe ser de tipo auto y no de tipo camioneta.
3. Que el vehículo debe ser de tipo auto y no de tipo camioneta.
4. Que el vehículo debe ser de tipo auto y no de tipo camioneta.

EDNA MONTE CRISTE RUIZ
 Administradora

COMUNICADO N.º 015-23

PROFESORES / PROFESORAS

Señor profesor, la Administración y el Consejo de Administración informan que con una demanda de Acción Popular contra el Consejo, como se evidencia en el siguiente documento:

EDNA MONTE CRISTE RUIZ
 Administradora

SECRETARÍA DE SALUD Y BIENESTAR SOCIAL
POLICIA DEL SU-027

COMUNICADO N.º 015-23

COMO PARQUEAR EN VISITANTES

El Consejo de Administración y la Administración se permite informar a los propietarios de vehículos que deben cumplir con las siguientes condiciones para poder estacionar en el predio:

EDNA MONTE CRISTE RUIZ
 Administradora



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2.571
 DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO -----
 OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL
 CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----
 FECHA DE OTORGAMIENTO: ONCE (11) DE OTUBRE
 DEL DOS MIL DOS (2.002) -----

215

CLASE DE ACTO: CONSTITUCION REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE LA
 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION
 RESIDENCIAL. -----

VALOR DEL CONTRATO: SIN CUANTIA. -----

PARTE INTERVINIENTE: URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S. A.
 (Representada por ALBERTO JARAMILLO ARTEAGA). -----

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la
 NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA DISTRITO
 CAPITAL, cuyo Notario titular es MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA, en esta fecha se
 otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Compareció (con minuta),
 ALBERTO JARAMILLO ARTEAGA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula
 de ciudadanía número 8.277.578 expedida en Medellín, en su carácter de gerente y obrando en nombre y
 representación de URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A., Sociedad Comercial
 anónima, domiciliada en Bogotá, Distrito Capital, constituida por medio de la Escritura Publica Número
 4408 de Julio quince (15) de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría 18 de esta ciudad,
 inscrita el primero (1) de Agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el Número 334.735
 del Libro IX, todo lo cual lo acredita con el certificado adjunto expedido por la Cámara de Comercio de
 esta ciudad, autorizado para celebrar el presente contrato por la Junta directiva y manifestó: -----

PRIMERA. ANTECEDENTES JURIDICOS Y URBANISTICOS: 1) PROPIEDAD Y TRADICION
 DEL INMUEBLE: Que el denominado inmueble CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION
 RESIDENCIAL, motivo del presente Acto, ubicado en el Superlote 6, Manzana 50 de la Urbanización
 Capellanía Segundo Sector, Zona de Fontibon de la ciudad de Bogotá Distrito Capital, distinguido en la
 nomenclatura oficial como Calle 29 Bis Número 88B-40, es propiedad de Urbanizadora Santafé de Bogotá
 URBANSA S. A. por haberlo adquirido, así: -----

1.1) EL LOTE DE TERRENO: Por compra a Fiduciaria del Valle S. A. en los términos de la Escritura
 Pública número 2167 del treinta (30) de Agosto de dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría 35 de Bogotá,
 con el debido registro en el Folio de matricula inmobiliaria Número 50C-1262306 con las especificaciones
 de áreas, medidas y linderos que se consignan más adelante. -----

1.2) LAS EDIFICACIONES: Por haberlas construido a expensas de la misma Sociedad. -----

2) APROBACION DEL INMUEBLE: Que el lote de terreno donde se construye el inmueble, como ya se
 indico, se denomina Superlote 6 de la Manzana 50 de la Urbanización Capellanía II Sector, desarrollo

MARIA DELEGADA NOTARIA 35

debidamente aprobado en virtud de las Resoluciones Número 567/90; 066/91; 663/93; 1041/93; 1394/94; 0296/95, 1025/95 respectivamente del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, documentos que hacen parte de la constitución de la Urbanización efectuada en los términos de la Escritura Pública Número 2255 del nueve (9) de Abril de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría 29 de esta ciudad debidamente registrada y por la cual se individualizaron las diferentes áreas o zonas de la prenombrada urbanización. Posteriormente se expidió la Resolución Número CU2-2000-121 del diecinueve (19) de Junio de dos mil (2000), debidamente prorrogada por la Resolución Número CU2-2002-145 del veinticuatro (24) de Junio de dos mil dos (2002) expedidas por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad; otorgadas al plano de la Urbanización Capellanía II Sector, Número F 106/4-5 debidamente protocolizado en el preliminar acto mencionado. Las edificaciones de la Agrupación se les otorga la Licencia de Construcción Número L.C. 2002-2-0446 del veinte (20) de Agosto de dos mil dos (2002), válida para propiedad horizontal y aprobatoria de los planos arquitectónicos, de los cuadros de áreas y de los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con el presente Acto, corregida por la Resolución Número CU2-2002-233 del once (11) de Octubre de dos mil dos (2002), para establecer el número total de cupos de parqueo aprobados y autorizar el cambio del titular de la Licencia, expedidas por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad.

SEGUNDA: OBJETO: Que en concordancia de lo expuesto, es voluntad de la Sociedad propietaria, someter el inmueble **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, de la nomenclatura oficial previamente citada, al régimen de Propiedad Horizontal de que tratan la Ley 675 de tres (3) de Agosto dos mil uno (2001), estatuyendo por el presente acto la legislación para la Administración de la Propiedad Horizontal de la Agrupación, como unidad inmobiliaria, ubicada en el lote previamente identificado y que dicho estatuto se estipulará en la Cláusula Quinta (5ª) de este Estatuto.

TERCERA: PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS: Que en concordancia a la Cláusula Segunda, del presente y para que formen parte integral de la reglamentación del inmueble denominado **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, se protocolizan los siguientes documentos: A) Copia de la Licencia de Construcción válida para propiedad horizontal Número LC-2002-2-0446 del veinte (20) de Agosto de dos mil dos (2002) expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. B) Copia de la Resolución Número CU2-2002-233 del once (11) de Octubre de dos mil dos (2002) expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. C) Copia de los planos arquitectónicos aprobados para el inmueble. D) Copia de los planos de Propiedad Horizontal Números 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6 debidamente sellados.

E) Certificación catastral de nomenclatura oficial. F) Certificado de Cámara de Comercio.

CUARTA. SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO: Que en consecuencia del indicado Acto se solicita a la Oficina de Registro- Zona Centro proceder con lo siguiente:

- A) Tomar la anotación correspondiente en el Folio de matrícula en mayor extensión 50C-1262306
- B) Asignar el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a cada una de las trescientas treinta y siete



216

(337) unidades privadas que conforman la AGRUPACION. -----
 C) Asignar la nomenclatura correspondiente a las unidades privadas del inmueble según la certificación catastral que hace parte del presente Acto. -----
 D) Lo demás de ley que se estime procedente. -----

QUINTA: CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL: Que el texto del Reglamento de Administración de

la Propiedad Horizontal del inmueble **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, de la ubicación indicada, que se eleva a escritura pública es del siguiente tenor: -----

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

DEL INMUEBLE CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL

DEL SUPERLOTE 6 MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CAPELLANIA II SECTOR -

ZONA DE FONTIBON

NOMENCLATURA OFICIAL: CALLE 29 BIS NUMERO 88B-40

BOGOTA, D. C. - REPUBLICA DE COLOMBIA

CONTENIDO

CAPITULO I. OBJETO Y DEFINICIONES.

Artículo 1. Objeto y Efectos.

Artículo 2. Normatividad.

Artículo 3. Definiciones.

Artículo 4. Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal

CAPITULO II. PROPIETARIO Y TITULOS.

Artículo 5. Propietario.

Artículo 6. Títulos.

CAPITULO III. DETERMINACION DEL INMUEBLE

Artículo 7. Localización y Linderos.

Artículo 8. Descripción del Inmueble.

Artículo 9. Especificaciones de Construcción.

Artículo 10. Condiciones de Seguridad y Salubridad.

CAPITULO IV. EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 11. Causales de Extinción de la Propiedad Horizontal.

Artículo 12. Procedimiento.

Artículo 13. División de la Copropiedad .

CAPITULO V. RECONSTRUCCION DEL INMUEBLE .

Artículo 14. Reconstrucción Obligatoria.

Artículo 15. Reconstrucción Parcial.

Artículo 16. Seguros.

CAPITULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ETARIA DELEGADA NOTARIA 35

167 DE

ETARIA

IA

IO

LICA

Artículo 17. Identificación de los Bienes Privados o de Dominio Particular (Definición y Destinación).

Artículo 18. Divisibilidad de la Hipoteca en la Propiedad Horizontal.

Artículo 19. Obligaciones de los Propietarios Respecto de los Bienes de Dominio Particular o Privado.

CAPITULO VII. BIENES COMUNES .

Artículo 20. Alcance y Naturaleza.

Artículo 21. Clasificación y Definición.

Artículo 22. Areas de los Bienes Comunes.

Artículo 23. Desafectación de Bienes Comunes no Esenciales.

Artículo 24 Bienes Comunes de Uso Exclusivo .

Artículo 25. Procedimiento para la Desafectación de Bienes Comunes.

Artículo 26. Elementos Estructurales y Fachadas.

Artículo 27. Obligaciones de los Copropietarios respecto de los Bienes Comunes.

Artículo 28. Derechos de los Propietarios Sobre los Bienes Comunes.

Artículo 29. Disposiciones sobre el Uso de los Bienes Comunes (Edificio para salón comunal, Portería Edificación para Basuras, Zonas Verdes, Libres y Equipos)

Artículo 30. Entrega de los Bienes Comunes por Parte del Propietario Inicial.

CAPITULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. .

Artículo 31. Determinación de los Coeficientes de Copropiedad.

Artículo 32. Obligatoriedad y Efectos.

Artículo 33. Modificación de Coeficientes.

CAPITULO IX. DE LOS ASPECTOS ECONOMICOS.

Artículo 34. Participación en las Expensas Comunes Necesarias.

Artículo 35. Presupuesto Provisional.

Artículo 36. Déficit Presupuestal.

Artículo 37. Incumplimiento en el Pago de Expensas.

Artículo 38. Impuestos y Tasas.

CAPITULO X. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA.

Artículo 39. Objeto de la Persona Jurídica.

Artículo 40. Naturaleza y Características.

Artículo 41. Recursos Patrimoniales.

Artículo 42. Fondo de Imprevistos.

Artículo 43. Liquidación de la Persona Jurídica.

Artículo 44. Certificación sobre Existencia y Representación Legal de la Persona Jurídica.

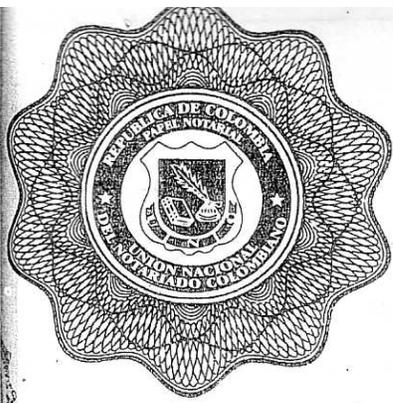
CAPITULO XI. ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL .

Artículo 45. Enumeración.

Artículo 46. Orden Jerárquico.

CAPITULO XII. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

Artículo 47. Integración y Alcance de sus Decisiones.



Artículo 48. Naturaleza y Funciones.

Artículo 49. Reuniones.

Artículo 50. Reuniones por Derecho Propio.

Artículo 51. Reuniones de Segunda Convocatoria.

Artículo 52. Reuniones No Presenciales.

Artículo 53. Decisiones por Comunicación Escrita.

Artículo 54. Decisiones en Reuniones no Presenciales.

Artículo 55. Quórum y Mayorías.

Artículo 56. Decisiones que Exigen Mayoría Calificada.

Artículo 57. Actas.

Artículo 58. Procedimiento Ejecutivo.

Artículo 59. Impugnación de Decisiones.

CAPITULO XIII. CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Artículo 60. Obligatoriedad.

Artículo 61. Quórum y Mayorías.

Artículo 62. Funciones del Consejo de Administración.

CAPITULO XIV. ADMINISTRADOR.

Artículo 63. Naturaleza del Administrador.

Artículo 64. Funciones del Administrador.

Artículo 65. Administración Provisional.

CAPITULO XV. REVISOR FISCAL.

Artículo 66. Obligatoriedad.

Artículo 67. Funciones del Revisor Fiscal.

CAPITULO XVI. SOLUCION DE CONFLICTOS.

Artículo 68. Solución de Conflictos.

CAPITULO XVII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO EN LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

Artículo 69. Clases de Sanciones por Obligaciones No Pecuniarias.

Artículo 70. Imposición de Sanciones.

Artículo 71. Ejecución de las Sanciones por Incumplimiento de las Sanciones No Pecuniarias.

Artículo 72. Impugnación de las Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones No Pecuniarias.

CAPITULO XVIII. DISPOSICIONES VARIAS.

Artículo 73. Transferencia de los Bienes Privados.

Artículo 74. Servicio de Vigilancia.

Artículo 75. Empleados.

Artículo 76. Remoción de Escombros.

Artículo 77. Instalación de Rejas.

Artículo 78. Cuerpos Ciertos.

Artículo 79. Incorporación.

57627

217

167 DE

ITARIA

IA
IO

LICA

TARIA DELEGADA NOTARIA 35

Artículo 80. Servidumbres y Autorizaciones.

Artículo 81. Inventarios y Balances.

Artículo 82. Previsiones sobre Reserva de Derechos del Propietario Inicial Mientras se Construye y Transfiere la Totalidad del Inmueble.

Artículo 83. Disposiciones para el Uso de los Parquaderos del inmueble .

CAPITULO XIX. DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

Artículo 84. Determinación de las trescientas treinta y siete (337) Unidades Privadas del Inmueble.

DESARROLLO DEL CONTENIDO:

CAPITULO PRIMERO (I). OBJETO Y DEFINICIONES. -----

ARTICULO 1. OBJETO Y EFECTOS: El objeto de este Reglamento es el de someter el inmueble **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL** al régimen de la Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) así como en todas las demás normas legales que posteriormente la modifiquen, reglamenten o deroguen. Para tal efecto, este Reglamento se ocupa de lo siguiente: -----

- A) Determinar los bienes de propiedad privada o exclusiva que lo conforman y los bienes de uso común y común de uso exclusivo de todos los Copropietarios de la Agrupación. -----
- B) Determinar la participación en la Copropiedad y expensas comunes. -----
- C) Consagrar los derechos y obligaciones de los titulares de derecho reales y simples ocupantes o moradores de la Agrupación. -----
- D) Señalar los órganos de Administración de la Persona Jurídica **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, indicando sus funciones. -----
- E) Determinar las demás materias exigidas por la Ley. -----

Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante la Licencia de Construcción, válida para propiedad horizontal, debidamente corregida por la Resolución respectiva, los planos Arquitectónicos, los planos de Propiedad Horizontal, con sus respectivos cuadros de áreas, las Especificaciones de Urbanismo y Construcción, las Condiciones de Seguridad y Salubridad que adelante se consignan, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para 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 o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados. Las normas reglamentarias y las limitaciones que aquí se establecen han sido adoptadas libremente por el propietario de las unidades que corresponden a la citada Agrupación, en concordancia con la Ley 675 de tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001). En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión del uso y goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. -----

ARTICULO 2. NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 de dos mil uno (2001) así como las normas que se expidan para reglamentarla, en la medida en que conserven su vigencia legal. En este sentido, una vez se registre ante la autoridad competente surgirá la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 ya mencionada.



218

conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular de **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**.

Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de propiedad horizontal. Este estatuto se ocupará de regular la administración, dirección y control de la

persona jurídica **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, la cual es de naturaleza civil, sin animo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con el Artículo 32 de la Ley 675 ya mencionada. -----

Cuando en el presente Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicaran en su orden lo siguiente: -----

- 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 de la Ley Noventa y Cinco (95) de mil ochocientos noventa (1890) y del Capítulo Tercero (III), Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil Colombiano. -----
- 4) Las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía. -----
- 5) Las disposiciones del Código de Comercio. -----
- 6) La Jurisprudencia y la Doctrina Nacionales. -----

ARTICULO 3. DEFINICIONES: Para efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes definiciones: -----

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del Inmueble. -----

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. -----

Agrupación ó Inmueble: Desarrollo inmobiliario, conformado en este caso, por Bloques denominados Interiores que agrupan las unidades privadas, con sus dependencias comunales levantadas sobre un lote de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como puntos fijos de hall y escaleras para todos los pisos ,vías internas, parqueaderos para residentes y visitantes que se localizan en el sótano y primer piso del inmueble según planos , zonas verdes y libres, edificaciones para salón comunal, portería y dependencias de basuras. -----

Agrupación de uso Residencial: Inmueble cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo al proyecto y a la Normatividad vigente. -----

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Inmueble sometido al régimen

167 DE

TARIA

IA
IO

ICA

ARIA DELEGADA NOTARIA 35

de propiedad horizontal, con salida a la vía pública a través de zonas comunes. -----

Bienes comunes: Partes del Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes a común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce explotación de los bienes de dominio particular. -----

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la Agrupación, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, e terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conforman la estructura, los ductos y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -----

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la Agrupación. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. -----
Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la mencionada ley de propiedad horizontal. -----

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de la Agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Inmueble. -----

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre los inmuebles determinados, que por medio de manifestación de voluntad contenida en esta escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. -----

Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. -----

Área privada libre: Es la extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. -----

Planos de alindamiento: Documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas y comunes, que muestran la localización y áreas generales. Estos se protocolizan con esta escritura y están aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. De estos documentos se obtienen las áreas, descripción y linderos de las unidades privadas y la determinación de los bienes comunes del inmueble. -----

Normatividad: Las disposiciones que se aplican para todos los efectos del régimen de propiedad horizontal son en orden jerárquico los siguientes: El presente reglamento, la Ley 675 de dos mil uno (2001), el Código Civil, el Código de Comercio, la jurisprudencia y la doctrina nacionales. -----

Parqueadero, estacionamiento o garaje: Espacio para estacionamiento de un vehículo de uso común para -----



visitantes y privado para residentes según planos. -----

ARTICULO 4. REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Los propietarios del Inmueble **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL** de la nomenclatura indicada, pueden introducir reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, previa protocolización del Reglamento modificado, con el aporte del Acta correspondiente a la Asamblea

en la que se tomó tal decisión. En el caso de que la reforma esté orientada a la modificación física del inmueble por parte del propietario inicial, se protocolizará la respectiva Licencia de Construcción emitida por la Entidad Distrital competente. -----

PARAGRAFO 1: Reglamentación Interna: Los propietarios de la AGRUPACION pueden adoptar la reglamentación interna o estatutos de administración para el inmueble siempre y cuándo ésta sea compatible con la Ley y lo establecido en este Reglamento. Igualmente, dicha Reglamentación, puede elevarse a escritura pública por decisión de la Asamblea General de Propietarios. -----

CAPITULO II. PROPIETARIO Y TITULOS. -----

ARTICULO 5. PROPIETARIO: El Inmueble denominado **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, localizado sobre la totalidad del **SUPERLOTE 6, MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CAPELLANIA II SECTOR** de la nomenclatura indicada, construido con las especificaciones que se consignan en el Artículo Séptimo de este documento y con las construcciones en el levantadas, son hoy propiedad de **URBANIZADORA SANTAFAE DE BOGOTA - URBANSA S.A.**, Sociedad Comercial anónima, domiciliada en Bogotá, Distrito Capital, constituida por medio de la Escritura Publica Número 4408 de Julio quince (15) de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría 18 de esta ciudad, inscrita el primero (1) de Agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el Número 334.735 del Libro IX, todo lo cual lo acredita con el certificado adjunto expedido por la Cámara de Comercio de esta ciudad que se protocoliza con la presente Escritura Pública. -----

ARTICULO 6. TITULOS: El terreno en el que se construye el inmueble **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, de la ubicación indicada, es hoy propiedad de **URBANIZADORA SANTAFAE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, y fue adquirido, así: -----

A) EL LOTE DE TERRENO: Por compra a Fiduciaria del Valle S. A. en los términos de la Escritura Pública número 2167 del treinta (30) de Agosto de dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría 35 de Bogotá, con el debido registro en el Folio de matricula inmobiliaria Número 50C-1262306 con las especificaciones de áreas, medidas y linderos que se consignan más adelante. -----

B) LAS EDIFICACIONES: Por haberlas construido a expensas de la misma Sociedad. -----

La construcción de las edificaciones que conforman el inmueble, accedió al terreno de propiedad de la Sociedad y fue adelantada de acuerdo a la mencionada Licencia de Construcción Número CU2-2002-2-0446 del veinte (20) de Agosto de dos mil dos (2002) válida para propiedad horizontal, debidamente corregida por la Resolución Número CU2-2002-233 del once (11) de Octubre de dos mil dos (2002) expedidas por la

Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad, que se consignan

horizontal se protocolizan con este documento. -----

El Propietario actual del inmueble que se determina y singulariza en el Capítulo siguiente de es Reglamento en calidad de titular del derecho de dominio pleno y exclusivo sobre él, habiendo resuelto investirlo del Régimen de la Propiedad Horizontal, estatuido en la Ley 675 de dos mil uno (2001), otorgar este Reglamento a quienes adquieran la categoría de propietarios de las Unidades Privadas en que se ha dividido el inmueble ó en general para los titulares de derechos sobre dichos inmuebles. -----

CAPITULO III. DETERMINACION DEL INMUEBLE: -----

ARTICULO 7. LOCALIZACION Y LINDEROS: El inmueble **CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL**, se distingue actualmente en la nomenclatura urbana como Calle 29 Bis Número 88B-40 de Bogotá Distrito Capital. Esta Agrupación como ya se indico se construye en el lote de terreno denominado Superlote 6, Manzana 50 de la Urbanización Capellanía II Sector de esta ciudad, y se determina a continuación según las siguientes especificaciones de cabida superficiaria, medidas y linderos:

SUPERLOTE 6, MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CAPELLANIA II SECTOR - ZONA DE FONTIBON. -----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 50C- 1262306. -----

CABIDA SUPEFICIARIA: Seis mil setenta y cinco punto veinticinco metros cuadrados (6075.25 m²). -

LINDEROS: (Tomados de la Escritura Pública Número 2255 del nueve (9) de Abril del mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en ala Notaría 29 de Bogotá). -----

Partiendo del mojón 54 hacia el oriente en línea recta con una longitud de noventa y uno punto cincuenta y siete metros (91.57 m), lindando con el Superlote 5 de la misma Manzana 50 de la misma Urbanización hasta el mojón 62; de este punto hacia el sur en línea recta con una longitud de sesenta y seis metros (66.00 m) lindando con la Carrera 88B hasta el mojón 49; de este punto hacia el occidente en línea curva con una longitud de cuatro punto setenta y un metros (4.71 m), lindando con la intersección de la Carrera 88B y la Calle 29 Bis hasta el mojón 50; de este punto hacia el occidente en línea recta con una longitud de setenta y nueve punto setenta y tres metros (79.73 m) lindando con la Calle 29 Bis hasta el mojón 51; de este punto hacia el noroeste en línea recta con una longitud de cincuenta y dos punto veintinueve metros (52.29 m) lindando con la zona verde hasta el mojón 53; de este punto hacia el norte en línea recta con una longitud de diecisiete punto cuarenta metros (17.40 m) lindando con la zona verde hasta el mojón 54 punto de partida. --

ARTICULO 8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE: CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL, ubicado en el lote de terreno que se denomina Superlote 6 Manzana 50 de la Urbanización Capellanía II Sector de la precitada nomenclatura de la ciudad de Bogotá Distrito Capital, consta de trescientas treinta y siete (337) unidades privadas distribuidas así: ciento sesenta y ocho (168) Apartamentos y ciento sesenta y nueve (169) parqueaderos que incluyen dos (2) para minusválidos. Las Unidades privadas de apartamentos se localizan en siete (7) Bloques o Interiores denominados 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 y las unidades privadas de parqueaderos se localizan en el sótano y primer piso de la Agrupación, respectivamente con las dependencias comunes que se enuncian a continuación. Los Bienes comunes para la Agrupación según planos son las siguientes: El lote de terreno, Edificio para salón comunal, portería, edificación para basuras, doce (12) parqueaderos para visitantes, accesos, circulaciones vehiculares y

020



peatonales, zonas verdes, recreacionales, zonas libres y equipos. Las áreas comunes por Bloque o Interior son las siguientes: Punto fijo de hall y escaleras muros, ductos y cubiertas comunales. -----

ARTICULO 9. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION:

El inmueble objeto del presente Acto, esta construido de acuerdo a la Normatividad vigente para el Distrito Capital y con las siguientes especificaciones de construcción: -----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Las áreas y dependencias de las unidades privadas del inmueble son las que se consignan en el Artículo 84 de este reglamento y se entregan de acuerdo a las siguientes especificaciones de construcción: -----

APARTAMENTOS: -----

1. CIMENTACION: Vigas corridas apoyadas sobre recebo-cemento -----
2. DESAGUES: En tubería de P.V.C. y cajas de inspección. Estos se conectarán al colector principal. -----
3. ESTRUCTURA: Mampostería estructural. Entre piso en prelosa y placa de concreto. -----
4. CUBIERTA: Placa maciza, climatizada e impermeabilizada. -----
5. FACHADAS: Ladrillo a la vista y pañete con pintura. -----
6. PISOS: La sala - comedor, el hall, el espacio disponible y las alcobas se entregarán con alfombra. En la cocina se instalará cerámica de 33 x 33 cm o similar y en el baño se colocará cerámica 20 x 20 cm o similar. El piso del espacio para el baño de la alcoba principal será en mortero afinado. En aquellos sitios donde se instale cerámica el guardaescoba será en el mismo material. La sala - comedor, el hall, el espacio disponible y las alcobas llevarán el guardaescobas en madera. -----
7. TECHOS: Los techos en todos los apartamentos llevarán rústico y pintura. -----
8. MUROS INTERIORES: Los muros de todos los apartamentos se entregarán con pañete, estuco y pintura. -----
9. ENCHAPES: Las paredes de la ducha del baño se enchaparán en cerámica 20 x 20 cm o similar. Igualmente se instalarán dos (2) hiladas de cerámica sobre el meson de la cocina. El espacio para el baño de la alcoba principal no llevará enchape y se entregará en pañete a la vista. -----
10. PUERTAS y CERRADURAS: La puerta de acceso será en lámina metálica pintada, con su respectiva cerradura, el baño y la alcoba principal tendrán marco metálico, puerta en madera y cerradura. -----
11. APARATOS SANITARIOS: Se instalarán en el baño los siguientes elementos: Sanitario con su correspondiente grifería, lavamanos con llave, ducha con grifería e incrustaciones. El espacio para baño de la alcoba principal solo tendrá las instalaciones hidrosanitarias listas, pero no tendrá instalados los aparatos sanitarios. -----
12. COCINA: En la cocina se entregará una estufa con cuatro (4) hornillas a gas, un mueble bajo en melamina o similar y un mesón fórmica con su pozuelo de aluminio o acero inoxidable con su grifería. -----
13. INSTALACIONES PARA CALENTADOR: Se entregarán las instalaciones encima del lavadero para un calentador a gas. -----
Los puntos hidráulicos para agua caliente solamente irán en las duchas. -----
14. VENTANERIA: En P.V.C. -----

167 DE

TARIA

A
O

CA

RETARIA DELEGADA NOTARIA 85

15. VIDRIOS Y ESPEJOS: Espesor 3 milímetros. -----

16. LAVADERO: Prefabricado en cemento. -----

17. INSTALACIONES: -----

ELECTRICAS INTERIORES: Tubería conduit P.V.C. -----

HIDRAULICA INTERIORES: Tubería P.V.C. de presión diámetro de ½" o 2". -----

SANITARIAS: Tubería P.V.C. sanitaria con diámetro de 2" a 4". -----

GAS INTERIOR: Solo se entrega la tubería metálica galvanizada desde el primer piso hasta la cocina de cada apartamento. No se entrega el medidor, ni el regulador, ni accesorios; ni la red desde el medidor hasta la tubería principal exterior. -----

SALIDA PARA TELEVISION: En la sala y en la alcoba principal. -----

SALIDA PARA TELEFONO: En la sala. -----

SALIDA PARA CITOFONOS: Salida para citófonos en la cocina. -----

Los derechos de la línea telefónica y de gas serán cancelados por los propietarios en las respectivas empresas. -----

PARQUEADEROS: -----

La especificaciones de los parqueaderos son las consignadas en planos con su respectiva nomenclatura y líneas de demarcación. -----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DE LAS EDIFICACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL. -----

Las Edificaciones comunales que se ubican en el inmueble para el disfrute de los propietarios del inmueble están construidas de acuerdo a planos aprobados. -----

Edificaciones para Portería, basuras y salón comunal: según planos. -----

Cerramiento metálico alrededor de la Agrupación. -----

Tanque subterráneo de almacenamiento de agua. -----

Escaleras en concreto fundido en sitio, enchapada en tableta. -----

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA AGRUPACION: -----

1. NOMENCLATURA: Se colocará nomenclatura oficial para el acceso de la Agrupación y para identificar cada Interior o Bloque de Apartamentos. Igualmente se colocara nomenclatura para cada uno apartamentos y para los parqueaderos privados. Para los Parqueaderos comunes de visitantes se deja lo previsto para el efecto por la Sociedad propietaria. -----

2. EXTERIORES: Se construirán los parqueaderos, las zonas exteriores y zonas verdes de la Agrupación con acabados que permitan el buen desarrollo de las actividades de circulación y recreación respectiva. -----

PARAGRAFO: Cambio de Especificaciones: La Sociedad Propietaria Inicial, durante el proceso de construcción de la Agrupación, se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad. -----

ARTICULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: El inmueble CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL se construye en todo de acuerdo con los planos y documentos aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de Bogotá D.C. previamente citados y



debidamente protocolizados que hacen parte del presente Acto, utilizando materiales de primera calidad y de acuerdo con las especificaciones de construcción antes relacionadas. Los Apartamentos poseen sistema adecuado de ventilación e iluminación, servicios sanitarios completos y sistemas de accesos a través de punto fijo y escaleras con control en el acceso principal. Las unidades privadas de parqueaderos tienen sistemas de acceso y circulación

021

adecuados, lo cual está garantizando, excelentes condiciones de SEGURIDAD Y SALUBRIDAD, para el inmueble. -----

CAPITULO IV. EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

ARTICULO 11. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal del Inmueble se extinguirá por alguna de las siguientes causales de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 9 de la mencionada Ley de propiedad horizontal: -----

- 1) La destrucción o el deterioro total del inmueble o de las edificaciones que lo conforman, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la Agrupación salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -----
- 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre la Agrupación. -----
- 3) La orden de autoridad judicial o administrativa -----

PARAGRAFO. En caso de demolición o destrucción total de la Agrupación o de las edificaciones que la conforman, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

ARTICULO 12. PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos. -----

ARTICULO 13. DIVISION DE LA COPROPIEDAD: En el evento de la extinción de la propiedad horizontal del inmueble y una vez registrada la respectiva escritura, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto, entre los primeros, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. -----

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

TARIA DELEGADA NOTARI 35

167 DE

ARIA

A
D
E

ELEGADA NOTARIA 35

comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

CAPITULO V. RECONSTRUCCION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 14. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción Agrupación, en los siguientes eventos:

Cuando la destrucción o deterioro de la Agrupación fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) valor comercial.

Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la Agrupación la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARAGRAFO 1: Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo sus coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO 2: Reconstruido el inmueble, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTICULO 15. RECONSTRUCCION PARCIAL: Cuando la destrucción o deterioro afecte una edificación que haga parte de la Agrupación, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la edificación. Corresponderá al propietario del bien o los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el Parágrafo 2º del Artículo 14 de este estatuto.

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

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del Artículo 10 de la precitada Ley de propiedad horizontal.

PARAGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTICULO 16. SEGUROS: En el evento en que el seguro contratado por la Administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su Unidad Privada por el valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo y por exigencias de alguna entidad financiera.

CAPITULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 17. IDENTIFICACION DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. (DEFINICIÓN Y DESTINACION):

Definición: Los bienes privados (apartamentos y Parqueaderos) de dominio particular que conforman la Agrupación se identifican por sus especificaciones de áreas, medidas y linderos consignados en los planos que hacen parte de este Reglamento y según descripción que se consigna en el Artículo 84 de este estatuto.

222



La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Agrupación en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos derechos y no podrán efectuarse estos actos con relación a los bienes comunes, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

PARAGRAFO: De conformidad con lo establecido en el inciso 2º del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la Agrupación, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

Destinación: La destinación inicial de las unidades privadas de Apartamentos de la Agrupación es para vivienda familiar. -----

La destinación inicial de las unidades privadas de Parquaderos de la Agrupación es para el estacionamiento de un vehículo tipo liviano. -----

ARTICULO 18. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Los acreedores hipotecarios pueden dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre la Agrupación atendiendo lo dispuesto para el efecto en la ley, 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 registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. -----

PARAGRAFO: Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar, para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada, objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado. -----

ARTICULO 19. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: -----

- 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones de la Agrupación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. -----
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la Agrupación o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----
- 3) Las demás previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal. -----

TARIA DELEGADA NOTARIA 35

CAPITULO VII. BIENES COMUNES.

ARTICULO 20. ALCANCE Y NATURALEZA: Los bienes, los elementos y zonas de la Agrupación que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. - El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y lo consignado en este reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 1: Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARAGRAFO 2: Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se autoriza por este reglamento la explotación económica de los bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se dará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificaciones, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes de la Agrupación o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea general.

ARTICULO 21. CLASIFICACION Y DEFINICION: La propiedad común de la Agrupación se clasifica para todos los efectos generales de este Reglamento en:

A) Por su Necesidad: A.1) Bienes comunes esenciales y A.2) Bienes comunes no esenciales.

A.1) Bienes Comunes Esenciales, Básicos o fundamentales de la copropiedad: Son aquellos que hacen posible la existencia, seguridad, conservación uso y goce adecuado del inmueble y que tiene tal carácter por su naturaleza o por mandato de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001).

Estos bienes son del dominio indivisible e inalienable de todos los copropietarios de unidades privadas y se relacionan a continuación en forma no taxativa:

a) Bienes que se localizan en el sótano: Accesos, rampas, escaleras, circulaciones, muros y columnas en general.

b) Bienes que se localizan en el Primer Piso: Accesos ,puntos fijos de hall y escaleras, circulaciones, Muros estructurales y Ductos de cada unidad privada.

c) Bienes que se localizan en los Pisos Superiores: Puntos fijos de hall y escaleras, Muros estructurales y ductos de cada unidad privada .

d) Cubiertas en general y lote de terreno: Según planos.

Aunque muebles por naturaleza son Bienes Comunes Esenciales las instalaciones de Servicios Básicas, a saber:

e) Instalación de acueducto: Desde el punto de conexión a las redes de acueducto y alcantarillado hasta la



entrada de cada unidad privada de apartamento-----

f) Instalación telefónica: consta de ductos y cables hasta las cajas principales de toda propiedad separada, si la hubiere. -----

g) Instalación de Energía: Desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía hasta la entrada de cada unidad privada. -----

g) Instalación de gas: consta de conexión de los tubos hasta la entrada de cada unidad privada de apartamento, si lo hubiere. -----

h) Instalaciones de servicios: tanques de agua, equipos, bombas y similares, si los hubiere. -----

A.2) Bienes Comunes No esenciales: Son los bienes no esenciales en razón de su uso, necesarios para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad de la Agrupación y el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, tales como el edificio para salón comunal, portería y edificación para basuras, los parqueaderos comunes, las zonas verdes comunales, zonas exteriores que no formen parte de accesos y circulaciones y los elementos comunales o accesorios para servicios, aparatos, iluminación y demás dependencias comunales. -----

B) Bienes comunes por su utilización. Esta clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes. En igual forma se distribuirán los fondos de reserva y las rentas que eventualmente produjeren estos bienes de uso y goce general o de determinado grupo de unidades. Esta clasificación se divide en Bienes Comunes: B.1) Generales; B.2) Sectoriales y B.3) Comunes de uso exclusivo. -----

B.1) Bienes Comunes Generales: Bienes destinados al uso común de los propietarios de la Agrupación que se relacionan en forma no taxativa: -----

a) Parqueaderos comunales. -----

b) Accesos y circulaciones peatonales y vehiculares. -----

c) Edificio para salón comunal. -----

d) Edificación para Basuras. -----

e) Zonas verdes y zonas libres. -----

f) Portería. -----

g) Lote de Terreno y cubiertas comunales. -----

B.2) Bienes Comunes Sectoriales: -----

No se construyen Bienes Comunes Sectoriales en este inmueble. -----

B.3) Bienes Comunes de Uso Exclusivo: -----

Se refieren a las zonas internas que se localizan en los primeros pisos de cada Interior o Bloque y que se asignan bajo esta categoría a cada uno de los Apartamentos 101, 102, 103 y 104 de cada Edificio. El régimen para estos bienes comunes de uso exclusivo se consigna en el Artículo 24 de este estatuto. -----

ARTICULO 22. AREAS DE LOS BIENES COMUNES: Las áreas de los principales bienes comunes por niveles, extractadas de los cuadros de propiedad horizontal que se consignan en el plano Número 6 de 6 debidamente aprobadas son las siguientes: -----

57627

223

67 DE

ARIA

A
D
E

CA

ARIA DELEGADA NOTARIA 35

	AREAS COMUNES / M2	
	Libre	Construida
NIVEL SOTANO:		
Rampa, circulación vehicular, escaleras, zona de equipos comunales		871.26
TOTAL SOTANO		871.26
NIVEL PRIMER PISO		
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas		156.03
Portería, salón comunal y basuras		179.35
Punto fijo de hall y escaleras		197.47
Zonas comunes de uso exclusivo	78.12	
Rampa, acceso, circulaciones vehiculares y peatonales, antejardines, zonas verdes y libres y 12 parqueaderos de visitantes	3035.01	
AREA TOTAL LIBRE NIVEL PRIMER PISO	3113.13	
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL PRIMER PISO		532.85
NIVEL SEGUNDO PISO		
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas		161.84
Punto fijo de hall y escaleras		115.57
Salón comunal (segunda planta)		104.40
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL SEGUNDO PISO		381.81
NIVEL TERCER PISO:		
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas		161.84
Punto fijo de hall y escaleras		115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL TERCER PISO		277.41
NIVEL CUARTO PISO:		
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas		161.84
Punto fijo de hall y escaleras		115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL CUARTO PISO		277.41
NIVEL QUINTO PISO:		
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas		161.84
Punto fijo de hall y escaleras		115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL QUINTO PISO		277.41
NIVEL SEXTO PISO:		
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas		161.84
Punto fijo de hall y escaleras		86.80
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL SEXTO PISO		248.64
AREA TOTAL LIBRE COMUNAL DE LA AGRUPACION	3113.13	



004

Four horizontal dashed lines for signature or stamp.

AREAS COMUNES / M2

Libre Construida

AREA TOTAL CONSTRUIDA COMUNAL DE LA AGRUPACION	2866.79
AREA CUBIERTAS COMUNALES	2070.68
AREA LOTE DE TERRENO	6075.25m2

67 DE

ARTICULO 23. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa autorización de las autoridades Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la Agrupación, podrá desafectar la calidad de común, de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, zonas exteriores mencionadas ó demás dependencias comunales no esenciales, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos ó de zonas, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

PARAGRAFO 1: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador de la Agrupación actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 2: No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 24. 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, en este caso las zonas internas del primer piso de cada uno de los Interiores Números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se le asignan de manera exclusiva a los propietarios de los apartamentos 101,102,103 y 104 de cada uno de estos Interiores, ya que por su localización pueden 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 dependencias comunales y áreas de recreación y

ARIA

A
D

CA

ETARIA DELEGADA NOTARIA 35

		AREAS COMUNES /	
		Libre	Constru
NIVEL SOTANO:			
Rampa, circulación vehicular, escaleras,			
zona de equipos comunales			871
TOTAL SOTANO			871
NIVEL PRIMER PISO			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			156
Portería, salón comunal y basuras			179
Punto fijo de hall y escaleras			197
Zonas comunes de uso exclusivo		78.12	
Rampa, acceso, circulaciones vehiculares y			
peatonales, antejardines, zonas verdes y libres y			
12 parqueaderos de visitantes		3035.01	
AREA TOTAL LIBRE NIVEL PRIMER PISO		3113.13	
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL PRIMER PISO			532.8
NIVEL SEGUNDO PISO			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
Salón comunal (segunda planta)			104.40
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL SEGUNDO PISO			381.81
NIVEL TERCER PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL TERCER PISO			277.41
NIVEL CUARTO PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL CUARTO PISO			277.41
NIVEL QUINTO PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL QUINTO PISO			277.41
NIVEL SEXTO PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			86.80
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL SEXTO PISO			248.64
AREA TOTAL LIBRE COMUNAL DE LA AGRUPACION		3113.13	



557627

004

Four horizontal dashed lines for signature or stamp.

AREAS COMUNES / M2

Libre Construida

AREA TOTAL CONSTRUIDA COMUNAL DE LA AGRUPACION	2866.79
AREA CUBIERTAS COMUNALES	2070.68
AREA LOTE DE TERRENO	6075.25m2

167 DE

ARTICULO 23. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa autorización de las autoridades Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la Agrupación, podrá desafectar la calidad de común, de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

FARIA

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, zonas exteriores mencionadas ó demás dependencias comunales no esenciales, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos ó de zonas, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

PARAGRAFO 1: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador de la Agrupación actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 2: No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 24. 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, en este caso las zonas internas del primer piso de cada uno de los Interiores Números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se le asignan de manera exclusiva a los propietarios de los apartamentos 101,102,103 y 104 de cada uno de estos Interiores, ya que por su localización pueden disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su

A
O
CA

IA DELEGADA NOTARIA 35

deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. -----

Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo: Los propietarios de los bienes privados a que se les asigne el uso exclusivo de las prenombradas zonas, según lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, quedan obligados a lo siguiente: -----

- 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. -----
- 2) No cambiar su destinación inicial. -----
- 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. -----
- 4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General. -----

PARAGRAFO 1: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3º del presente Artículo, se tendrán como expensas comunes del Conjunto. -----

PARAGRAFO 2: En ningún caso el propietario inicial, ni los propietarios de los inmuebles a los cuales se les asigne un uso exclusivo podrán vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. -----

ARTICULO 25. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina del registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. -----

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados de la Agrupación. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en los Artículos 25 y 26 del Capítulo VII de la mencionada ley. -----

Los bienes comunes y comunes de uso exclusivo se encuentran determinados por su área y por las convenciones en los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con este reglamento. -----

ARTICULO 26. ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y FACHADAS: Teniendo en cuenta que la estructura de las Unidades Privadas está soportada por elementos y muros estructurales comunales tal como se indican en los planos de Propiedad Horizontal con líneas oblicuas paralelas a cuarenta y cinco (45) grados, estos no podrán demolerse ni en todo ni en parte tampoco podrán ser modificados en razón de su carácter estructural que igualmente desempeñan y cualquier anomalía o eventualidad por esta causa será imputable directamente al propietario infractor. Sin embargo, estos elementos podrán ser utilizados en su parte interna con tal de que este uso no implique variación en la volumetría exterior o distribución interior o algún cambio en la estructura general de las Unidades Privadas o de las cargas que soportan. -----

Fachadas: Todos los muros que conforman las fachadas tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Los vidrios de las ventanas exteriores de las Unidades Privadas de apartamento tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas esta limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así las cosas, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo



de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada salvo cuándo en ambos casos, medie acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea, según diseños aportados por el constructor. -----

ARTICULO 27. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES

COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes de la Agrupación es proporcional al área privada de su unidad de acuerdo con los Coeficientes o Indices de Copropiedad relacionados en la Tabla Número 1 del Artículo 31 del Capítulo VIII del presente Reglamento. Adicionalmente se establecen como obligaciones y derechos de los propietarios los siguientes: -----

- 1) Servirse de los bienes y zonas comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. -----
- 2) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General. -----
- 3) Solicitar de la Administración, cualesquiera de los servicios que esta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. -----
- 4) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios, con derecho a voz y voto. -----
- 5) Ejecutar por su cuenta la obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación de la Agrupación, cuándo no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados. -----
- 6) Pedir al juez competente la imposición de multas según lo indicado en esta reglamentación. -----
- 7) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. -----
- 8) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes o indices de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento. -----
- 9) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble. -----
- 10) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por este encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. -----
- 11) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. -----
- 12) Pagar las primas de seguro contra incendio y terremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General de Propietarios y este Reglamento. -----

ARTICULO 28. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes de la Agrupación es proporcional al área privada de

225

TARIA DELEGADA NOTARIA 85

ENTRO
57627

167 DE

ARIA

A
O
E

su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los Coeficientes o Indices de Copropiedad relacionados en la Tabla Número 1 del Artículo 31 del presente Reglamento. -----

ARTICULO 29. DISPOSICIONES SOBRE EL USO DE LOS BIENES COMUNES (EDIFICIO PARA SALON COMUNAL, PORTERIA, EDIFICACION PARA BASURAS, ZONAS VERDES, LIBRES Y EQUIPOS): -----

A) Edificio para salón comunal: Esta edificación con todas sus instalaciones si los hubiere están contruidos para la utilización y disfrute de la totalidad de los propietarios, específicamente para actividades de medios audiovisuales o similares, reuniones sociales, juegos o asambleas. La reglamentación del uso es privativo al Consejo de Administración, quien deberá establecer, entre otros, el posible canon de arrendamiento, horarios y fechas de utilización en forma equitativa para todos los propietarios y si fuere procedente reglamentará el posible arrendamiento de los inmuebles a terceros. Su mantenimiento será ejercido y supervisado por el respectivo Administrador. -----

B) Portería con todas sus instalaciones: Esta dependencia localizada según planos, desempeña entre otros servicios el respectivo control de la totalidad de la Agrupación. Su mantenimiento y reglamentación debe ser dictado por el Consejo de Administración. -----

C) Edificación para Basuras: Esta edificación está construida para el servicio de los propietarios de la Agrupación. La reglamentación para el buen uso debe ser dictado por el Consejo de Administración. -----

D) Zonas Verdes y Zonas Libres (Parqueaderos comunes, Accesos, Vías de Circulación Peatonal y Vehicular Comunales): El mantenimiento de estas áreas compete a la administración de la Agrupación a través del Consejo de Administración. -----

E) Equipos: Tanque de Agua, Bombas y Sub-estación Eléctrica y Similares: Estos elementos son de uso comunal, con las servidumbres que exijan las Empresas de servicios públicos si las hubiere y son responsabilidad de la Copropiedad a partir de la fecha de la entrega de la primera unidad privada, de acuerdo con las respectivas cartas de garantía que aportarán los fabricantes. El Propietario Inicial, a partir de esa fecha, queda desligado de cualquier responsabilidad ante las respectivas empresas de servicios y ante los mismos propietarios. -----

El mantenimiento y reglamentación de estos bienes comunes debe ser dictado por el Consejo de Administración. -----

ARTICULO 30. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO

INICIAL: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los Bienes Privados de la Agrupación, tales como los elementos estructurales, accesos, Puntos fijos y escaleras, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes. -----

Los bienes comunes de uso y goce general de la Agrupación, tales como zonas de recreación y Edificación y Dependencias de Equipamiento Comunal, entre otros, se entregarán al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de bombas y demás equipos, expedidas por sus fabricantes, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos.



226

domiciliarios. _____

CAPITULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. ---

ARTICULO 31. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES

DE COPROPIEDAD: De acuerdo a lo previsto en los Artículos 25, 26, 27 y 28 del Capítulo VII de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001), los coeficientes de copropiedad de los Bienes Privados del presente Reglamento de Propiedad Horizontal se

determinan por el cuociente resultante de dividir el área privada de cada unidad de la Agrupación sobre la suma de las áreas privadas construidas de los apartamentos, las áreas privadas construidas de los parqueaderos del sótano y las equivalentes en área privada construida de las unidades privadas libres correspondientes a los parqueaderos del primer piso. Esta equivalencia en área privada construida de los parqueaderos privados libres del primer piso, se obtiene aplicando un factor de ponderación del ochenta por ciento (80%), es decir, que un metro cuadrado (1.00 m2) de parqueadero descubierto equivale a cero punto ochenta metros cuadrados (0.80 m2) de parqueadero cubierto. Adicionalmente se establece una depreciación porcentual para los parqueaderos del primer piso de la Agrupación que presentan servidumbre de acceso y paso. _____

Dichos coeficientes determinan lo que se estipula a continuación y se consignan en la Tabla Número 1 del presente Artículo: _____

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la Agrupación. _____
2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios. _____
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes de la Agrupación, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. _____

TABLA DE COEFICIENTES NUMERO 1

DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LA AGRUPACION:

No	UNIDAD PRIVADA	%	SUB-TOTAL
INTERIOR 1			
1	Apartamento No 101	0,417	
2	Apartamento No 102	0,515	
3	Apartamento No 103	0,515	
4	Apartamento No 104	0,515	
5	Apartamento No 201	0,515	
6	Apartamento No 202	0,515	
7	Apartamento No 203	0,515	
8	Apartamento No 204	0,515	
9	Apartamento No 301	0,515	

ARIA DELEGADA NOTARIA 25

167 DE

TARIA

A
O

CA

10	Apartamento No	302	0,515
11	Apartamento No	303	0,515
12	Apartamento No	304	0,515
13	Apartamento No	401	0,515
14	Apartamento No	402	0,515
15	Apartamento No	403	0,515
16	Apartamento No	404	0,515
17	Apartamento No	501	0,515
18	Apartamento No	502	0,515
19	Apartamento No	503	0,515
20	Apartamento No	504	0,515
21	Apartamento No	601	0,515
22	Apartamento No	602	0,515
23	Apartamento No	603	0,515
24	Apartamento No	604	0,515

TOTAL INTERIOR 1

12,262

INTERIOR 2

25	Apartamento No	101	0,417
26	Apartamento No	102	0,515
27	Apartamento No	103	0,515
28	Apartamento No	104	0,515
29	Apartamento No	201	0,515
30	Apartamento No	202	0,515
31	Apartamento No	203	0,515
32	Apartamento No	204	0,515
33	Apartamento No	301	0,515
34	Apartamento No	302	0,515
35	Apartamento No	303	0,515
36	Apartamento No	304	0,515
37	Apartamento No	401	0,515
38	Apartamento No	402	0,515
39	Apartamento No	403	0,515
40	Apartamento No	404	0,515
41	Apartamento No	501	0,515
42	Apartamento No	502	0,515
43	Apartamento No	503	0,515
44	Apartamento No	504	0,515
45	Apartamento No	601	0,515



AA 9214068

CENTRO

557627

2007

46	Apartamento No 602	0,515	
47	Apartamento No 603	0,515	
48	Apartamento No 604	0,515	
TOTAL INTERIOR 2			12,262

2167 DE
DE
A.

INTERIOR 3

49	Apartamento No 101	0,417	
50	Apartamento No 102	0,515	
51	Apartamento No 103	0,515	
52	Apartamento No 104	0,515	
53	Apartamento No 201	0,515	
54	Apartamento No 202	0,515	
55	Apartamento No 203	0,515	
56	Apartamento No 204	0,515	
57	Apartamento No 301	0,515	
58	Apartamento No 302	0,515	
59	Apartamento No 303	0,515	
60	Apartamento No 304	0,515	
61	Apartamento No 401	0,515	
62	Apartamento No 402	0,515	
63	Apartamento No 403	0,515	
64	Apartamento No 404	0,515	
65	Apartamento No 501	0,515	
66	Apartamento No 502	0,515	
67	Apartamento No 503	0,515	
68	Apartamento No 504	0,515	
69	Apartamento No 601	0,515	
70	Apartamento No 602	0,515	
71	Apartamento No 603	0,515	
72	Apartamento No 604	0,515	
TOTAL INTERIOR 3			12,262

INTERIOR 4

12,262

OTARIA

IA
IO

JICA

ARIA DELEGADA NOTARIA 35

73	Apartamento No 101	0,417
74	Apartamento No 102	0,515
75	Apartamento No 103	0,515
76	Apartamento No 104	0,515
77	Apartamento No 201	0,515
78	Apartamento No 202	0,515
79	Apartamento No 203	0,515
80	Apartamento No 204	0,515
81	Apartamento No 301	0,515
82	Apartamento No 302	0,515
83	Apartamento No 303	0,515
84	Apartamento No 304	0,515
85	Apartamento No 401	0,515
86	Apartamento No 402	0,515
87	Apartamento No 403	0,515
88	Apartamento No 404	0,515
89	Apartamento No 501	0,515
90	Apartamento No 502	0,515
91	Apartamento No 503	0,515
92	Apartamento No 504	0,515
93	Apartamento No 601	0,515
94	Apartamento No 602	0,515
95	Apartamento No 603	0,515
96	Apartamento No 604	0,515

TOTAL INTERIOR 4

12,262

INTERIOR 5

97	Apartamento No 101	0,417
98	Apartamento No 102	0,515
99	Apartamento No 103	0,515
100	Apartamento No 104	0,515
101	Apartamento No 201	0,515
102	Apartamento No 202	0,515
103	Apartamento No 203	0,515
104	Apartamento No 204	0,515
105	Apartamento No 301	0,515
106	Apartamento No 302	0,515
107	Apartamento No 303	0,515
108	Apartamento No 304	0,515



57627

208

Blank area with horizontal dashed lines for text entry.

109	Apartamento No 401	0,515
110	Apartamento No 402	0,515
111	Apartamento No 403	0,515
112	Apartamento No 404	0,515
113	Apartamento No 501	0,515
114	Apartamento No 502	0,515
115	Apartamento No 503	0,515
116	Apartamento No 504	0,515
117	Apartamento No 601	0,515
118	Apartamento No 602	0,515
119	Apartamento No 603	0,515
120	Apartamento No 604	0,515
	TOTAL INTERIOR 5	12,262
	INTERIOR 6	
121	Apartamento No 101	0,417
122	Apartamento No 102	0,515
123	Apartamento No 103	0,515
124	Apartamento No 104	0,515
125	Apartamento No 201	0,515
126	Apartamento No 202	0,515
127	Apartamento No 203	0,515
128	Apartamento No 204	0,515
129	Apartamento No 301	0,515
130	Apartamento No 302	0,515
131	Apartamento No 303	0,515
132	Apartamento No 304	0,515
133	Apartamento No 401	0,515
134	Apartamento No 402	0,515
135	Apartamento No 403	0,515
136	Apartamento No 404	0,515
137	Apartamento No 501	0,515

167 DE

TARIA

IA
O

ICA

ARIA DELEGADA NOTARIA 35

138	Apartamento No	502	0,515
139	Apartamento No	503	0,515
140	Apartamento No	504	0,515
141	Apartamento No	601	0,515
142	Apartamento No	602	0,515
143	Apartamento No	603	0,515
144	Apartamento No	604	0,515

TOTAL INTERIOR 6

12,262

INTERIOR 7

145	Apartamento No	101	0,417
146	Apartamento No	102	0,515
147	Apartamento No	103	0,515
148	Apartamento No	104	0,515
149	Apartamento No	201	0,515
150	Apartamento No	202	0,515
151	Apartamento No	203	0,515
152	Apartamento No	204	0,515
153	Apartamento No	301	0,515
154	Apartamento No	302	0,515
155	Apartamento No	303	0,515
156	Apartamento No	304	0,515
157	Apartamento No	401	0,515
158	Apartamento No	402	0,515
159	Apartamento No	403	0,515
160	Apartamento No	404	0,515
161	Apartamento No	501	0,515
162	Apartamento No	502	0,515
163	Apartamento No	503	0,515
164	Apartamento No	504	0,515
165	Apartamento No	601	0,515
166	Apartamento No	602	0,515
167	Apartamento No	603	0,515
168	Apartamento No	604	0,515

TOTAL INTERIOR 7

12,262

TOTAL APARTAMENTOS

85,834

169	Parqueadero No	1	0,106
170	Parqueadero No	2	0,106
171	Parqueadero No	3	0,096



Five horizontal dashed lines for text entry.

557627

229

172	Parqueadero No	4	0,096
173	Parqueadero No	5	0,096
174	Parqueadero No	6	0,096
175	Parqueadero No	7	0,101
176	Parqueadero No	8	0,101
177	Parqueadero No	9	0,101
178	Parqueadero No	10	0,112
179	Parqueadero No	11	0,112
180	Parqueadero No	12	0,096
181	Parqueadero No	13	0,096
182	Parqueadero No	14	0,096
183	Parqueadero No	15	0,096
184	Parqueadero No	16	0,093
185	Parqueadero No	17	0,094
186	Parqueadero No	18	0,101
187	Parqueadero No	19	0,096
188	Parqueadero No	20	0,096
189	Parqueadero No	21	0,096
190	Parqueadero No	22	0,096
191	Parqueadero No	23	0,096
192	Parqueadero No	24	0,096
193	Parqueadero No	25	0,096
194	Parqueadero No	26	0,096
195	Parqueadero No	27	0,096
196	Parqueadero No	28	0,096
197	Parqueadero No	29	0,096
198	Parqueadero No	30	0,096
199	Parqueadero No	31	0,096
200	Parqueadero No	32	0,096
201	Parqueadero No	33	0,116
202	Parqueadero No	34	0,116

167 DE

TARIA

IA
O
ICA

RIA DELEGADA NOTARIA 35

203	Parqueadero No	35	0,096
204	Parqueadero No	36	0,096
205	Parqueadero No	37	0,096
206	Parqueadero No	38	0,096
207	Parqueadero No	39	0,096
208	Parqueadero No	40	0,096
209	Parqueadero No	41	0,096
210	Parqueadero No	42	0,096
211	Parqueadero No	43	0,092
212	Parqueadero No	44	0,099
213	Parqueadero No	45	0,101
214	Parqueadero No	46	0,096
215	Parqueadero No	47	0,096
216	Parqueadero No	48	0,096
217	Parqueadero No	49	0,096
218	Parqueadero No	50	0,096
219	Parqueadero No	51	0,096
220	Parqueadero No	52	0,096
221	Parqueadero No	53	0,096
222	Parqueadero No	54	0,096
223	Parqueadero No	55	0,096
224	Parqueadero No	56	0,090
225	Parqueadero No	57	0,088
226	Parqueadero No	58	0,090
227	Parqueadero No	59	0,096
228	Parqueadero No	60	0,096
229	Parqueadero No	61	0,096
230	Parqueadero No	62	0,096
231	Parqueadero No	63	0,096
232	Parqueadero No	64	0,096
233	Parqueadero No	65	0,096
234	Parqueadero No	66	0,096
235	Parqueadero No	67	0,094
236	Parqueadero No	68	0,094
237	Parqueadero No	69	0,094
238	Parqueadero No	70	0,094
239	Parqueadero No	71	0,096
240	Parqueadero No	72	0,096



AA 9214074

ENTRO

557627

230

241	Parqueadero No	73	0,096
242	Parqueadero No	74	0,096
243	Parqueadero No	75	0,096
244	Parqueadero No	76	0,096
245	Parqueadero No	77	0,096
246	Parqueadero No	78	0,096
247	Parqueadero No	79	0,097
248	Parqueadero No	80	0,097
249	Parqueadero No	81	0,105
250	Parqueadero No	82	0,072
251	Parqueadero No	83	0,072
252	Parqueadero No	84	0,072
253	Parqueadero No	85	0,072
254	Parqueadero No	86	0,072
255	Parqueadero No	87	0,072
256	Parqueadero No	88	0,072
257	Parqueadero No	89	0,072
258	Parqueadero No	90	0,072
259	Parqueadero No	91	0,072
260	Parqueadero No	92	0,072
261	Parqueadero No	93	0,072
262	Parqueadero No	94	0,072
263	Parqueadero No	95	0,072
264	Parqueadero No	96	0,072
265	Parqueadero No	97	0,072
266	Parqueadero No	98	0,072
267	Parqueadero No	99	0,072
268	Parqueadero No	100	0,072
269	Parqueadero No	101	0,072
270	Parqueadero No	102	0,072
271	Parqueadero No	103	0,072

2167 DE
E

ITARIA

IA
O

ICA

ARIA DELEGADA NOTARIA 35

272	Parqueadero No	104	0,072	
273	Parqueadero No	105	0,072	
274	Parqueadero No	106	0,072	
275	Parqueadero No	107	0,072	
276	Parqueadero No	108	0,072	
277	Parqueadero No	109	0,072	
278	Parqueadero No	110	0,072	
279	Parqueadero No	111	0,072	
280	Parqueadero No	112	0,072	
281	Parqueadero No	113	0,072	
282	Parqueadero No	114	0,072	
283	Parqueadero No	115	0,072	
284	Parqueadero No	116	0,072	
285	Parqueadero No	117	0,070	Con servidumbre
286	Parqueadero No	118	0,070	Con servidumbre
287	Parqueadero No	119	0,070	Con servidumbre
288	Parqueadero No	120	0,070	Con servidumbre
289	Parqueadero No	121	0,070	Con servidumbre
290	Parqueadero No	122	0,070	Con servidumbre
291	Parqueadero No	123	0,072	
292	Parqueadero No	124	0,072	
293	Parqueadero No	125	0,072	
294	Parqueadero No	126	0,072	
295	Parqueadero No	127	0,072	
296	Parqueadero No	128	0,070	Con servidumbre
297	Parqueadero No	129	0,070	Con servidumbre
298	Parqueadero No	130	0,070	Con servidumbre
299	Parqueadero No	131	0,070	Con servidumbre
300	Parqueadero No	132	0,070	Con servidumbre
301	Parqueadero No	133	0,070	Con servidumbre
302	Parqueadero No	134	0,070	Con servidumbre
303	Parqueadero No	134A	0,070	Con servidumbre
304	Parqueadero No	135	0,072	
305	Parqueadero No	136	0,072	
306	Parqueadero No	137	0,072	
307	Parqueadero No	138	0,070	Con servidumbre
308	Parqueadero No	139	0,070	Con servidumbre
309	Parqueadero No	140	0,070	Con servidumbre



231

Empty table with 5 columns and 6 rows.

310	Parqueadero No	141	0,070	Con servidumbre
311	Parqueadero No	142	0,070	Con servidumbre
312	Parqueadero No	143	0,070	Con servidumbre
313	Parqueadero No	144	0,072	
314	Parqueadero No	145	0,072	
315	Parqueadero No	146	0,072	
316	Parqueadero No	147	0,072	
317	Parqueadero No	152	0,072	
318	Parqueadero No	153	0,072	
319	Parqueadero No	154	0,072	
320	Parqueadero No	155	0,072	
321	Parqueadero No	156	0,072	
322	Parqueadero No	157	0,072	
323	Parqueadero No	158	0,072	
324	Parqueadero No	159	0,072	
325	Parqueadero No	160	0,072	
326	Parqueadero No	161	0,072	
327	Parqueadero No	162	0,072	
328	Parqueadero No	163	0,072	
329	Parqueadero No	164	0,072	
330	Parqueadero No	165	0,072	
331	Parqueadero No	166	0,072	
332	Parqueadero No	167	0,072	
333	Parqueadero No	168	0,072	
334	Parqueadero No	169	0,072	
335	Parqueadero No	170	0,072	
336	Parqueadero No	171	0,072	
337	Parqueadero No	172	0,072	

TOTAL PARQUEADEROS 14,166

TOTAL AGRUPACION 100,000

ARTICULO 32. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS: El presente reglamento señala los coeficientes de

2167 DE
IE
A.

OTARIA

IA
IO

ICA

31 A DELEGADA NOTARIA 35

copropiedad de los bienes de dominio particular que integran la Agrupación, los cuales determinan lo siguiente: -----

- 1) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la Agrupación. -----
- 2) El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios. -----
- 3) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes de la Agrupación, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. -----

ARTICULO 33. MODIFICACION DE COEFICIENTES: La Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la Agrupación, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: -----

- 1) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. -----
- 2) Cuando la Agrupación se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. -----
- 3) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte de la Agrupación. -----
- 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

CAPITULO IX. DE LOS ASPECTOS ECONOMICOS: -----

ARTICULO 34. PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados de la Agrupación estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. -----

Para 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, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a 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. -----

PARAGRAFO 1: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más

232



personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir por lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----

PARAGRAFO 2: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la Agrupación, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un

determinado bien o servicio común. -----

ARTICULO 35. PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea General de Propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración. -----

ARTICULO 36. DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresen efectivamente en caja, el Consejo de Administración convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad de dichos reajustes. -----

ARTICULO 37. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. -----

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la Agrupación. El acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -----

ARTICULO 38. IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los propietarios en la proporción que se establece en el Artículo 31 de este Reglamento. -----

CAPITULO X. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA. -----

Según lo estipulado en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) se establece lo siguiente: -----

ARTICULO 39. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA: La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARAGRAFO: Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos si así lo solicita, caso en el

2167 DE
DE
A.

OTARIA

IA
IO

ICA

ARIA DELEGADA NOTARIA 35

qual, el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. -----

ARTICULO 40. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación se refiere a **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL** y su domicilio será la Calle 29 Bienestar, Número 88B-40 de la ciudad de Bogotá D. C., donde ésta se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de marzo de novecientos ochenta y seis (1986). -----

PARAGRAFO: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. -----

ARTICULO 41. RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. -----

ARTICULO 42. FONDO DE IMPREVISTOS: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. -----

La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. -----

El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

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

ARTICULO 43. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA: Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto por la ley 675 de dos mil uno (2001), 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. -----

ARTICULO 44. CERTIFICACION SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA PERSONA JURIDICA: La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, a la que alude la mencionada Ley, corresponde al alcalde o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad, según lo previsto en la Ley 675 de dos mil uno (2001). -----
La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. -----



También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. -----

CAPITULO XI . ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL. -----

ARTICULO 45. ENUMERACION: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de

Propietarios o Asamblea General, al Consejo de Administración y al Administrador de la Agrupación. -----

PARAGRAFO: La Asamblea deberá nombrar un revisor fiscal, en los términos de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y según se consigna en el presente estatuto. -----

ARTICULO 46. ORDEN JERARQUICO: Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes Capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas de la persona jurídica en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento, en disposiciones de la Asamblea General o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. -----

CAPITULO XII. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. -----

ARTICULO 47. INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en este reglamento de propiedad horizontal. -----

Todos los propietarios de bienes privados que integran la Agrupación tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de co propiedad del respectivo bien privado. -----

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes de la Agrupación. -----

ARTICULO 48. NATURALEZA Y FUNCIONES: La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la mencionada ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

- a) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuándo exista al revisor fiscal y a su suplente, para los periodos establecidos que será de un año prorrogable. -----
- b) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año. -----
- c) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. -----
- d) Aprobar el presupuesto anual de la Agrupación y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. -----
- e) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. -----
- f) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----

33

2167 DE
JE
A.

OTARIA

IA
IO

LICA

TARIA DELEGADA NOTARIA 35

- g) Decidir la reconstrucción de la Agrupación, de conformidad con lo previsto en la Ley.-----
- h) Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la 1 en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa
- i) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----
- j) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo imprevistos. -----
- k) Las demás funciones fijadas en la mencionada ley de propiedad horizontal, en los decre reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTICULO 49. REUNIONES: La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por menos una vez al año, en el periodo comprendido dentro de los tres (3) primeros meses del año; con el de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. 1 convocatoria la efectuará el Administrador con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. --- Igualmente se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgente Agrupación 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 part de los coeficientes de copropiedad. -----

PARAGRAFO 1: Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietario de los bienes de dominio particular de la Agrupación, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. -----

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

ARTICULO 50. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la Asamblea G ral, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil de Abril en las dependencias comunales para reuniones de la Agrupación a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). ----- Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la Agrupación, sir perjuicio de lo previsto en la mencionada ley, para efectos de mayorías calificadas. -----

ARTICULO 51. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), en uno de los edificios de salón comunal de la Agrupación, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. -----

ARTICULO 52. REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión



de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. -----

En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. -----

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

ARTICULO 53. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace -----

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

ARTICULO 54. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren los Artículos 42 y 43 de la mencionada Ley, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, presada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. -----

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

ARTICULO 55. QUORUM Y MAYORIAS: Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el Artículo 53 de este Reglamento, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. -----

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran la Agrupación. -----

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

ARTICULO 56. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la Agrupación. -----

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

2167 DE
DE
A.

OTARIA

IA
IO

LICA

ARIA DELEGADA NOTARIA 35

- goce. -----
- 2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, super 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 a los estatutos y reglamento. -----
- 6) Desafectación de un bien común no esencial. -----
- 7) Reconstrucción de alguna edificación de la Agrupación destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----
- 8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
- 9) Adquisición de inmuebles para la Agrupación. -----
- 10) Liquidación y disolución. -----

PARAGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la mencionada Ley de propiedad horizontal. -----

ARTICULO 57. ACTAS: Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. -----

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro 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 de la Agrupación, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

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

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

ARTICULO 58. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente -----



otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento

035

que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la mencionada ley de propiedad horizontal.

ARTICULO 59. IMPUGNACION DE DECISIONES: El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuándo 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 de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARAGRAFO: Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la Ley 675 de dos mil uno (2001).

CAPITULO XIII. CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 60. OBLIGATORIEDAD: Es potestativo el Consejo de administración para la Agrupación por tener un número de unidades privadas de vivienda superior a treinta (30), según lo estipulado por la mencionada ley 675 de dos mil uno (2001). En consecuencia, se dispone por este reglamento la creación del Consejo de administración, integrado por cinco (5) propietarios de las unidades privadas, o sus delegados.

ARTICULO 61. QUORUM Y MAYORIAS: El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que para el efecto se estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 62. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO XIV. EL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 63. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR: La representación legal de la persona jurídica y la administración de la Agrupación corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración para períodos de un año, prorrogables. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

2167 DE E

OTARIA

IA IO

JCA

IA DELEGADA NOTARIA 35

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. -----

PARAGRAFO 1: Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando éste no exista, el presidente de la Asamblea general. -----

PARAGRAFO 2: Teniendo en cuenta la naturaleza de la Agrupación, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -----

PARAGRAFO 3: El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador de la Agrupación de uso residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos para el año en que se realiza la respectiva designación. -----

ARTICULO 64. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata de la Agrupación estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: -----

- 1) Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. -----
- 2) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a la Agrupación. -----
- 3) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la Agrupación, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración. -----
- 4) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. -----
- 5) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la Agrupación. -----
- 6) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----
- 7) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. -----
- 8) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la Agrupación, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad



de autorización alguna. -----

9) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. -----

10) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. -----

11) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración, por incumplimiento de obligaciones. -----

12) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----

13) Expedir paz y salvo de cuentas con la administración de la Agrupación cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -----

14) Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios. -----

PARAGRAFO: Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la Agrupación. -----

ARTICULO 65. ADMINISTRADOR PROVISIONAL: Mientras el órgano competente no elija al Administrador de la Agrupación, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. -----

No obstante lo indicado en este artículo, a más tardar una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como Administrador Provisional. -----

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la Agrupación, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar al Administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al Administrador definitivo. -----

CAPITULO XV. REVISOR FISCAL: -----

ARTICULO 66. OBLIGATORIEDAD: La Agrupación podrá contar con un Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de Propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal puede ser un propietario o tenedor de Bienes de la Agrupación. -----

ARTICULO 67. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL: El revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de mil novecientos noventa (1990) o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley. -----

200

2167 DE
DE
A.
E

OTARIA

IA
DO

LICA

OTARIA DELEGADA NOTARIA 35

CAPITULO XVI. SOLUCION DE CONFLICTOS. -----

ARTICULO 68. SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la Agrupación, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y del presente reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: -----

1. Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 del dos mil uno (2001), el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. -----

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

PARAGRAFO 1: Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios, para un período de un (1) año y está integrado por tres (3) personas. -----

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

PARAGRAFO 3: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

CAPITULO XVII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. -----

ARTICULO 69. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la mencionada ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1) Publicación en lugares dentro de la Agrupación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. -----

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

3) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como dependencias comunales, parqueaderos comunales y zonas de recreación. -----

PARAGRAFO 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos

557627

2007



destinados a su uso exclusivo. -----

PARAGRAFO 2: En todo caso en el reglamento interno que se adopte para la Agrupación, se podrán determinar pautas y procedimientos para aplicar las sanciones a copropietarios morosos, oportunidad de imposición y características o delegar esta facultad en el Consejo de Administración. -----

ARTICULO 70. IMPOSICION DE SANCIONES: Las sanciones

previstas en el Artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

PARAGRAFO: En el reglamento interno que se adopte para la Agrupación, se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1º y 2º del Artículo 69 de este Reglamento. -----

ARTICULO 71. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. -----

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del Artículo 18 de la mencionada ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios. -----

ARTICULO 72. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

CAPITULO XVIII. DISPOSICIONES VARIAS. -----

ARTICULO 73. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario podrá enajenar su bien o unidad de dominio privado, hipotecarlo, darlo en usufructo, anticresis y arrendamiento sin la necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades privadas. En cualquiera de estos casos, así como también en el caso de embargo de una unidad privativa, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de dominio y no podrá ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que acceden. -----

ARTICULO 74. SERVICIO DE VIGILANCIA. La vigilancia y seguridad de la Agrupación deberá ser contratada directamente por los copropietarios mediante su representante legal con una compañía de vigilancia que cumpla las condiciones establecidas por la ley para las mismas. Los porteros y vigilantes

2167 DE
DE
A.

OTARIA

11
10

LICA

RIA DELEGADA NOTARIA 35

desempeñarán con celeridad y eficiencia su trabajo conforme a las prescripciones del reglamento interno de la Agrupación y de las funciones que aquí se les encomienda, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el mismo Administrador o la Asamblea en uso de las facultades que les competen. Además, de estas funciones tendrán expresamente las siguientes: -----

- 1) Requerir la orden o autorización del Administrador para determinadas actuaciones. Dado el caso de urgencia o la importancia de tomar medida y no encontrándose presente el Administrador esta deberá ser prudente, diligente y siempre en beneficio y seguridad de la copropiedad y los copropietarios así como posteriormente informada y sustentada ante el Administrador. -----
- 2) Suministrar los elementos y medios necesarios para que el personal dependiente cumpla fielmente sus obligaciones. -----
- 3) Poner oportunamente en conocimiento del Administrador toda violación al presente reglamento y de la cual se entere directa o indirectamente, debiendo responder por los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia u omisión. -----
- 4) Mantener en perfecto estado de aseo y conservación las partes comunes solicitando ante el Administrador efectuar su limpieza (por el personal de aseo) en los días y horarios estipulados. -----
- 5) Entregar la correspondencia y encomiendas a los respectivos destinatarios sin dilación alguna, firmando los recibos correspondientes. -----
- 6) Velar y cuidar del perfecto funcionamiento de las instalaciones de servicio general. -----
- 7) Tomar las providencias para el perfecto servicio de iluminación de las dependencias comunes. -----
- 8) De modo general, realizar todos los servicios inherentes a su cargo aunque no estén expresamente consignados, y cumplir las órdenes que le diere el Administrador. -----
- 9) En caso de porte de armas cumplir con las normas pertinentes y observar el máximo cuidado en su uso. ---

ARTICULO 75. EMPLEADOS: Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento. -----

ARTICULO 76. REMOCION DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea General de Propietarios, disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo Quinto (V) de este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción de los escombros. -----

ARTICULO 77. INSTALACION DE REJAS: Los propietarios de las Unidades Privadas de apartamentos que deseen dotar las puertas y ventanas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño y color suministrado por el constructor y con el visto bueno del Consejo de Administración. -----

PARAGRAFO: Los propietarios de los parqueaderos no podrán colocar rejas, cubiertas adicionales o cualquier elemento que independice o modifique el inmueble. -----

ARTICULO 78. CUERPOS CIERTOS: No obstante las áreas y linderos de las unidades privadas o las áreas comunes consignadas en los planos y en este reglamento estas se entregan como cuerpos ciertos a cada adquirente, sin que los copropietarios iniciales o los constructores adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o las áreas comunes y los linderos y distribuciones de las

238



las dependencias que aparecen en los mencionados planos y cuadros de áreas para propiedad horizontal. -----

ARTICULO 79. INCORPORACION: Este Reglamento queda pues incorporado en todos los contratos de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga a los propietarios o a los tenedores del inmueble a cualquier título, no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la

naturaleza de las obligaciones contenidas en el mismo o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal. -----

PARAGRAFO: En todo acto traslativo de dominio se considerara incluido el porcentaje o coeficiente de copropiedad que sobre los Bienes Comunes tenga la respectiva Unidad Privada transferido. -----

ARTICULO 80. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES: Con ocasión de la existencia de la denominada Agrupación se establecen las siguientes servidumbres y autorizaciones para vincularlas al régimen estatuido en el presente Reglamento: -----

1) Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a los bienes comunales y privados de la Agrupación para la revisión, reparación o modificación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes, las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos y en especial los tanques de agua y los equipos de presión, si los hubiere. -----

PARAGRAFO: La operación y mantenimiento de las redes a partir de la acometida, incluyendo el sistema de bombeo serán de responsabilidad exclusiva de los propietarios que adquieran las unidades privadas de la Agrupación a partir de la entrega de la primera unidad privada, con los respectivos bienes y servicios comunes y de acuerdo con las respectivas cartas de garantía que aportarán los fabricantes a menos que las empresas de servicios, según lo determinen tengan responsabilidad sobre el mantenimiento y operación de los equipos o sus instalaciones. -----

2) Se autoriza servidumbre de uso de las empresas de servicios públicos sobre las zonas libres de la Agrupación para instalaciones especiales o subestaciones que sirvan exclusivamente a esta Agrupación. específicamente lo estipulado por CODENSA S. A. a saber: -----

"Teniendo en cuenta que CODENSA S.A. pago la red de alimentación de media tensión desde el punto de conexión autorizado por CODENSA S.A. ESP, la red de baja tensión de uso general, al igual que el (los) transformador(es) y los seccionadores del lado de alta y baja tensión, que son componentes de la sub-estación eléctrica, dichos bienes son de su propiedad y por esta razón CODENSA S.A. ESP es la responsable de la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos los cuales no entran hacer parte de los bienes comunes. Por lo anterior CODENSA S.A. ESP tendrá libre acceso a los bienes comunales y privados de la Agrupación, para efectuar la revisión, reparación o modificación de sus ductos o redes, del (de los) transformador(es) y de los seccionadores de lado de alta y baja tensión que son componentes de la sub-estación eléctrica y quedan autorizados a perpetuidad, para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichos elementos". -----

2167 DE
E
A.
OTARIA

LA
ID

LICA

IA DELEGADA NOTARIA 35

Urbanización), colindantes con algunas unidades privadas de la Agrupación, según se hallan delimitadas en los planos urbanísticos y de propiedad horizontal, son propiedad del Distrito y por tal motivo se evitará expresamente las posibles invasiones, cerramientos y los accesos diferentes a los diseñados o cualquier otra infracción en contra de las normas Distritales para tales zonas que puedan ocasionar los propietarios de la Agrupación. -----

4) Se gravan con servidumbre de uso y paso para revisión o construcción de instalaciones o equipos las zonas comunes de uso exclusivo que se le asignan a los apartamentos 101, 102, 103 y 104 de cada Bloque o Interior del inmueble sin que los propietarios de tales apartamentos puedan restringir el libre y racional uso de estas dependencias para actividades de mantenimiento construcción o instalación de elementos de cubierta, similares y equipos. -----

5) Se gravan con servidumbre de acceso y paso los parqueaderos privados de la Agrupación indicados en planos, sin que los propietarios de estas unidades privadas puedan restringir el libre y racional uso de los derechos adquiridos y constituidos por este estatuto, a favor de los parqueaderos servidos. Esta utilización se complementa con las normas generales que se indican en el Artículo 83 de este documento. -----

ARTICULO 81. INVENTARIOS Y BALANCES: El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea ordinaria de Propietarios. -----

ARTICULO 82. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL MIENTRAS SE CONSTRUYE Y TRANSFIERE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE: De manera transitoria y hasta que el constructor haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes de los Bloques o Interiores de la Agrupación, se consignan previsiones respecto a derechos reservados por el Constructor y/o Propietario Inicial, con relación a la construcción, libre acceso de él o de su personal, entrega, administración y legalización de los sectores de unidades privadas que se proyectan, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Además de las previsiones contenidas al respecto en varios Artículos del Reglamento de Copropiedad, se establecen de manera especial las siguientes: -----

A) El constructor y/o Propietario Inicial se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas que no se hayan construido y que se proyecten de acuerdo con las condiciones fijadas por las normas, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes de la Agrupación y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en las mismas. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la construcción de las demás unidades y bienes comunes que se adelanten en la Agrupación, entendiéndose implícito para tales efectos todas las cláusulas de reservas de derechos a favor del propietario inicial o constructor y, es claro, que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere a la construcción, administración, mantenimiento, enajenación, libre paso y acceso a dichos sectores y los demás aspectos relacionados con áreas no construidas y entregadas. -----

B) Las facultades previstas y la aceptación de los adquirentes de las cláusulas de reserva de derechos a



favor del propietario inicial o constructor comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, en una de las Curadurías Urbanas o ante otra entidad o persona competente, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizado el constructor y/o Propietario Inicial para reformar y adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de

las modificaciones, y para elevar a escritura pública cada reforma que haga al mismo y obtener su en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos hasta consolidar todos los inmuebles de la 1. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirentes de las mismas aceptan es disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea Propietarios hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades se forman el inmueble.

ARTICULO 83. DISPOSICIONES PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS DEL INMUEBLE:

en cuenta el uso privado o comunal que tienen estas dependencias según planos, su utilización ta a las siguientes normas, las cuales consagran obligaciones de hacer y no hacer para los visitantes o usuarios de estas dependencias, así:

residente o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que señale el espacio o área s.

ando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. - rán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.

xp mente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos dad superior a una (1) tonelada.

entes o usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.

expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por de esta Norma, el causante será responsable por los daños ocasionados.

uario de vehículo al ser avisado de que éste está botando gasolina, aceite o similar deberá hacerlo mediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que por ello ocasione.

ilación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a una velocidad de quince hora.

tendrá prelación para estacionar en el parqueadero, el vehículo que haya entrado primero.

uier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado nente a la Administración quien, según las circunstancias, deberá avisar a las Autoridades de

is para parqueaderos con servidumbre.

239

1557627

IN

A 2167 DE
I DE
TA.
DE
E
NOTARIA

BA
DO

BLICA

IA DELEGADA NOTARIA 35

a

RIA DELEGADA NOTARIA 35

derechos recíprocos amparados por la Ley y por este estatuto que deben ser respetados por las partes para el libre y racional uso de dichas unidades privadas. -----

11-2. Los propietarios de estas unidades privadas deben pactar entre ellos acuerdos para el horario de entrada y salida de los mismos de manera que no se lesionen los derechos del libre desenvolvimiento de las actividades de cada uno en especial los del propietario del parqueadero localizado en la parte interna de la zona de estacionamiento. -----

11-3. Cualquier eventualidad sobre el libre y racional uso de estas unidades privadas que pueda surgir entre las partes y que no fuere solucionado dentro de los parámetros de convivencia pacífica y armonía de los copropietarios, debe subsanarse en los términos previstos para la "Solución de Conflictos", estipulados en el Artículo 68 este Reglamento. -----

PARAGRAFO: El Consejo de Administración de la Agrupación establecerá los horarios de utilización de los parqueaderos comunes de visitantes posible arrendamiento a los usuarios, la forma de mantenimiento y la equitativa distribución para que todos los parqueaderos puedan ser utilizados por los visitantes de la Agrupación. -----

CAPITULO XIX. DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS: -----

ARTICULO 84. DETERMINACION DE LAS TRESCIENTAS TREINTA Y SIETE (337)

UNIDADES PRIVADAS DE LA AGRUPACION (LINDEROS): Las Unidades Privadas con todas su anexidades en que se divide el inmueble **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL** de la nomenclatura indicada, están separadas de sus colindantes por áreas de propiedad común, tales como: muros y elementos estructurales, muros medianeros comunales, ductos, áreas libres y circulaciones peatonales comunales, líneas de demarcación para los parqueaderos y cubiertas comunales. Los límites por el nadir de cada unidad privada lo determinan la placa de piso que las separan del subsuelo común o la placa de entrepiso que la separa de su inmediato inferior. Los límites por el cenit de las unidades privadas lo determinan la placa de entrepiso que las separan de su inmediata superior o las cubiertas comunales terminadas que las separan del vacío o aire comunal. Para las unidades privadas de parqueaderos descubiertos el cenit se determina hasta una altura total de dos punto cincuenta metros (2.50 m). Todas las Unidades Privadas de la Agrupación en los planos de Propiedad Horizontal, se encuentran alinderadas por un sistema gráfico y descriptivo, consignado en los planos de la Propiedad Horizontal demarcados con los Números 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6 respectivamente, debidamente sellados por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. -----

Dichos planos muestran la ubicación, linderos, nomenclatura y áreas de cada una de las Unidades Privadas. Los linderos se encuentran señalados por líneas perimetrales de puntos y rayas con sus respectivas cotas y puntos debidamente convencionales. -----

De acuerdo con lo anterior la ubicación, nomenclatura, linderos, áreas privadas, alturas libres y dependencias de cada una de las Unidades Privadas de **CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, de la ubicación indicada se determinan así: -----

ESPACIO EN BLANCO

12 empty square boxes for stamping

ESPACIO EN BLANCO

12 empty square boxes for stamping

DELEGADA NOTARIA 35

CENTRO

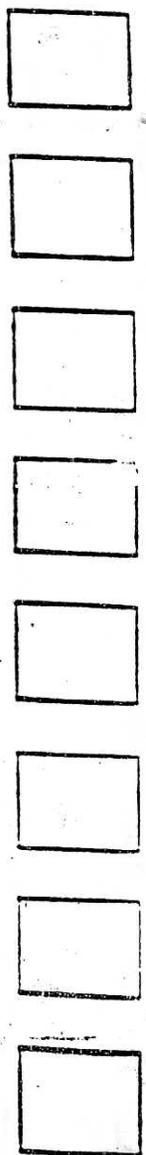
1557627

ON

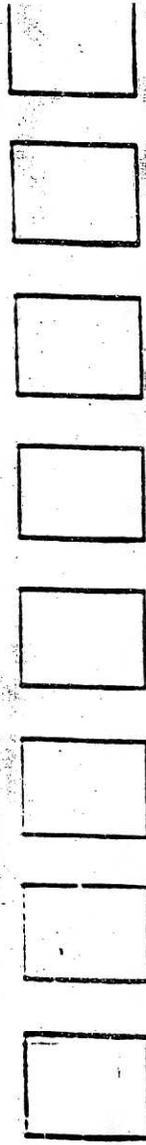
rea

IRA 2167 DE
LO DE
SOTA.
6 DE
DE
72 NOTARIA

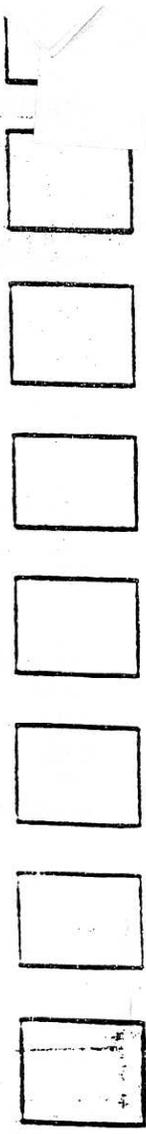
ICA
DO
EN
BLUCA



EN BLANCO



EN BLANCO



HASTA AQUI LA MINUTA

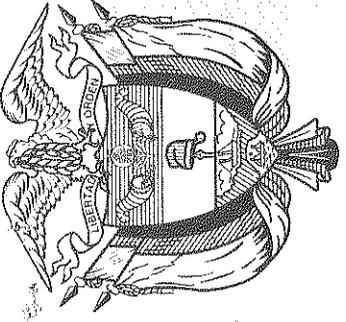
CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACION DEL COMPARECIENTE: Se hace constar que el compareciente fue identificado con el documento que se cita al pie de su firma, en el cual su nombre aparece así: ALBERTO JARAMILLO ARTEAGA.

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Se advirtió a los otorgantes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3.- Que la Notaria se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expreso en este documento. 4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la importancia de la inscripción de esta escritura en el evento que sea necesario, a la mayor brevedad posible en la entidad competente.-

LEIDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como esta redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman.-

De igual manera, los otorgantes leyeron y aprobaron el formulario de calificación o "formato de registro" que aparece en la primera hoja del presente instrumento público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptaron en la forma como esta redactado y en constancia de ello firman este instrumento público.-



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

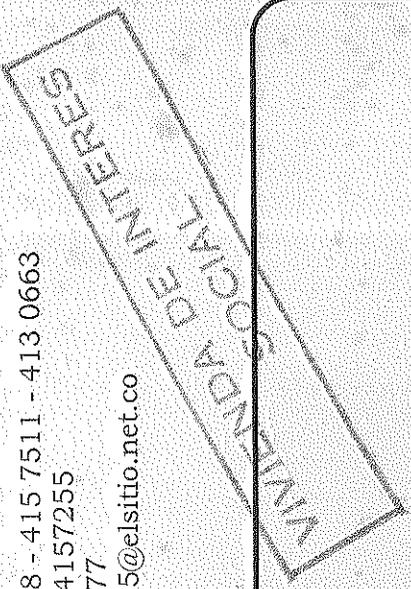
NOTARIA 55

DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

GABRIEL STANICH MALDONADO
NOTARIO

Carrera 98 No 25-19 - Teléfonos 415 7738 - 415 7511 - 413 0663
SECRETARIA GENERAL 4157255
ASISTENTE 4130677

Fax 415 7956 - E-mail: notaria55@elsitio.net.co



COPIA NUMERO DOS

DE LA ESCRITURA N° 01198

FECHA : 16 DE MAYO DEL AÑO 2003

ACTO O CONTRATO
VENTA INTERES SOCIAL, PATRIMONIO FAMILIAR, HIPOTECA

OTORGANTES :

URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA
RODRIGUEZ DIAZ MARIA ELENA
FONDO NACIONAL DE AHORRO

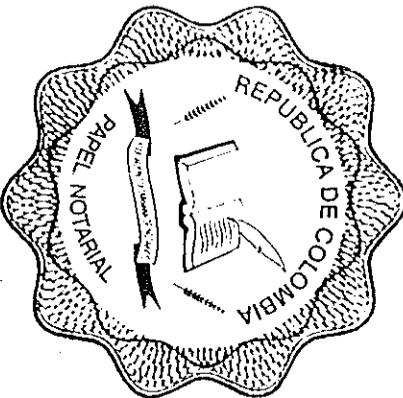
Matricula : 50C-153753

Zona : CL.29 BIS#888-40 AP.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a DIECISEIS (16) DE MAYO del dos mil tres (2003) ante mí MARIA CRISTINA GALVIS DE RODRIGUEZ (ENCARGADA) NOTARIO CINCUENTA Y CINCO del Circulo de Bogotá, D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Comparecieron con minuta escrita: URBANIZADORA SANTIAFE DE BOGOTÁ URBANSA S.A., Sociedad Comercial Anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública Número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) del quince (15) de Julio de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Dieciocho (18) del Circulo de Bogotá, D.C., validamente inscrita en el Registro Mercantil el primero (1º) de Agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, con Matrícula Mercantil Número 464512 y NIT 800.136.561-7, representada legalmente por el primer suplente del Gerente el Doctor GERMAN VILLEGAS JARAMILLO, en ejercicio del cargo, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 79.141.108 de Usaquén (Cund), domiciliado en Bogotá, D.C., debidamente facultado para el efecto por la Junta Directiva de la entidad que representa, mediante Acta número cero noventa y cinco (095) de Diciembre doce (12) de dos mil uno (2001), legalmente autorizada para anunciar y desarrollar las labores de enajenación respectivas mediante Radicación No. 400020020298 del doce (12) de Noviembre de dos mil dos (2002) de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., cuya acta se anexa para su protocolización, por una parte, la cual para efectos del presente contrato se denomina EL VENDEDOR y MARIA ELENA

WK 7389794



RODRIGUEZ DIAZ, de estado civil casada con sociedad conyugal vigentes, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., e identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 35.316.806

expedida en el Barrio Boyacá-Engativa (Bogotá, D.E.) quien para los efectos de este documento se llamará EL(LOS) COMPRADOR(ES), hemos celebrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en las cláusulas expresadas a continuación:

PRIMERA.- EL VENDEDOR por este acto transfiriere a título de venta real y efectiva a EL(LOS) COMPRADOR(ES) y éste(éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203) del Interior DOS (2) de la calle veintinueve Bis (Cl 29 Bis) Número ochenta y ocho B - cuarenta (88B-40) de CAMINO DE MODELLA AGRUPACION RESIDENCIAL, identificado en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., con el número ochenta y ocho B - cuarenta (88B-40) de la calle veintinueve Bis (29 Bis).

El(los) inmueble(s) objeto de la presente Compraventa tiene la Matricula Inmobiliaria Número 50C-1557653 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., (Zona Centro) y sus dependencias son las siguientes:

DEPENDENCIAS: El Apartamento consta de: Hall, salón - comedor, cocina con zona de ropas, alcoba principal con espacio para baño y vestier, dos (2) alcobas, espacio disponible y un (1) baño Los linderos, área y determinación específica de el(los)

Mta. Cristina Palms de Rodríguez
NOTARIA EN ENCARGADA

Inmueble(e) objeto de la presente Compraventa, según la Escritura Pública Número dos mil quinientos setenta y uno (2571) del once (11) de Octubre de dos mil dos (2002), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del círculo de Bogotá, D.C., con los siguientes:

APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203) DEL INTERIOR DOS (2) DE LA CALLE VEINTINUEVE BIS (29 BIS) NUMERO OCHENTA Y OCHO B - CUARENTA (88B-40)

GENERALIDADES.- Se localiza en el segundo piso del Interior y tiene su acceso por la entrada principal de la Agrupación. Su Coeficiente de Copropiedad sobre los bienes comunes es el que se menciona en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 Mts)

AREAS TOTALES:

AREA TOTAL CONSTRUIDA.- Sesenta y tres punto cuarenta y dos metros cuadrados (63.42 M2)

AREA TOTAL PRIVADA.- Cincuenta y siete punto sesenta y cuatro metros cuadrados (57.64 M2)

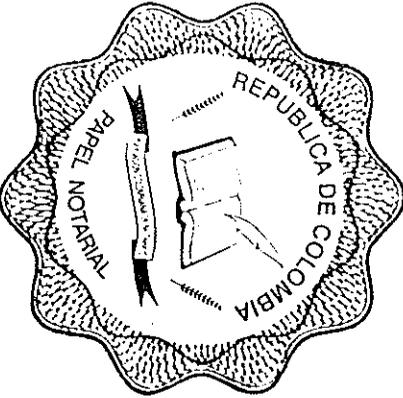
MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES.- Cinco punto setenta y ocho metros cuadrados (5.78 M2)

DEPENDENCIAS.- El Apartamento consta de: Hall, salón - comedor, cocina con zona de ropas, alcoba principal con espacio para baño y vestier, dos (2) alcobas, espacio disponible y un (1) baño

LINDEROS.- Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de entrepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así:

LINDEROS HORIZONTALES.- Partiendo del punto Número uno (1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto número dos (2) en línea quebrada y distancias

WK 7389795



sucesivas de dos punto sesenta y siete metros (2.67 Mts), uno punto cero ocho metros (1.08 Mts) y cuatro punto ochenta metros (4.80 Mts), respectivamente, con vacio sobre zona verde communal.

Del punto número dos (2) hasta el punto Número tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto doce metros (3.12 Mts), uno punto treinta y nueve metros (1.39 Mts) y cuatro punto sesenta y dos metros (4.62 Mts), respectivamente, con vacio sobre zona verde communal y con Apartamento del Interior 3.

Del punto Número tres (3) hasta el punto número cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cuarenta y seis metros (3.46 Mts), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 Mts), dos punto quince metros (2.15 Mts), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 Mts) y dos punto dieciséis metros (2.16 Mts) respectivamente, con el Apartamento Número doscientos cuatro (204) del mismo Interior y con vacio sobre zona común de uso exclusivo del Apartamento Número ciento tres (103) del mismo Interior.

Del punto Número cuatro (4) hasta el punto número uno (1) o punto de partida cerrando el poligono en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cincuenta y cuatro metros (3.54 Mts), uno punto cero nueve metros (1.09 Mts) y cinco punto veintiocho metros (5.28 Mts) respectivamente, con hall de acceso, con circulación comunales y con el Apartamento Número doscientos dos (202) del mismo Interior

LINDEROS VERTICALES.-
CENIT.- Placa de entrepiso al medio con áreas privadas del tercer piso

Mta. Emelina Guivés de Rodríguez
NOTARIA HEREDITARIA

NADIR. Placa de entreeplo al medio con áreas privadas del primer piso

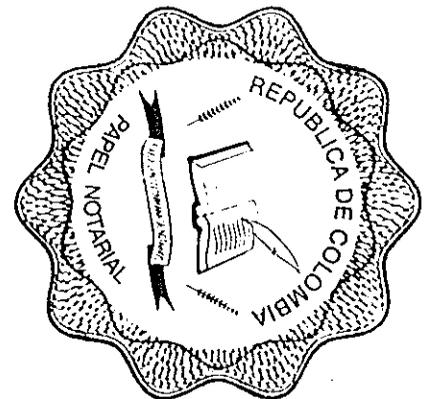
NOTA: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales los cuales son de carácter estructural.

CUERPO CIERTO. No obstante la determinación de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato por su área y linderos, éste (éstos) se celebra(n) considerándolo(s) como cuerpo(s) cierto(s) para todos los efectos
INMOBILIE DE MAYOR EXTENSION

CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL, se alza en el terreno denominado Superlote seis (6), Manzana cincuenta (50) de la Urbanización Capellanía II Sector, zona de Fontibón, ubicado en la calle veintinueve Bis (Cl 29 Bis) número ochenta y ocho B - cuarenta (88B-40) de Bogotá, Distrito Capital, el cual tiene un área de seis mil setenta y cinco punto veinticinco metros cuadrados (6.075.25 M2), tiene la Matricula Inmobiliaria Número 50C-1262306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., zona Centro y sus linderos son:
Partiendo del mojón 54 hacia el oriente en línea recta, con una longitud de noventa y uno punto cincuenta y siete metros (91.57 Mts) lindando con el Superlote 5 de la misma manzana 50 de la misma urbanización, hasta el mojón 62; de este punto hacia el sur en línea recta con una longitud de sesenta y seis metros (66.00 Mts), lindando con la Carrera Ochenta y Ocho B (88 B) hasta el mojón cuarenta y nueve (49); de este punto hacia el occidente, en línea curva con una longitud de cuatro punto setenta y un metros (4.71 Mts), lindando con la intersección de la carrera ochenta y ocho B (Cra 88 B) y la calle veintinueve Bis (29 Bis) hasta el mojón 50; de este punto hacia el occidente en línea recta con una longitud de setenta y nueve punto

WK 7389796

-4-



setenta y tres metros (79.73 Mts),
lindando con la calle veintinueve
Bis (29 Bis) hasta el mojón 51; de
este punto hacia el noroeste, en
línea recta, con una longitud de
cincuenta y dos punto veintinueve

metros (52.29 Mts), lindando con la zona verde hasta el
mojón 53; de este punto hacia el norte en línea recta con
una longitud de diecisiete punto cuarenta metros (17.40
Mts), lindando con la zona verde hasta el mojón 54, punto
de partida

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total de el
inmueble objeto del presente contrato es la suma de
CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS MONEDA
CORRIENTE (\$41.715.000.00), que EL(LOS) COMPRADOR(ES)
pagará(n) así:

2.1 EL VENDEDOR ha recibido de manos del COMPRADOR a
entera satisfacción la suma de NUEVE MILLONES CINCO
SETENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA
CORRIENTE (\$9.170.586.00)

2.2. La suma de VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS
CINCUENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE
(\$28.453.000.00) la cubrirá EL(LOS) COMPRADOR(ES) con el
préstamo que con garantía hipotecaria del primer grado
le(s) ha concedido EL FONDO NACIONAL DE AHORRO cantidad
ésta que por virtud del presente documento EL(LOS)
COMPRADOR(ES) Y EL VENDEDOR autoriza(n) irrevocablemente
a la citada entidad crediticia para que el dinero sea
abonado a las obligaciones que tiene la VENDEDORA con la
citada entidad en caso de que no exista obligación
pendiente, para que le sea pagada, girada o abonada en
cuenta, directa e incondicionalmente a favor de EL

Mta. *Ernestina Galvis de Probst*
NOTARIA EN ENCARGADA

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DE BOGOTÁ

VENDEDOR

2.4 La suma de CUATRO MILONES NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA COBRIENTE (\$4.091.414.00), con el producto del pago parcial de las cesantías del Comprador, depositadas en el Fondo Nacional de Ahorro, según lo previsto en el numeral 1 del artículo 256 del Código Sustantivo del Trabajo, previa realización de los trámites legales que para tal efecto han sido previstos en el Decreto Reglamentario 2795 de 1991, en la Resolución 3368 de 1994, del Ministerio del Trabajo y demás normas concordantes.

Esta suma será desembolsada junto con el monto del préstamo previsto en el artículo 2.3 del presente contrato.

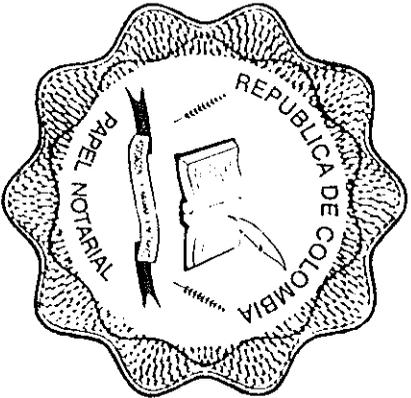
PARAGRAFO. -- RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA. -- Las partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable.

TERCERA. -- OBLIGACIONES ESPECIALES DEL VENDEDOR.

3.1. TRADICION Y SANAMIENTO. -- EL VENDEDOR garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa es(son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre él(ellos) la quietud, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió por compra hecha a Fiduciaria del Valle S.A por escritura pública número dos mil ciento sesenta y siete (2167) del treinta (30) de Agosto de dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría Treinta y cinco (35) del círculo de Bogotá, D.C., y la construcción por haberla levantado a sus expensas.

Igualmente garantiza que no está(n) embargado(s) que no hay pleitos pendientes sobre el(los) mismos(s), que no

WK 7389797



-5-

pesan sobre él (ellos) condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de

familia, ni limitaciones al dominio, excepto las contempladas en el reglamento de propiedad horizontal, que están en un todo a paz y salvo por concepto de impuesto predial, Car y Recolección de Basuras y Contribuciones de Valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento.

El(los) inmueble (s) objeto del presente contrato se encuentra(n) gravado con una hipoteca de mayor extensión, constituida a favor de CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A., según Escritura Pública Número dos mil seiscientos veinte (2620) del dieciocho (18) de Octubre de dos mil dos (2002) de la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá, D.C., la cual se cancelará mediante este mismo instrumento.

Ally Cristina Méndez Rodríguez
NOTARIA EN INCARGADA

EL VENDEDOR garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha

Galmar Sánchez

3.2 DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS.- Cancelar los derechos que exigieren las empresas públicas distritales respectivas correspondientes a la instalación de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. La instalación de gas natural y la línea telefónica serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES)

3.3. GARANTIA.- EL VENDEDOR será responsable si el(los) inmueble(s) perece(n) o amenaza(n) ruina en todo o en parte en los doce (12) meses siguientes a su entrega (C. Co Art 938.934 y 937) por vicio de la construcción o por vicio del suelo o por vicio de los materiales, los cuales haya debido conocer EL VENDEDOR. Vencido este término, cesará ~~tal~~ responsabilidad

3.4. GASTOS CONTRACTUALES.- Cargar con el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos y gastos Notariales, correspondientes a la Escritura Pública de compraventa

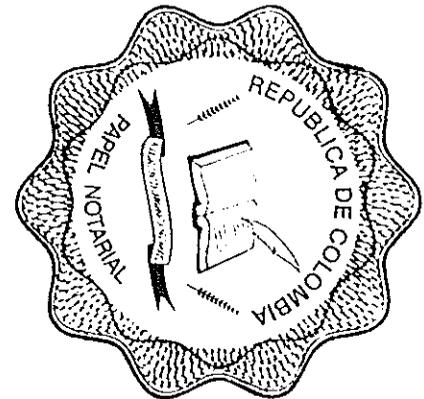
3.5. DESENGLOBE CATASTRAL.- EL VENDEDOR solicitará dentro de los ciento ochenta (180) días subsiguientes a la última venta, ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el Proyecto Camino de Modelta Agrupación Residencial

CUARTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LOS) COMPRADOR(ES).- En desarrollo y ejecución del presente contrato constituyen obligaciones especiales a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) las siguientes:

4.1 IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS.- Asumir desde la fecha de la presente escritura Pública de compraventa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad, etc.. que se causen, liquiden o reajusten por razón de el(los) mismo(s) a partir de dicha fecha. En especial acuerda(n) las partes que EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) y pagará(n) integralmente el impuesto predial unificado, Car y Recolección de Basuras correspondientes a el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato desde la fecha de la presente escritura pública de compraventa,

WK 7389798

-8-



Independientemente de si para esa
fecha las autoridades catastrales
respectivas le(s) ha asignado o no
su individual cédula Catastral o de
si se ha solicitado o no ante las
mismas el correspondiente

desenglobe.

Igualmente asumirá y pagara íntegramente el gravamen de
contribución de valorización o cualquier otro gravamen que
se cree y que se liquide y/o notifique con posterioridad
a la fecha de la presente Escritura Pública de Compraventa
respecto de el(los) inmueble(s) objeto de la misma .

4.2.- Normas distritales.- Cumplir íntegramente con las
disposiciones de la Licencia de Obras de Urbanismo
correspondientes a la Urbanización, cuyo texto conoce(n)
y acepta(n) y mantener y conservar las zonas comunales y
de reserva y no cambiar su destinación original.

4.3.- Intereses de pre-subrogación.- Pagar a EL VENDEADOR
a partir de la fecha establecida para la entrega de
el(los) inmueble(s) el equivalente al dos por ciento (2%)
o la tasa máxima autorizada por Ley, de intereses
mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el
numeral 2.2 de la cláusula segunda hasta el día en que
efectivamente le sea pagada, girada o abonada dicha
cantidad a EL VENDEADOR

4.4.- Hurtos.- A partir de la fecha de entrega de el(los)
inmueble(s) objeto del presente contrato EL(LOS)
COMPRADOR(ES) responderá(n) plenamente por cualesquiera
hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de
elementos y/o cosas que ocurran en aquél (aquellos),
independientemente de si EL VENDEADOR es el administrador
de la Urbanización o lo es un tercero

Ma. Estelina Méndez de Rodríguez
NOTARIA ENCARGADA.

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DE BOGOTÁ

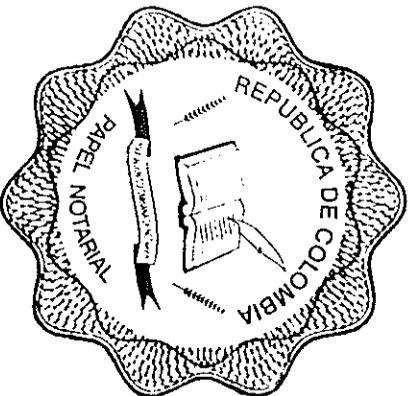
4.5.- Identificación del objeto.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y en los planos aprobados de la Urbanización el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción, así como el listado de especificaciones de la construcción y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro de la referida urbanización, a todo lo cual le ha(n) dado su asentimiento

4.6.- Terrenos por desarrollar.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta (n) expresamente que reconoce(n) plenamente, que los terrenos correspondientes a la Urbanización que aún no se han edificado le pertenecen única y exclusivamente en forma plena a EL VENDEDOR y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere ningún derecho, ni expectativa a EL(LOS) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o tránsito o uso etc.

4.7.- Libre desarrollo del proyecto.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran la urbanización, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento de la obligación aquí estipulada le acarreará a EL(LOS) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor de EL VENDEDOR del equivalente a cuarenta mil

WK 7389799

-7-



(40.000) Unidades de Valor Real UVR
sin perjuicio del cumplimiento de la
obligación principal
4.8.- Abstenciones.- EL(LOS)
COMPRADOR(ES) se obliga(n)
incondicionalmente a abstenerse de

efectuar actos tales como obstaculización a la entrada de
Personas a la urbanización, fijación, exhibición o
circulación de pancartas, avisos, afiches, carteles,
escritos, volantes, cartas o circulares que indignen,
expresen o sugieran que los inmuebles de la urbanización
adolecen de mala calidad o de dotaciones defectuosas o
deficientes o que EL VENDEDOR lo(s) ha(n) engañado o le(s)
ha(n) mentido o le(s) ha cumplido a cabalidad respecto de
las características generales y/o específicas de el(los)
mismos(s) o respecto de las condiciones previstas en los
respectivos contratos de promesa de compraventa o de
compraventa y/o en la publicidad o propaganda que se haya
hecho por parte de EL VENDEDOR para la Urbanización.

El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará
a EL(LOS) COMPRADOR(ES) y a favor de EL VENDEDOR el pago
de una multa equivalente a cuarenta mil (40.000) Unidades
de Valor Real UVR, sin perjuicio del cumplimiento de la
obligación principal

4.9 Solidaridad.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que
para efectos de todas las obligaciones a su cargo por
virtud del presente contrato, obran solidariamente frente
a EL VENDEDOR

4.10.- No identidad con el inmueble modelo.- Las partes
declaran en forma expresa que el(los) inmueble(s) objeto
del presente contrato podrá(n) contar con acabados y
especificaciones distintos a aquellos de que está dotado

Sta. Cristina Fabris de Rodríguez

NOTARIA CUARENTA Y SEIS MIL

el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia

4.11.- ~~Gastos del Crédito.~~ - EL(LOS) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a cancelar a más tardar el día de la firma de la Escritura Pública que perfeccione la compraventa prometida, los gastos ocasionados por la misma, tales como seguro de vida, incendio y terremoto, en la Compañía de Seguros ~~escogida~~ por el BANCO atrás nombrado

4.12.- ~~Gastos Contractuales.~~ - Cargar con el cincuenta por ciento (50%) de los derechos y gastos notariales, con el cien por ciento (100%) de los impuestos de registro y los derechos de anotación y registro que se causen por razón de la Escritura Pública de Compraventa y con la totalidad de los derechos y gastos notariales, Impuesto de Registro y de los derechos de anotación y registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que se causen por razón de la hipoteca contenida más adelante

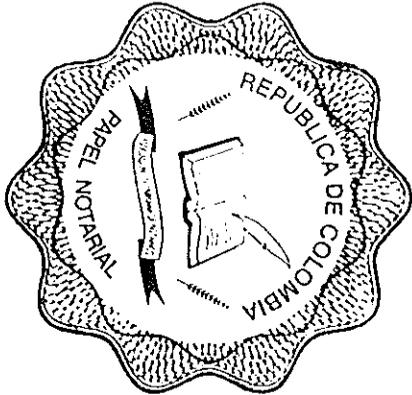
QUINTA. - ~~PROPIEDAD HORIZONTAL.~~ - Que CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales todo lo cual consta en la Escritura Pública Número dos mil quinientos setenta y uno (2571) del once (11) de Octubre ~~de~~ dos mil dos (2002) de la Notaría treinta y cinco (35) del círculo de Bogotá, D.C.

SEXTA. - ~~ENTREGA MATERIAL.~~ - Que la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es efectuada por parte de EL VENDEDOR a EL(LOS) COMPRADOR(ES) a su entera y plena satisfacción con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios y con todas sus anexidades, usos y dependencias el día de hoy a la firma de esta escritura

PARAGRAFO. - Que CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL, según el Artículo 69 y siguientes del decreto 2620 del 18

WK 7389800

-8-



de Diciembre de dos mil (2000); fue
declarado elegible mediante
declaratoria expedida por CONAVI
BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.,
de fecha diez (10) de Septiembre de
dos mil dos (2002) (Código entidad

55, Código regional 20, consecutivo 156), debidamente
actualizada según declaratoria de elegibilidad expedida
por la misma corporación el veintiséis (26) de Febrero de
dos mil tres (2003) (Código entidad 55, código regional
20, consecutivo 156)

PRESENTE(S) EL(LOS) COMPRADOS(ES), declaran:

a) Que aceptan(n) esta escritura, la venta que en ella se
contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo
a su entera satisfacción

b) Que ha(n) recibido materialmente y a entera
satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de la presente
COMPRAVENTA; con sus conexiones domiciliarias de
acueducto, alcantarillado y energía eléctrica debidamente
instaladas y funcionando correctamente.

c) Que serán de su cargo los valores que liquiden las
empresas de servicios públicos del Municipio por concepto
de reajustes en los derechos de los respectivos servicios
con posterioridad a la suscripción del presente contrato,
así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes
que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la
nación y/o este Municipio a partir de la fecha de
suscripción del presente contrato

d) Que conoce(n) y acepta(n) la reglamentación de CAMINO
DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL, de la cual es parte
integrante el(los) inmueble(s) adquirido(s) y se obliga(n)
a cumplirla en todo su contenido, obligación que cobija a

María Cruz de Salazar de Rodríguez
NOTARIA EN ENCARGADA

ens causahabientes a cualquier título

*** / * HIPOTECA CON EL FONDO NACIONAL DE AHORRO * / ***

Compareció **MARIA ELENA RODRIGUEZ DIAZ** mayor de edad, vecina de Bogotá D.C. de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.316.806 de Barrio Boyacá- Engativá (Bogotá, D.E.)

PRIMERA. - VALOR Y DESTINACION DEL MUTUO: Que por medio de

este instrumento público se **CONSTITUTE(N) Y DECLARA(N)**

DEUDOR(A) del **FONDO NACIONAL DE AHORRO**, que en adelante se denominará **EL FONDO**, Entidad ésta creada por el Decreto

Ley 3118 de 1968, transformada en Empresa Industrial y

Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional mediante la Ley 432 del 29 de enero de 1998 con

domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., de la cantidad de Unidades de Valor Real, en adelante UVR, a que equivalga

la suma de **VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y**

TRES MIL PESOS M/CTE(\$ 28'453.000)., a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por **EL**

FONDO al (los) exponente(s) deudor(res), cantidad que será calculada según el valor de la UVR en pesos que para el

día del desembolso del crédito certifique el Banco de la República o la autoridad competente. La cantidad adeudada

representa el valor del crédito No. 35'316.806, expresado en Unidades de Valor Real, UVR, otorgado al(los)

exponente(s) deudor(es) por el **FONDO** el cual se destinará al pago del precio de la compraventa del inmueble

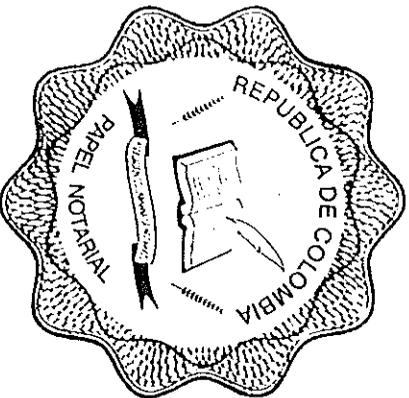
financiado, cuya descripción, cabida, dirección y linderos se determinan en el contrato de compraventa que forma

parte integral de este mismo instrumento público.

PARAGRAFO: Las costas y gastos judiciales que pudieren causarse en el evento de cobro judicial y otras sumas de dinero que resultaren del presente contrato de mutuo y su accesorio de hipoteca serán de cargo del exponente

WK 7389801

-9-



deudor. -----
SEGUNDA. - PLAZO Y FORMA DE PAGO: Que las sumas de las que se declara(n) deudor(es) el(los) exponente(s) al igual que las primas causadas por la contratación de los seguros de que

trata la Cláusula Cuarta de este contrato, así como los intereses estipulados en la Cláusula Quinta del mismo, se cancelarán a favor del FONDO o a su orden en la ciudad de Bogotá D.C. o en el lugar que al efecto señale el acreedor, en un término de quince (15) años y en ciento ochenta (180) cuotas mensuales sucesivas mes vencido. El valor de la cuota mensual y su comportamiento será aquel que corresponda de acuerdo con el sistema de amortización denominado Cuota Decreciente Mensualmente en UVR Cíclica por Años, el cual ha sido adoptado por la Junta Directiva del FONDO y aprobado por la Superintendencia Bancaria, siendo el valor de la primera cuota el señalado en documento privado y en plan de amortización que forma parte integrante del presente contrato de mutuo, siendo pagadera la primera de ellas a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de desembolso del crédito y las siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total de la deuda.-----

PARAGRAFO PRIMERO: El sistema de amortización convenido incluye los ajustes de la unidad de valor real, durante el plazo de acuerdo con la ley, en consecuencia las obligaciones que asume el(los) exponente(s) deudor(es) en virtud del presente contrato se ajustarán en moneda legal colombiana con la periodicidad y atendiendo el valor de dicha unidad, calculado y comunicado por la autoridad

MCS
Mrs. Cristina Javis de Rodríguez
NOTARIA EN ENCARGADA

NOTARIA (INCUESTA Y CERTIFICADA) BOGOTÁ

competente.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: Las cuotas mensuales a que se refiere el presente contrato comprenden los valores correspondientes a costo de los seguros, intereses remuneratorios, amortización a capital y, si hubiere lugar a ello, en la fecha de pago se adicionarán también otros gastos e intereses de mora.

PARAGRAFO TERCERO: Es entendido que por tratarse de un crédito denominado en UVR, cualquier pago que se haga por capital, intereses y accesorios ha de ser en moneda legal colombiana, y aplicado al crédito expresado en Unidades de valor Real, UVR, según la equivalencia que rija para el momento en que se efectúe el pago o pagos, entendiéndose que la unidad de valor real UVR a las que se refiere este contrato son las reguladas por la ley 546 de 1999 y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

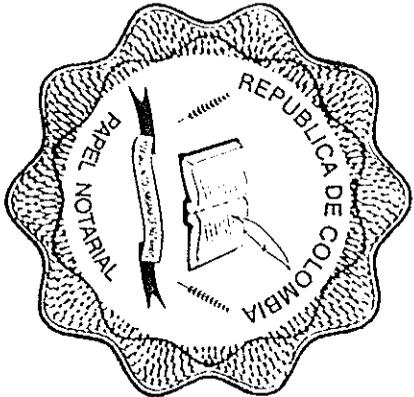
PARAGRAFO CUARTO: En cumplimiento del principio de buena fe que involucra la ejecución de este contrato (art. 1603 C.C.) el(los) exponente(s) deudor(es) entiende que es su obligación efectuar los pagos correspondientes al crédito en la forma aquí estipulada, así no reciba(n) por cualquier causa el extracto de pago mensual. -----

TERCERA. - AUTORIZACIÓN DESCUENTO POR NOMINA: Que el suscrito deudor hipotecario solicita y autoriza expresamente a la entidad empleadora en la cual preste sus servicios para que descuente, mensualmente, de su salario, el valor de la cuota que debe cancelar al FONDO por concepto de su crédito hipotecario, y gire al FONDO dicho valor. Igualmente autoriza al FONDO para que adelante las gestiones necesarias para el cumplimiento de lo anterior.

CUARTA. - SEGUROS: Que el FONDO para proteger su cartera, contratará con una compañía de seguros legalmente autorizada para el efecto, a partir de la firma de la

WK 7389802

-10-



escritura y durante la vigencia del crédito, los seguros que estime necesarios para la protección del crédito y del inmueble sobre el cual se constituya la garantía hipotecaria del mismo. Será de cargo

del(los) afiliado(s) deudor(es) el pago de la prima. Su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. No obstante lo anterior, la porción correspondiente al seguro causado desde la firma de la escritura contentiva de la garantía hipotecaria se hará exigible a partir del desembolso del crédito.

QUINTA.- INTERESES: Que el exponente(s) deudor(es) se obliga (n) a pagar a favor del FONDO o a su orden, en la Ciudad de Bogotá, o en el lugar que al efecto la misma entidad designe, intereses remuneratorios del SEIS PUNTO CINCO POR CIENTO (6.5%) anual efectiva, liquidados y pagaderos por mensualidades vencidas sobre el saldo insoluto del capital adeudado expresado en UVR. El cobro de intereses se efectuará a partir del momento que se efectúe el desembolso del crédito hasta la cancelación total de la deuda.

PARAGRAFO PRIMERO: Que en caso de mora en el pago de una o varias cuotas mensuales, EL FONDO queda facultado para pagarse dichas cuotas en forma automática con cargo al valor de las cesantías que el(los) exponente deudor(es) tenga(n) acumuladas a su favor, para lo cual manifiesta (n), en forma expresa, permanente e irrevocable, que renuncia(n) a cualquier requerimiento privado o judicial para su constitución en mora por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este

Mta. Cristina Fabris de Rodríguez

contrato y sus accesorios. -----

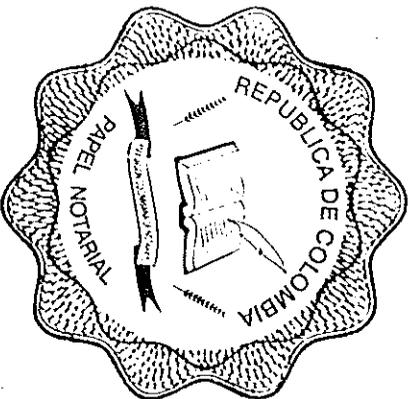
PARAGRAFO SEGUNDO: Que en caso de mora y por todo el tiempo que ésta se produzca y sin perjuicio de las demás acciones legales, el(los) exponente(s) deudor se compromete(n) a pagar a favor del FONDO una tasa de interés equivalente a la tasa máxima legalmente autorizada, la cual cobrará a partir del día siguiente a aquel en que la cuota respectiva, incluida la prima de seguros, debía ser pagada y proporcional al tiempo de mora, y se liquidará sobre el valor de las cuotas vencidas.-----

PARAGRAFO TERCERO: Incurso el Deudor en mora en la cancelación de la(s) cuota(s), EL FONDO podrá exigir anticipadamente la cancelación del saldo insoluto de la deuda, sus intereses y accesorios, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo del deudor los honorarios judiciales y los gastos extrajudiciales serán asumidos por el deudor y en general todos los gastos a que el cobro diere lugar, siempre y cuando la normatividad vigente lo permita. EL FONDO se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado. -----

SEXTA. - ACTUALIZACIÓN DEL CAPITAL. El capital adeudado se ajustará periódicamente en moneda legal colombiana de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR, señalada por el Banco de la República o por la autoridad competente. -----

PARAGRAFO: En todos los casos en que sea necesario establecer el valor o equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR, en moneda legal será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad

WK 7389803



-11-

competente.	Por	lo	tanto	el
exponente	deudor	acepta	como	
obligación a su cargo los reajustes				
periódicos que produzca el FONDO en				
materia de capital sobre el valor de				
la obligación en razón de la				

variación de la U.V.R., y acepta que la conversión de dichas obligaciones a Moneda Legal Colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la UVR de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia. -----

SEPTIMA. - CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Que el (los) exponente(s) deudor(es) podrá(n) en cualquier momento efectuar abonos voluntarios extraordinarios, sin embargo, en el evento que exista mora en sus pagos este abono se aplicará a las cuotas en mora y el excedente, si lo hubiere, se aplicará a capital. Si el afiliado se encuentra al día en sus pagos esta cuota extraordinaria será aplicada a capital con disminución de plazo, salvo que el deudor solicite por escrito su aplicación al pago anticipado de cuotas, en éste último caso, el abono sólo será aplicable a cuotas del año en curso y el saldo restante, si lo hubiere, a capital. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Que en caso de desvinculación del(los) exponente(s) deudor (es) como afiliado (s) al FONDO por cualquier causa, el saldo neto a su favor por concepto de cesantías e intereses se imputará al pago anticipado del crédito, así: en primer lugar a intereses de mora; luego a intereses remuneratorios y finalmente a capital. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Que el(los) exponente(s) deudor(es) compromete(n) en el pago del crédito los saldos de cesantías, intereses y protección que queden consignados en el FONDO una vez perfeccionado el mismo y los que se

Mta. Cristina Pulvis de Rodríguez
NOTARIA ENCARGADA

causen a partir de la fecha de perfeccionamiento del crédito, igualmente compromete los saldos de cesantías que se adicionen en su cuenta individual de cesantías posteriores al perfeccionamiento del crédito, por cualquier concepto, así correspondan a vigencias anteriores a la fecha de aprobación del crédito; y en consecuencia autoriza expresamente al FONDO para que el valor de las cesantías acumuladas, sus intereses y protección causadas hasta la fecha de aprobación del crédito, así como los que se causen con posterioridad a ésta, e igualmente los saldos de cesantías que se adicionen a su cuenta individual de cesantías posteriores al perfeccionamiento del crédito, así correspondan a vigencias anteriores a la fecha de aprobación del mismo, sean aplicadas automáticamente al crédito como abono a capital, sea que éstas se encuentren depositadas en esta u otra Entidad administradora de cesantías . -----

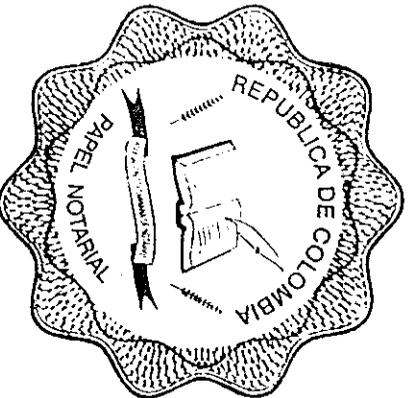
OCTAVA. - GARANTÍAS: Que para garantizar las obligaciones originadas en el presente contrato, el (los) exponente (s) deudor(es) además de comprometer su responsabilidad personal, se obliga a pignorar sus cesantías en los términos de la cláusula novena de la presente escritura, y a constituir hipoteca en primer grado a favor del FONDO sobre el inmueble objeto de la financiación. -----

NOVENA. - PIGNORACIÓN DE CESANTÍAS: El (los) exponente(s) deudor(s), pignora a favor del FONDO los saldos de las cesantías, intereses y protección que queden consignados en el FONDO una vez perfeccionado el crédito; y los saldos de cesantías, intereses y protección que se causen a su favor a partir de la fecha del perfeccionamiento del crédito a que se refiere el presente instrumento. Igualmente pignora los saldos que se adicionen en la cuenta individual de cesantías posteriores al

WK 7389804

-12-

perfeccionamiento del crédito, por cualquier concepto, así correspondan a vigencias anteriores a la fecha de aprobación del crédito, pignoración ésta que permanecerá vigente por todo el tiempo que exista obligación



a favor del FONDO. Este gravamen abarca todas las cesantías que se causen a favor del deudor, sea que estén depositadas en esta u otra entidad. En consecuencia, el(los) exponente(s) deudor(s), por toda la vigencia del presente contrato, no podrá(n) pignorar o dar en garantía a favor de terceros las cesantías aquí pignoradas, así como tampoco podrá(n) obtener de la entidad acreedora y/o depositaria de dichas cesantías pago alguno con destino diferente a la cancelación de la obligación que contiene el presente instrumento público, obligándose el(los) exponente(s) deudor(es) a que en caso de que por cualquier circunstancia sus cesantías sean depositadas en una entidad diferente al FONDO, informará en forma inmediata el nombre de la sociedad administradora en la cual se encuentran depositadas las cesantías que se causen a su favor con el fin de que se registre la pignoración correspondiente. PARAGRAFO: El deudor afiliado únicamente podrá utilizar en la negociación objeto de financiación el saldo de cesantías comunicadas en la carta de aprobación; en este caso el valor de las cesantías que el afiliado determine utilizar se girará junto con el crédito una vez recibida en el FONDO la primera copia de esta escritura pública debidamente registrada, con la constancia de prestar mérito ejecutivo y los demás documentos que para este efecto se exijan. Si el afiliado decide no utilizar el saldo de cesantías en la negociación

Ma. Cristina Rojas de Rodríguez
NOTARIA ENCARGADA

objeto de financiación, el monto total de cesantías acumuladas, con sus intereses y protección, se imputarán a capital como pago anticipado del crédito hipotecario, para este último evento opera la autorización consignada en el parágrafo segundo de la cláusula séptima del presente contrato. -----

DECIMA.- AUTORIZACION DE CESION: El FONDO queda facultado expresa e irrevocablemente por él(los) exponente(s) deudor(es) para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el crédito de que trata el presente instrumento público o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones a favor del FONDO así como la garantía contenida en esta Escritura. La cesión solo requerirá la comunicación escrita, mediante correo certificado, al(los) exponente(s) deudor(es) en la dirección del inmueble hipotecado para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito. DECIMA

PRIMERA.- AUTORIZACION DE GIRO DEL CREDITO Y LAS CESANTIAS:

Que el(los) exponente(s) deudor(es) autoriza(n) expresa e irrevocablemente al FONDO, para que gire y pague a favor del apoderado del vendedor del inmueble que se transfiere mediante contrato de compraventa contenido en esta misma Escritura Pública, Señora URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A., identificado con número de Nit. 800 136 561-7, y su acreedor hipotecario COMAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A, identificado con el Nit: 890.913.341-4, el valor del crédito aprobado, VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$28'453.000), y radicado bajo el número 35'316.806 en la cuenta Corriente

número 012240040 del BANCO DE CREDITO.

con fecha de apertura de la

WK 7389805

-13-

cuenta 7 de mayo de 1992

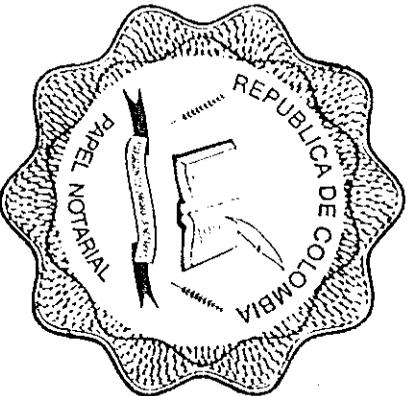
PARAGRAFO

PRIMERO: Esta cuenta permanecerá

vigente y activa hasta cuando el

FONDO NACIONAL DE AHORRO, consigne

el valor del crédito y de las



cesantías, toda vez que no puede ser cambiada después de la forma de la presente escritura pública.

PARAGRAFO SEGUNDO: El FONDO se abstendrá de autorizar el desembolso del crédito en el evento de que los requisitos acreditados por el(los) exponente(s) deudor(es) para efectos de aprobación del crédito no permanezcan hasta la fecha de su desembolso, condición que el(los) exponente(s) deudor(es) se obliga(n) a informar al(los) vendedor(es) del inmueble objeto de inversión del crédito otorgado por EL FONDO.

DECIMA SEGUNDA- CONSTITUCION DE LA HIPOTECA: Que el(los) exponente(s) deudor(es) compromete su responsabilidad personal, y constituye(n) HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CANTIA, a favor del FONDO, la cual tiene por objeto garantizar a este, además del pago del capital adeudado por concepto del crédito expresado en unidades de valor real UVR, señalado en la cláusula primera del contrato de mutuo contenido en este instrumento, todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que el(los) exponente(s) deudor(es) tuvieran(n) o llegaren(n) a tener conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del FONDO, en unidades de valor real UVR, o en Moneda Legal Colombiana, cualquiera que sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado; y en general del cumplimiento de todas

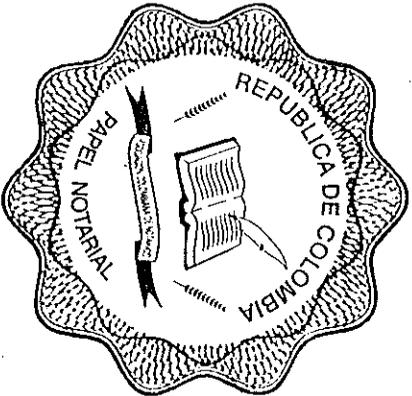
Mta. Cristina María de Rodríguez
NOTARIA ENCARGADA

Las obligaciones que resultaren a su cargo con ocasión del contrato de mutuo contenido en este instrumento o derivadas de este, o de cualquier otro monto de capital principal, tales como intereses, seguros, pagos efectuados por el FONDO a un tercero a su nombre, gastos de cobranza y costas del proceso que se adelante en procura de la satisfacción de la(s) obligación(es). PARAGRAFO: Queda entendido que esta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará vigente con todos sus efectos mientras exista alguna obligación del(los) exponente(s) deudor(es) a favor del FONDO, sin que se extinga por el hecho de ampliarse, cambiarse, renovarse, novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. La hipoteca se constituye sobre el inmueble cuya descripción, cabida, nomenclatura y linderos se determinan en el contrato de compraventa contenido en éste mismo instrumento, inmueble este adquirido por el(los) exponente(s) deudor(es) según consta en este mismo instrumento. No obstante la mención de la cabida, la presente hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto, comprende las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras del inmueble hipotecado. -----

DECIMO TERCERA: DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Para efectos de la liquidación y pago de los derechos de notariado y registro, se protocoliza con esta escritura la carta No. 080217 de fecha veinticinco (25) de Julio de dos mil dos (2002) sobre aprobación de un crédito, dirigida por el FONDO al(los) exponente(s) deudor(es). No obstante, la cuantía señalada en la precitada carta, que, tal como se indicó en esta cláusula, es únicamente para fijar la cuantía de pago de los derechos e impuestos de ley, por lo

WK 7389806

-14-



qual se pacta expresamente que si el
(los) exponente(s) deudor(es)
hubiere(n) contraído o llegare(n) a
contraer obligaciones directas o
indirectas en cuantía superior al
monto antes expresado, dichos

montos, cualquiera que sea su valor, lo mismo que sus
accesorios quedarán también garantizados con la hipoteca.

DECIMA CUARTA. - SANEAMIENTO: Que el exponente deudor
declara(n) igualmente que el inmueble que hipoteca(n) es
de su propiedad, que no lo ha(n) vendido o enajenado a
persona alguna, y se halla libre de gravámenes tales como
censos, embargos, hipotecas, arrendamiento por escritura
pública, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres,
usufructo, condiciones resolutorias del dominio, no ha
sido constituido en patrimonio de familia inembargable, y
además no está sometido a procesos administrativos o
judiciales de expropiación, adquisición o extinción de
dominio y, en general, se encuentra libre de cualquier
gravamen que pueda afectarlo. No obstante lo anterior, si
llegare a evidenciarse la existencia de un gravamen
hipotecario anterior a la hipoteca que por este
instrumento se constituye, el (los) exponente(s) deudor
(es) se obligan a adelantar todas las gestiones necesarias
para su cancelación, hecho que deberá demostrar al FONDO
dentro de los sesenta días calendario siguientes al
desembolso que por concepto de crédito este último
autorice. El no cumplimiento de esta obligación dará lugar
a que el FONDO dé por extinguido el plazo haciéndose
exigible en el acto el pago total de la obligación. **DECIMA
QUINTA. - JURISDICCION Y COMPETENCIA:** Señálese como lugar
para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste

Ma. Cristina Juris de Rodríguez

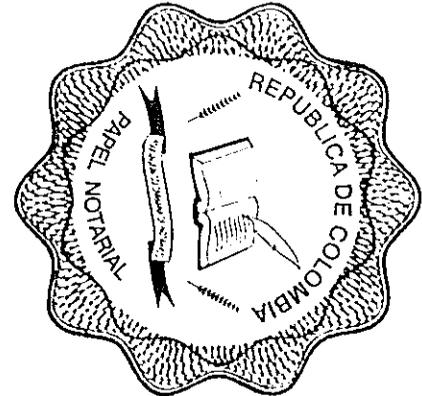
contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., sin perjuicio de poder ejercerlas, también, en la ciudad de Bogotá D.C., lugar de ubicación del inmueble hipotecado. -----

DECIMA SEXTA. - **EXIGIBILIDAD ANTICIPADA:** Que el(los) exponente(s) autoriza(n) desde ahora expresamente al FONDO para que, de acuerdo con la ley, declarare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento del(los) exponente(s) deudor(es) de una cualquiera de las obligaciones a favor del FONDO; b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía; d) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio tales que así desmejorado o depreciado no prestare suficiente garantía al FONDO; e) Si el FONDO comprobare que alguno de los documentos aportados por el (los) deudor(es) hubiere sido obtenido en forma irregular o que contenga información no veraz que induzca al FONDO a engaño. **PARAGRAFO: El FONDO** podrá aceptar la sustitución del deudor hipotecario así como la sustitución del bien dado en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito. -----

DECIMA SEPTIMA. - **GASTOS Y EXPEDICION DE SEGUNDA COPIA:** Que los impuestos y gastos que ocasione el otorgamiento y registro de esta hipoteca incluidos los de expedición de la primera copia con destino al FONDO, los que ocasione la

WK 7389807

-15-



expedición del certificado de
libertad actualizado y los de
posterior cancelación de la
hipoteca, serán cubiertos por el(los)
exponente(s) deudor(es).

Igualmente, serán a cargo del(los)

deudor(es) los gastos de expedición y registro de un
segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento
público que preste mérito ejecutivo a favor del FONDO,
para lo cual el exponente deudor, por medio de ésta
escritura, confiere poder especial, amplio y suficiente al
FONDO para que en su nombre y representación solicite a la
Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de
la primera copia de este instrumento público en los
eventos de pérdida o destrucción total o parcial,
solicitud ésta que se entiende realizada por ambas partes
ante Notario, de acuerdo con lo establecido en el artículo
81 del Decreto 960 de 1970.

DÉCIMA OCTAVA: AUTORIZACION DE GIRO DE CESANTIAS. Que
el(los) exponente(s) deudor(es) autoriza(n) expresa e
irrevocablemente al FONDO, para que gire y pague a favor
del(los) señor(es) URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA
S.A., identificado con el Nit No 800.136.561-7 y su
acreedor hipotecario CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS
S.A., identificado con el Nit 890.913.341-4, el valor de
sus cesantías CUATRO MILLONES NOVENTA Y UN MIL
CUATROCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.091.414),
en la cuenta Corriente

número 012240040 del BANC DE CREDITO

apertura de la cuenta 7 de mayo de 1992

PARAGRAFO.- Esta cuenta

Ma. Cristina Malvis de Rodríguez

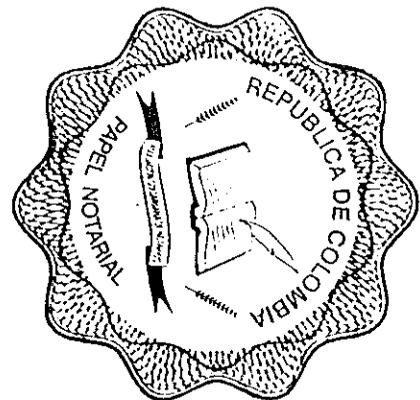
permanecerá vigente y activa hasta cuando el FONDO NACIONAL DE AHORRO, consigné el valor del crédito y de las cesantías, toda vez que no puede ser cambiar después de la forma de la presente Escritura Pública

DECIMO NOVENA. El(los) exponente(s) deudor(es) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta (n) las disposiciones contenidas en el Reglamento de Crédito vigente al momento de la aprobación de su crédito y que se obliga a su cumplimiento, así como a informar al(los) vendedor(es) del inmueble objeto del contrato de compraventa contenido en esta misma escritura sobre las condiciones que el(los) exponente(s) deudor(es) deben cumplir para que el FONDO pueda efectuar el desembolso de crédito, especialmente las relacionadas con su capacidad de pago y obligación de pignoración de cesantías. Se entiende parte integral del presente contrato el Acuerdo de Junta Directiva No.990 publicado en el Diario Oficial número 44534 del 28 de agosto del 2001, por el cual se adopta el reglamento de crédito para vivienda del FONDO

VIGESIMA: REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: Que el (los) exponente(s) deudor(es) autoriza(n) al FONDO, o a quien en el futuro ostente la calidad de acreedor de la obligación contraída con el FONDO, para que con fines estadísticos, de control, de supervisión y de información comercial a otras entidades, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción y cumplimiento de la obligación contraída con el FONDO o con quien en el futuro ostente la calidad de acreedor, o cualquier otro dato personal económico que estime pertinente, la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de los servicios financieros.

WK 7389808

-16-



La presente autorización comprende no sólo la facultad de reportar, procesar y divulgar sino también la de solicitar información sobre la(s) relación(es) comerciales del(los) exponente(s) deudor(es) con

cualquier otra entidad. Por lo tanto manifiesta el (los) exponente(s) deudor(es) que la consecuencia de dicha autorización, será la inclusión de mis datos financieros a las centrales de riesgo que manejan bases de datos con estos fines, pudiendo las entidades autorizadas conocer mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones, con el eventual efecto para mí de verme imposibilitado para acceder a los servicios que prestan dichas entidades según lo establezca la ley. La permanencia de la información que refleje el incumplimiento dependerá de lo previsto en las normas que regulen la materia. -----

Presente el Doctor **VICTOR HUGO RODRIGUEZ PARADA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.051.301 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 54.876 del Consejo Superior de la Judicatura y manifestó: a) Que en el otorgamiento de este instrumento público obra en nombre y representación del **FONDO NACIONAL DE AHORRO**, Entidad creada mediante Decreto Ley 3118 de 1968, y de acuerdo a lo dispuesto en la ley 432 de Enero de 1998 fue transformada en empresa industrial y comercial del estado de carácter financiero del orden nacional organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial y con personería jurídica, autonomía administrativa, capital independiente, teniendo como domicilio principal la ciudad de Bogotá D.C., vinculado al

Mrs. Cristina Méndez de Rodríguez

Ministerio de Desarrollo Económico en virtud del poder especial a él conferido por el Doctor JULIO CESAR GARCIA LOPEZ, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80'409.102 de Ueaquén, apoderado general del FONDO NACIONAL DE AHORRO, según consta en escritura pública No. tres mil cuatrocientos ochenta (3480) de fecha veintiséis (26) de noviembre de dos mil dos (2002), otorgada en la Notaría Undécima (11) del Circulo de Bogotá, D.C. cuya vigencia se acredita mediante certificación expedida por el notario respectivo que se entrega para que se protocolice con esta escritura y su texto se inserte en las copias que de ellos se expidan. b) Que en ejercicio del poder que se ha conferido acepta en nombre y representación del FONDO NACIONAL DE AHORRO, la presente escritura, la hipoteca y el mutuo que mediante ella se constituye y las demás estipulaciones que la misma contiene. c) Que acepta y conoce que el FONDO asumirá el valor del estudio de títulos requerido para la legalización del presente crédito.

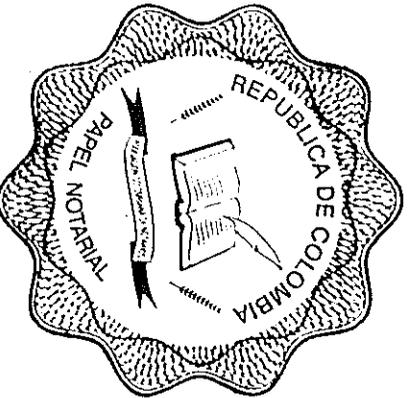
*** / * CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA * / ***

PRIMERA. - EL COMPRADOR(ES) MARIA ELENA RODRIGUEZ DIAZ, identificada tal como aparece al pie de su firma, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1991), constituye (n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la Cláusula PRIMERA, a favor de su(s) hijo(s) menor(es) de edad LAURA CATALINA CARDENAS RODRIGUEZ y JENNY PAOLA CARDENAS ROJAS o de los

WK 7389099

-17-

que llegare a tener, el cual se
regirá para todos los efectos
legales por la citada norma,
reconociendo desde ya, que la(s)
única(s) persona que puede(n)
perseguir y embargar el bien sobre



el cual se constituye el PATRIMONIO DE FAMILIA es(son)
la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste
y otras inmuebles(s), en cabeza de su Representante legal
o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona
o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o
ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las
garantías que lo amparan

* / * AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR * / *

El Suscrito Notario hace constar que indago a LA COMPRADORA quien manifiesto que es CASADA CON
SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, y si posee otro bien afectado a vivienda familiar a lo cual
manifiesto que NO, motivo por el cual el Notario le hace saber que el inmueble objeto del
presente contrato queda afectado a vivienda familiar por ministerio de la ley; a lo cual manifiesto
fiesta que NO QUIERE afectar a vivienda familiar el inmueble y para efecto comparece su esposo
el señor JOSE LORENZO CARRERAS ROBAYO identificado con la cedula de ciudadanía numero 3.002.541
de Ococonca quien manifiesta que de comun acuerdo con su esposa MARIA ELENA RODRIGUEZ DIAZ
NO SOCIEN EL INMUEBLE A LA AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR. Lo anterior de conformidad con la
Ley 258 del 17 de enero de 1996.

* LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION *

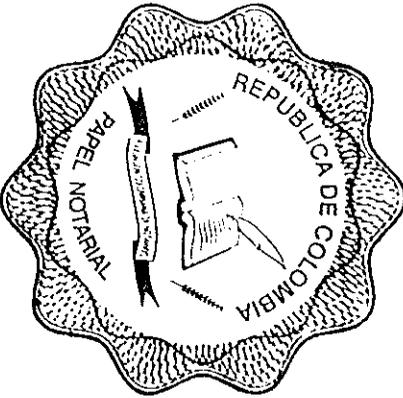
Compareció LEDA MARIA MALAGON RESTREPO, mayor de edad y
vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de
ciudadanía cuyo número consta al pie de su firma y dijo:
a) Que para los efectos de la presente liberación, obra en
su calidad de apoderado especial de CONAVI,
establecimiento de crédito con domicilio principal en la
ciudad de Medellín conforme lo acredita con el

certificado expedido por la Superintendencia Bancaria y poder que consta en la Escritura Pública Número dos mil doscientos cincuenta y tres (253) de Octubre doce (12) . . . de dos mil uno (2001) . . . otorgada en la Notaría veintidos (22) . . . del círculo Notarial de Bogotá, D.C., documentos que entregan para su protocolización . . .

1. Que mediante esta misma escritura pública LIBERA PARCIALMENTE el(los) inmueble(s) objeto de la compraventa e hipoteca que anteceden: Apartamento Número DOSCIENTOS TREES (203) INTERIOR DOS (02) de la Calle veintinueve Bis (C1 29 Bis) Número ochenta y ocho B - cuarenta (88B-40) perteneciente a CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50C-1557653 cuya descripción y ubicación aparece(n) al comienzo de esta escritura, de la HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION, constituida a favor de CONNAVI por URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A., mediante Escritura Pública Número dos mil seiscientos veinte (2620) del dieciocho (18) de Octubre de dos mil dos (2002) de la Notaría Treinta y cinco (35) de Bogotá, D.C. Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al(los) inmueble(s) liberado(s) se le(s) asigna un valor de prorrata de DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.231.406.00) 3) que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la DEUDORA HIPOTECARIA y a favor de CONNAVI la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados. . . .

El suscrito Notario advirtió al compareciente que al otorgar la cancelación anterior en esta Notaría implicaría

WK 7389813



el otorgamiento de la escritura de
protocolización del respectivo
certificado que se expide con
destino a la Notaría Treinta y Cinco
(35) del circulo de Bogotá, D.C. en
cuyo protocolo reposa el original de

la correspondiente hipoteca (Resolución No. 1187 de Mayo
21/75 Superintendencia de Notariado y Registro).

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO:

LOS COMPARECIENTES hacen constar que han verificado
cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los
números de su documento de identidad, declaran que todas
las informaciones consignadas en el presente instrumento
son correctas, en consecuencia, asumen la responsabilidad
que se derive de cualquier inexactitud en los mismos.

Conocen la ley y saben que el Notario responde de la
regularidad formal de los instrumentos que autoriza.
Además el Notario le advierte a LOS COMPARECIENTES, que
cualquier aclaración a la presente escritura, implica el
otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración,
cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por LOS
COMPARECIENTES

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas
en el Artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento
cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres
(1983) y en virtud de que el(los) señor(es)
LEDA MARIA MALAGON RESTREPO, VICTOR HUGO RODRIGUEZ PARADA Y
GERMAN VILLEGAS JARAMILLO

tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría,
AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por
la(s) precitada(s) persona(s) fuera del recinto notarial,

Mrs. Cristina Galvis de Rodríguez

en la oficina de la entidad que representa(an)

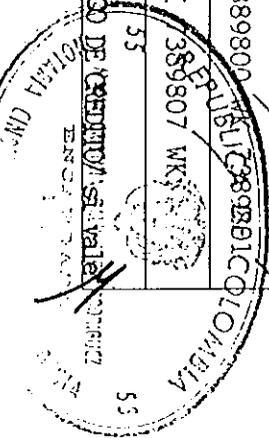
Para dar cumplimiento al Decreto 807 de 17 de diciembre de 1993, se protocolizan los siguientes recibos:

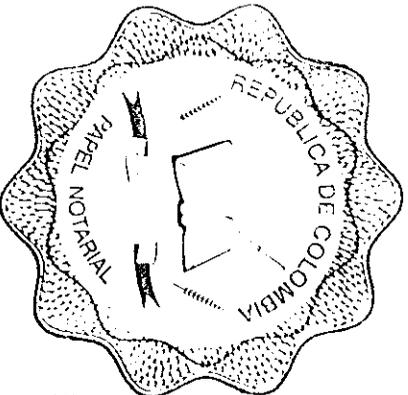
- 1.- IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2003.
 - PREIMPRESO: 10101000087059 1
 - STICKER: 1401202000801-0
 - DIRECCION: CL 29 RIS 838 40 IN 2 AP 203
 - MATRICULA: 50C 15 57 653
 - CEDULA CATASTRAL:
 - PROPIETARIO: URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A
 - AUTOVALUO: \$ 20.857.000
 - VALOR CANCELADO: \$ 113.000
 - FECHA DE PAGO: 10 DE ABRIL DE 2003.
- 2.- IGUALMENTE SE PROTOCOLIZA LA CONSTANCIA DE ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PDE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL SOBRE EL MISMO PREDIO VALIDO HASTA EL 12 DE JUNIO DE 2003.

ORGANISMO Y AUTORIZACION. Debidamente leído el

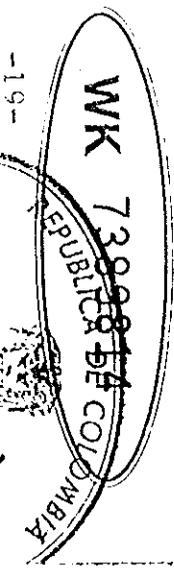
presente instrumento por el(los) otorgante(s) manifestó(aron) su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario, que de todo lo anteriormente expuesto doy fe y por ello lo autorizo. Y les advertió de la necesidad del registro dentro del término legal.

Extendido el presente instrumento en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: WK 7389793 WK 7389794 WK 7389795 WK 7389796 WK 7389797 WK 7389798 WK 7389799 WK 7389800 WK 7389801 WK 7389802 WK 7389803 WK 7389804 WK 7389805 WK 7389806 WK 7389807 WK 7389808 WK 7389099 WK 7389813 WK 7389814. **RENDIDO:** del BANCO DE CREDITO SOCIAL COLOMBIANO





-19-



EMENDADO: 7389813. VAL. EMENDADO: del BANCO DE CREDITO / SI VAL. 55

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL WK 7389813. 55

DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1198. ENCARCADA

FECHA 16 DE MAYO DE 2003. REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA CINQUENTA Y CINCO DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C. BOGOTA

EMENDADOS: GALVIS, quien para Corriente, Barrio Boyaca, Engativá

(Bogotá, D.E.) 2 veces / SI VAL. Emendado: Santafé / SI VAL. ✓

DERECHOS NOTARIALES. RES. 4105 DEL 17-DIC-02 \$ 187.896

IVA \$ 59.398

SUPERINT. DE NOT. Y REG. \$2.640

FONDO ESP. SUPERINT. DE NOT. Y REG. \$ 2.640

RTE. FTE. \$ 0

EMENDADO: cuya acta VAL. EMENDADO: 012240050 del, 7 de Mayo de 1992. SI VAL. ✓

EMENDADO: 899.999.284-4. SI VAL. ✓

EMENDADO ESDF: dos mil hasta (22). VAL. ✓

J. Villegas

GERMAN VILLEGAS JARAMILLO ✓

C.C. No. 79'141.108 de Usaquén ✓

Quien obra en nombre y representación de URBANIZADORA

SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.

F. Diaz

MARIA ELENA RODRIGUEZ DIAZ ✓

C.C 35 316 806 Engativá. ✓

T 2814387 - 3810150 ex 194.

W. Restrepo

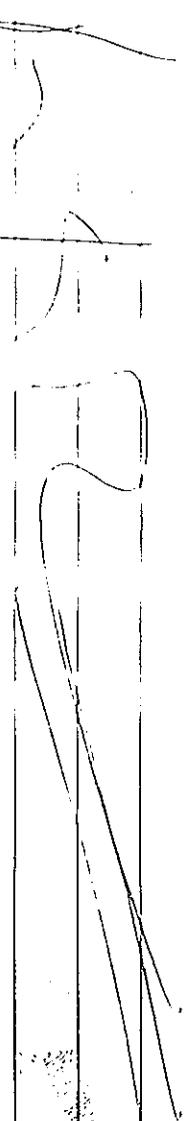
LEDA MARIA MALAGON RESTREPO ✓

C.C 52'644.056 de Santafé de Bogotá, D.C.

Quien obra en nombre y representación de CONAVI BANCO

Ma. Cristina Debora de Rodriguez
NOTARIA DE ENCARCADA

COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.


VICTOR HUGO RODRIGUEZ PARADA

C.C. 79.051.001 de Bogota

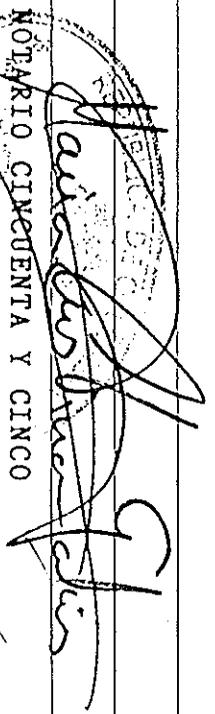
Quien obra en nombre y representación del FONDO NACIONAL
DE AHORRO

1461



JOSE LORENZO CARDENAS ROMAYO

CC-3.002.544 Cúcuta Telf: 6165377


NOTARIO CINCUENTA Y CINCO

MARIA CRISTINA GALVIS DE RODRIGUEZ

1sa-

(ENCARGADA)

Reviso.-

M.

AÑO GRABABLE 2003
OPCIONES DE USO (Marque con X una sola opción) DECLARACIÓN INICIAL CORRECCIÓN SOLAMENTE PAGO PAGO ACTO OFICIAL
 Número de autocadastreivo (Ver instrucciones)

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP

2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 5 0 C 1 5 5 7 6 5 3

3. ESTRATO 4

4. CÉDULA CATASTRAL

5. DIRECCIÓN DEL PREDIO C L 2 9 B I S 8 8 B 4 0 I N 2 A P 2 0 3

(Código homologado de identificación del predio)

B. INFORMACIÓN SOBRE ÁREAS DEL PREDIO

6. ÁREA DEL TERRENO (M2) DECIMAL 7. ÁREA CONSTRUIDA (M2) DECIMAL 8. DESTINO 9. TARIFA POR M2 DECIMAL

6 3 . 4 2 6 3 . 4 2 1 1 0 6 . 0

C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA (Ver instrucciones)

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL U R B A N I Z A D O R A S A N T A F E D E B O G O T Á U R B A N S A S . A .

11. CALIDAD DEL CONTRIBUYENTE PROPIETARIO POSESOR USUFRUCTUARIO PATRIMONIO FAMILIAR PATRIMONIO COMÚN

12. IDENTIFICACIÓN C.C. NIT T.L. C.E. NÚMERO 8 0 0 1 3 6 5 6 1 7 D.V. 13. TELÉFONO 6 1 1 0 0 7 7

14. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN. En caso de no diligenciar este campo, se entenderá como dirección de notificación la que corresponda al predio declarado.
 Recuerde: el Apartado Aéreo no sirve como dirección de notificación.
 C L 2 9 B I S 8 8 B 4 0 I N 2 A P 2 0 3

E. PAGO ACTO OFICIAL

15. TIPO DE ACTO 16. NÚMERO DE ACTO

NO ESCRIBA CENTAVOS. APROXIME LOS VALORES AL MÚLTIPLO DE MIL MÁS CERCANO Y ESCRIBALOS SIN DEJAR ESPACIOS EN BLANCO A LA DERECHA

F. LIQUIDACIÓN PRIVADA (Escriba las cifras correspondientes, después de leer con detenimiento las instrucciones)

18. AUTOVALUO (Base gravable) El Notario AA 1 6 MAY 2003 5 7 0 0 0

19. IMPUESTO A CARGO (Multiplique el renglón 18 por casilla 9) y divida en 1,000 Circunscrita y FU 1 2 5 0 0 0

20. Más SANCIONES VS

G. SALDO A CARGO

21. TOTAL SALDO A CARGO (Renglón 19 +20) HA 1 2 5 0 0 0

H. PAGO

22. VALORA PAGAR VP 5 0 0 0

23. Menos: DESCUENTO POR PRONTO PAGO TD 1 2 0 0 0

24. Más: INTERESES DE MORA IM 0

25. TOTAL A PAGAR (Renglón 22 - 23 + 24) TP 1 1 3 0 0

I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO (Ver anexo a color)

Aporto voluntariamente al desarrollo de Bogotá un 10% adicional SI NO Mi aporte debe destinarse al proyecto No.

26. PAGO VOLUNTARIO (10% de renglón 19) AV 0

27. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 25 + 26) TA 1 1 3 0 0

J. FIRMA

RECIBIDO CON PAGO

10 ABR 2003

SELLADO PARA LA ENTIDAD RECAUDADORA

SELLO O TIMBRE

NOMBRES Y APELLIDOS BLANCA ELVIRA BELTRAN

C.C. Número 4 1 6 9 3 9 0 1

C.E.

DIRECCIÓN TÉCNICA FINANCIERA
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL



NO. 236557

FECHA: 12-May-2003

HACE CONSTAR

QUE EL PREDIO CL 29 BIS 88B 40 IN 2 AP 203
CON CÉDULA CATASTRAL SIN
Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050-1557653

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

ASIGNACIÓN IDU 74000000000011540

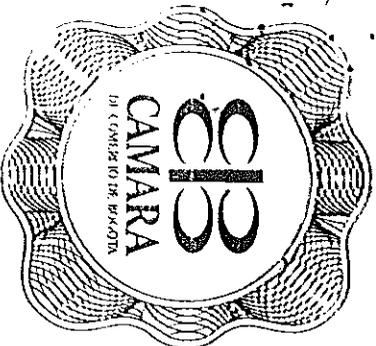
CED. CATASTRAL FB 11540

NO. FACTURA SIN FECHA DE PAGO 10/26/1993

FECHA EXPEDICIÓN 12-May-2003 VÁLIDO HASTA 12 JUN 2003

OBSERVACIÓN: BL AC25Y48 110290108820400000 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX

Kathy
LEADY KATHERINE PEREZ RUEDA
FUNCIONARIO RESPONSABLE



02



5714874

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

06 DE MAYO DEL 2003

HORA 13:28:10

02FGC050602402PTK0409

PAGINA : 001

* * * * *

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

CERTIFICA :

NOMBRE : URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.

N.I.T. : 8001365617

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA :

MATRICULA NO. 00464512

CERTIFICA :

CONSTITUCION: E.P. NO. 4.408 NOTARIA 18 DE BOGOTA DEL 15 DE JULIO DE 1.991, INSCRITA EL 1 DE AGOSTO DE 1.991 BAJO EL NO. 334735 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.

CERTIFICA :

REFORMAS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
1811	18-VIII-1992	41 STAFE BTA.	11- IX -1992 NO.378.220
1953	19-V-1.995	48 STAFE BTA	25-V-1.995 NO. 494.322
0002486	2001/10/03	00048 BOGOTA D.C.	00796973 2001/10/04
0003275	2001/12/28	00048 BOGOTA D.C.	00821430 2002/04/08

CERTIFICA :

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 15 DE JULIO DE 2041.

CERTIFICA :-

OBJETO SOCIAL: LA COMPANIA TIENE POR OBJETO SOCIAL: 1)--- EL ESTUDIO, DISEÑO, PLANEACION, CONTRATACION Y EJECUCION DE OBRAS CIVILES Y CONSTRUCCIONES, PUBLICAS O PRIVADAS. 2)--- LA PRESTACION DE SERVICIOS TECNICOS EN LOS DIFERENTES CAMPOS DE LA INGENIERIA CIVIL, DE ASESORIA Y DE INTERVENTORIA DE OBRAS. 3)--- LA REALIZACION DE TRABAJOS, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN MATERIA DE URBANIZACION Y ARQUITECTURA. 4)--- LA PROMOCION DE OBRAS Y EL ESTUDIO, PROGRAMACION Y ADMINISTRACION DE PLANES PROMOCIONALES PARA EL DESARROLLO DE INMUEBLES Y PARA LA CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES, PARCELACIONES, CENTROS DE VIVIENDA, INDUSTRIALES O COMERCIALES. 5)--- PROMOVER, DESARROLLAR O EJECUTAR INVERSIONES EN PROYECTOS INMOBILIARIOS DE TODO TIPO, PARA LO CUAL PODRA PROCEDER A LA ADQUISICION A CUALQUIER TITULO, DE BIENES INMUEBLES CON DESTINO A PARCELARLOS, URBANIZARLOS, CONSTRUIRLOS, MEJORARLOS Y ENAJENARLOS. 6)--- LA ADECUACION, PARCELACION Y URBANIZACION DE INMUEBLES Y LA ADMINISTRACION Y ENAJENACION DE PREDIOS O UNIDADES RESULTANTES DE SU FRACCIONAMIENTO. 7)--- LA PRESTACION DE TODOS LOS SERVICIOS INHERENTES A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y AL CAMPO DE LOS BIENES RAICES, TALES COMO: A)--- LA REALIZACION DE ESTUDIOS DE FACIBILIDAD, LA EVALUACION DE PROYECTOS, Y EN GENERAL, LA REALIZACION DE ESTUDIOS ECONOMICOS, TEC-

- SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA -



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEDE NORTE

06 DE MAYO DEL 2003

HORA 13:28:11

02FGC050602402PTK0409

PAGINA : 003

* * * * *

VALGR = \$2,000,000,000.00000
NO. DE ACCIONES = 2,000,000.00
VALOR NOMINAL = \$1,000.00000

CERTIFICA :

** JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL(ES) **

QUE POR ACTA NO. 0000013 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE
MARZO DE 2001 , INSCRITA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2001 BAJO EL
NUMERO 00795752 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE

IDENTIFICACION

PRIMER RENGLON	GOMEZ ARANGO GILBERTO	C.C.00002937063
SEGUNDO RENGLON	LOPEZ MESA JAIME HUMBERTO	C.C.00008304821
TERCER RENGLON	ALDANA CLARA MARISTELLA SANIN DE	C.C.00041351334
CUARTO RENGLON	LONDOÑO POSADA JUAN GUILLERMO	C.C.00007047356
QUINTO RENGLON	JARAMILLO ARTEAGA ALBERTO	C.C.00008277578

** JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE(S) **

QUE POR ACTA NO. 0000013 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE
MARZO DE 2001 , INSCRITA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2001 BAJO EL
NUMERO 00795752 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE

IDENTIFICACION

PRIMER RENGLON	GOMEZ ARBELAEZ SILVIA	C.C.00032504174
SEGUNDO RENGLON	HOYOS MEJIA JUAN FELIPE	C.C.00070091884
TERCER RENGLON	HOYOS POSADA OSCAR	C.C.00000518723
CUARTO RENGLON	LONDOÑO RESTREPO OSCAR	C.C.00003310849
QUINTO RENGLON	JARAMILLO ARTEAGA JORGE	C.C.00070040865

CERTIFICA :

REPRESENTACION LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL ES EL GERENTE Y SUS
DOS SUPLENTE(S) NUMERICOS, PRIMERO Y SEGUNDO. --

CERTIFICA :

** NOMBRAMIENTOS : **

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004408 DE NOTARIA 18 DE BOGOTÁ
D.C. DEL 15 DE JULIO DE 1991 , INSCRITA EL 01 DE AGOSTO DE 1991
BAJO EL NUMERO 00334735 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

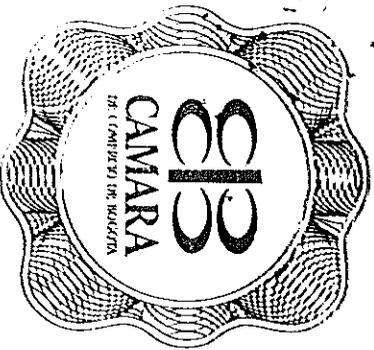
NOMBRE

IDENTIFICACION

GERENTE
JARAMILLO ARTEAGA ALBERTO C.C.00008277578
QUE POR ACTA NO. 0000045 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 29 DE ABRIL DE

- SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA -

Notario
NOTARIO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

06 DE MAYO DEL 2003

HORA 13:28:11

02FGC050602402PTK0409

PAGINA : 005

* * * * *

DE LA SOCIEDAD. 10)- NOMBRAR LOS EMPLEADOS Y TRABAJADORES DE LA
COMPANIA Y REMOVERLOS CUANDO LO JUZGUE NECESARIO Y CONVENIENTE. -
11)- DIRIGIR Y VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA SOCIE-
DAD, E IMPARTIR LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA -
MARCHA DE LA SOCIEDAD. 12)--- CONSTITUIR O DESIGNAR LOS APODERADOS
O MANDATARIOS, ARBITROS Y PERITOS QUE DEBA NOMBRAR LA SOCIEDAD OB
SERVANDO EN LO PERTINENTE LA DISPOSICION CONTENIDA EN EL NUMERAL
17 DEL ARTICULO 50. 13)- AUTORIZAR CON SU FIRMA LOS DOCUMENTOS PU
BLICOS Y PRIVADOS, QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTI-
VIDADES SOCIALES C EN INTERES DE LA COMPANIA. 14)--- CUMPLIR Y HA-
CER CUMPLIR OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS Y EXIGENCIAS LEGA-
LES QUE SE RELACIONEN CON LOS NEGOCIOS Y FUNCIONAMIENTO DE LA SO-
CIEDAD. PARAGRAFO: CORRESPONDE A LA JUNTA DIRECTIVA AUTORIZAR AL
GERENTE PARA LA CELEBRACION DE LOS ACTOS, CONTRATOS U OPERACIONES
CUYA CUANTIA EXCEDA EL EQUIVALENTE A DOSCIENTOS (200) SALARIOS MI-
NIMOS MENSUALES, DE LOS VIGENTES EN LA FECHA DE LA AUTORIZACION;
CON LA ACLARACION DE QUE LOS CONTRATOS QUE VERSEN SOBRE UN MISMO
ASUNTO, SE ENTENDERAN COMO UN SOLO CONTRATO PARA EFECTOS DE LA AU-
TORIZACION AQUI PREVISTA; Y DE QUE, CUALQUIERA QUE SEA SU CUANTIA
SE DEBERA OBTENER LA AUTORIZACION DE LA JUNTA PARA LOS ACTOS A -
QUE SE REFIERE EL NUMERAL 16 DE ESTE ARTICULO. PARA COMPRAS DE MA-
TERIALES DE CONSTRUCCION Y PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS RELA-
CIONADOS CON ESTA, SE REQUERIRA LA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIREC-
TIVA CUANDO LA CUANTIA EXCEDA EL EQUIVALENTE A QUINIENTOS SALA-
RIOS MINIMOS MENSUALES, DE LOS VIGENTES EN LA FECHA DE LA AUTORI-
ZACION. AUTORIZAR AL GERENTE PARA ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES IN-
MUEBLES, PARA CONSTITUIR GRAVAMENES O LIMITACIONES SOBRE BIENES -
DE PROPIEDAD DE LA COMPANIA Y PARA CONSTITUIR SOCIEDADES O PARA -
INVESTIR EN ACCIONES O EN CUOTAS SOCIALES DE COMPANIAS EXISTENTES
SIEMPRE QUE SU OBJETO SOCIAL TENGA RELACION CON EL DE URBANIZADO-
RA SANTA FE DE BOGOTA- URBANSA S.A., CUALQUIERA QUE SEA LA CUAN-
TIA DE DICHS ACTOS. AUTORIZAR AL GERENTE PARA NOMBRAR APODERADOS
GENERALES DE LA COMPANIA.-

CERTIFICA :

** REVISOR FISCAL : **

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004408 DE NOTARIA 18 DE BOGOTA
D.C. DEL 15 DE JULIO DE 1991, INSCRITA EL 01 DE AGOSTO DE 1991
BAJO EL NUMERO 00334735 DEL LIBRO IX, FUE(RON) NOMBRADO(S):

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL SUPLENTE

C.C.00019085057

ROJAS OBANDO ENRIQUE

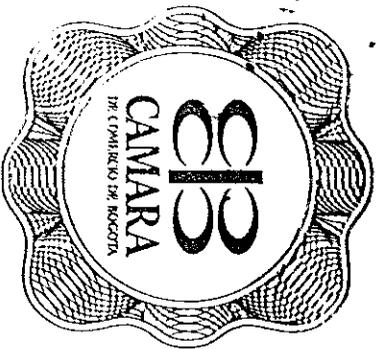
QUE POR ACTA NO. 0000012 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 26 DE
JULIO DE 2000, INSCRITA EL 28 DE AGOSTO DE 2000 BAJO EL NUMERO
00742351 DEL LIBRO IX, FUE(RON) NOMBRADO(S):

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL PRINCIPAL

- SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA -

Notario
NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DE BOGOTA



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
SEDE NORTE

06 DE MAYO DEL 2003 HORA 13:28:11
02FGC050602402PTK0409 PAGINA : 006

* * * * *

TOVAR TRUJILLO GLORIA STELLA C.C. 00051979487
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CRA 9 BIS NO. 95-07
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA :
QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

DE CONFORMIDAD CON LO CONCEPTUADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE PUBLICACION EN EL BOLETIN DEL REGISTRO DE LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

VALOR : \$ 2,300.00

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.



- SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA -

URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA - URBANSA S.A.

JUNTA DIRECTIVA

ACTA N° 095 - PARTE PARTINENTE

En la ciudad de Santafé de Bogotá D. C. siendo las 11:00 a.m., a los doce (12) días del mes de diciembre de 2.001, en la sede de la sociedad ubicada en la carrera 9 Bis N° 95-07, previa convocatoria de rigor efectuada a través de comunicación escrita dirigida por el secretario de la Junta Directiva a los señores integrantes de la misma, se reunieron los siguientes Miembros de este órgano estatutario:

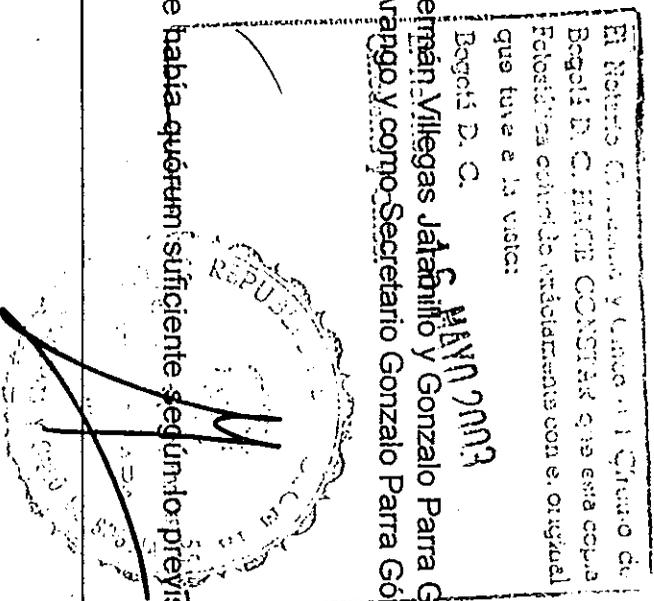
Principales

Dr. Gilberto Gómez Arango
Dr. Jaime Humberto López Mesa
Dra. Maristella Sanín Posada
Dr. Juan Guillermo Londoño Posada
Dr. Alberto Jaramillo Arteaga

Suplentes

Dr. Juan Felipe Hoyos Mejía
Como invitados asistieron los doctores Germán Villegas Jaramillo y Gonzalo Parra Gómez. Actuó como Presidente Gilberto Gómez Arango y como Secretario Gonzalo Parra Gómez.

1. VERIFICACION DEL QUORUM
Constatada la asistencia se verificó que ~~había quórum suficiente según previsto en el artículo 48 de los estatutos vigentes.~~



4. AUTORIZACIONES
Oídas las explicaciones del caso y debatidos los asuntos, la Junta Directiva decidió por unanimidad autorizar de manera amplia y suficiente al Representante Legal de la sociedad para:

C). Fijar el precio y determinar la forma de pago de los inmuebles que forman parte del proyecto Camino de Modelia, el cual consta de 168 apartamentos y 168 parques y se

desarrollará en el superlote 6 de Urbanización Capellanía segundo sector de la ciudad de Bogotá D. C.. Igualmente quedó autorizado el Representante Legal para concertar y poner en marcha los mecanismos de promoción de índole fiduciaria o de otra clase que, de acuerdo con la ley, fueren los adecuados para el efecto. En el mismo sentido, previa la radicación de los documentos exigidos para el permiso de ventas, el Representante Legal quedó autorizado para la etapa de venta de los inmuebles que componen dicho proyecto, así como para suscribir todas y cada una de las promesas y escrituras de compraventa. También quedó autorizado el Representante Legal para otorgar las garantías y/o los avales, a las obligaciones que asuman los adquirentes ante la entidad que les financie su compra, que fueren necesarios para obtener la pronta subrogación del crédito de constructor o los desembolsos de créditos directos.

Agotado el orden del día, se levantó la sesión siendo la 1:00 p.m.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

GILBERTO GÓMEZ ARANGO
(Firmado)

~~GILBERTO GÓMEZ ARANGO~~
(Firmado) El Notario Circoscripcional y Cinco del Circuito de Bogotá D. C. HACE CONSTAR que esta copia

Es fiel copia tomada del libro de Actas de Junta Directiva de Urbanizadora Santafé de Bogotá - Urbansa S. A..

que hizo a la Vista:
Bogotá D. C. El 16 MAYO 2003

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá, a los dieciocho (18) días del mes de marzo de 2.003.


FRANCISCO GUTIÉRIZ PARRAÁN
Secretario.



Fondo Nacional de Ahorro
Cesantías para un mejor nivel de vida

CALLE 18 No. 7-49 / 59 AA 3200
COMUTADOR 381 0150 FAX 286 0778
APARTADO TELEFONICO 500 2499
BOGOTÁ, D.C.

AL CONTESTAR CITE
ESTE NUMERO

Fecha de emisión del Folio de: 25 JUL 2002 Comprometidos en alguna negociación,
deberá quedar al día primero a su abogado o escribanía o cualquier otro
del sector para cualquier fin.

080217

20, 316, 200

BOGOTÁ, D.C. FONDO NACIONAL DE AHORRO
CALLE 7 No. 7-49 OFIC. 303
TEL. 38101500
BOGOTÁ, D.C.

Conoce del inmueble que ofrece en garantía hipotecaria

Para adquirir el inmueble del cual, debe dirigirse a la oficina de
Propiedad del Estado de la F.N.A. en Bogotá, o a la Corporación Inmobiliaria
del Estado de Bogotá o a cualquier otra entidad que se encuentre en el territorio
gobernado por el Gobierno del Estado de Bogotá o en un punto de venta y para que
se le informe de las condiciones de venta que ofrece el inmueble objeto de
la negociación que usted pretende realizar. Para cualquier información de
de la oferta que corresponde en su ciudad en nuestro página web
www.fna.gov.co.

Por ningún motivo se aceptará un avalúo que no sea realizado por un
partido autorizado en la correspondiente hoja o cualquier otro documento
relativo.

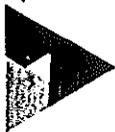
El cupo del respectivo avalúo deberá ser cancelado por usted de acuerdo
a los tarifas señaladas para los afiliados al FNA.

En ningún caso el monto del crédito a desembolsar por el FNA podrá
exceder al cupo máximo del crédito aprobado y el 80% del valor del
avalúo comercial del inmueble"
Plazo de utilización del crédito

El plazo para la utilización de su crédito y entrega al F.N.A. de la
primera copia de la escritura pública de mutuo e hipoteca, debidamente
registrada, con su correspondiente certificado de libertad y los demás
documentos necesarios que le informará el abogado asignado, es de cuatro
(4) meses; los cuales podrán prorrogarse hasta por cuatro (4) meses más,
si su negocio es compra de vivienda, para lo cual deberá solicitar
autorización a la División de crédito mediante presentación de promesa de
compraventa.

Es importante aclarar que el tiempo empieza a correr pasados quince (15)
días hábiles contados a partir de la fecha de la puesta en marcha de un
perfil de aprobación. Teniendo en cuenta el plazo, no habrá más prórroga y
entenderemos que usted no va a hacer uso de su crédito, por lo tanto la
reserva presupuestal expirará de plano.

Deje en cualquier momento instructivo y formatos necesarios para los trámites de
su crédito.



Fondo Nacional de Ahorro

Cesantías para un mejor nivel de vida

CALE 18 No. 7-49/59 A.A. 3200
COMPUTADOR 381 0150 FAX 285 0778
APARTADO TELEFONICO 500 2499
BOGOTÁ, D.C.

AL CONTESTAR CITE
ESTE NÚMERO

25 JUL 2002

080217

201.200.000

Se informa que los regulados beneficiarios de la prestación de servicios de cesantías para un mejor nivel de vida, deben presentar la solicitud de crédito dentro de los primeros 15 días de aprobación y perfeccionamiento del crédito. El FONDO NACIONAL DE AHORRO se abstendrá de otorgar el tipo de crédito si existen condiciones variables que representen un situación económica o crediticia.

Los beneficiarios financieros serán los que rijan en la fecha del presente texto.

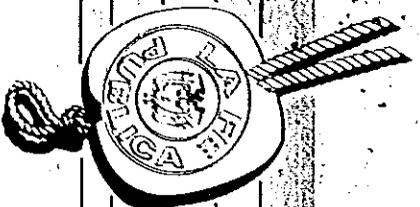
EL FONDO NACIONAL DE AHORRO A SU SERVICIO

El presente comunicado, publicado en el periódico "El Espectador" en la sede del FNAO, el día 20 de mayo de 2002, en el número 47.111, y en los diferentes puntos de venta de los establecimientos en el país, también podrá consultarse en nuestro página web: www.fnao.gov.co, por teléfono: 301.0000, 344.0000, 301.0000, 301.0000, 301.0000 y 301.0000.

2002.07.25

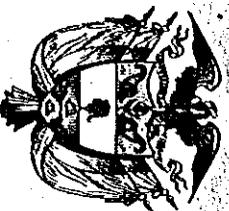
Director General
Fondo Nacional de Ahorro
Cesantías

Director General
FONDO NACIONAL DE AHORRO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



0003194

Reparto Número 145, Tipo: NORMAL

*** RADICACION : RN2003-3282 ***

CATEGORIA: 04 CUARTA

TIPO DE ESCRITURA: 11 HIPOTECA

VALOR DE LA ESCRITURA: \$ 28,453,000

OTORGANTES: F.N.A

MARIA E. RODRIGUEZ

NOTARIA ASIGNADA:

55 CINCUENTA Y CINCO

001 SANTAFE DE BOGOTA

FECHA DE REPARTO:

05-05-2003

HORA:

03:17:47

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

GRUPO DE ACTIVIDADES NOTARIALES

ENTREGADO POR: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

(NOMBRE COMPLETO)
CARGO: ACTIVIDADES NOTARIALES

FIRMA COMPLETA

HUELLA DACTILAR

C.C. *****

NOTARIA

RECIBIDO POR:

(NOMBRE COMPLETO)

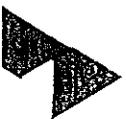
CARGO:

HUELLA DACTILAR

FIRMA COMPLETA

c.c.

93.151.844
Mayo-7-03



Fondo Nacional de Ahorro

Garantías para un mejor nivel de vida

PODER PARA SUSCRIBIR ESCRITURAS EN REPRESENTACIÓN
DPL FONDO NACIONAL DE AHORRO

Crédito Hipotecario No. 35.316.806

Señor(a)
NOTARIO
1742

JULIO CESAR GARCIA LÓPEZ, mayor de edad, vecino(a) de Bogotá D.C., identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 80.409.102 de Usaquén, obrando en mi calidad de Apoderado(a) General del FONDO NACIONAL DE AHORRO, entidad creada por el Decreto Ley 3118 de 1968, como establecimiento público y transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, mediante la Ley 432 del 29 de enero de 1998, según Poder General conferido por su Representante Legal mediante escritura pública No. 3480 del 26 de noviembre de 2002, de la Notaría Undécima (11a.) del Circulo de Bogotá, calidad que acredito con copia de la misma y certificación notarial respectiva, manifiesto que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr.(a), VICTOR HUGO RODRÍGUEZ PARADA, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79.051.301, expedida en Bogotá, abogado(a) en ejercicio, vinculado(a) con el FONDO NACIONAL DE AHORRO, en virtud del contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Asesoría Jurídica No. , para que en nombre y representación del FONDO NACIONAL DE AHORRO, suscriba la(s) escritura(s) pública(s) que contiene(n) el contrato de mutuo con interés contentivo de las condiciones del crédito aprobado a favor de: RODRÍGUEZ DÍAZ MARÍA ELENA, y acepte la(s) garantía(s) hipotecaria que respalda(n) dicho contrato principal, así como todas las demás estipulaciones contenidas en el respectivo instrumento público, de acuerdo con las instrucciones y directrices expedidas por el F.N.A. Igualmente, el Apoderado Especial queda facultado para suscribir las escrituras públicas aclaratorias y los documentos privados mediante los cuales se aclaren o modifiquen instrumentos públicos o privados relacionados con este mandato.

El presente poder tiene vigencia de seis (06) meses contados a partir de la fecha de reconocimiento de firma ante notaría.

JULIO CÉSAR GARCÍA LÓPEZ
Apoderado General
FONDO NACIONAL DE AHORRO

INV.

Calle 13 No. 749 89 Bogotá, D.C.
Teléfono Correo: 571 381 0150 Fax: (571) 286 1778
Carrera 40 No. 75-76 Teléfono: 571 343 0577
Avenida 3 21, 13
Empresa: Fondo Nacional de Ahorro
NIT: 899 899 2844

#10905 25

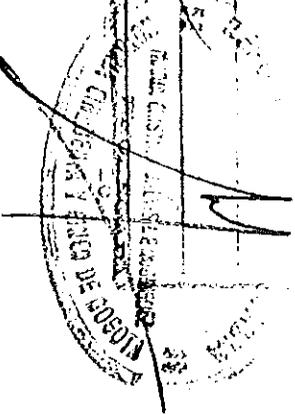
14 MAYO 2009

JULIO CESAR GARCIA LOPEZ...

80.409.102

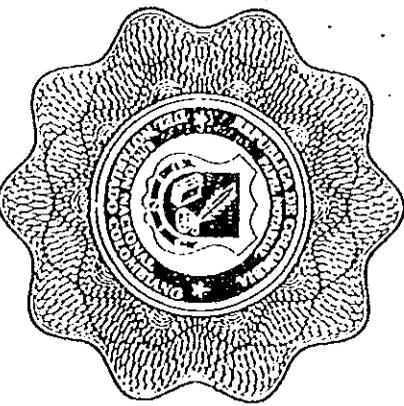
USAQUEN...

En fecho que...
El...
Bureau Cinquante y Cinch



AA 10041950

~~NO~~ 3480



ESCRITURA PUBLICA NUMERO ~~NO~~ 3480
TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA /
OTORGADA EN LA NOTARIA ONCE DE BOGOTA,
D.C. /
FECHA DE OTORGAMIENTO : VEINTISEIS (26)
DE NOVIEMBRE /

de dos mil dos (2002) /

CLASE DE ACTO O ACTOS : PODER GENERAL Y REVOCATORIA DE PODER /

PODER DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO /

A : JULIO CESAR GARCIA LOPEZ Y PEDRO ENRIQUE PINZON PINZON /

REVOCATORIA DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO. /

A : CARLOS EDUARDO LONDONO MARTINEZ Y PEDRO ENRIQUE PINZON PINZON. /



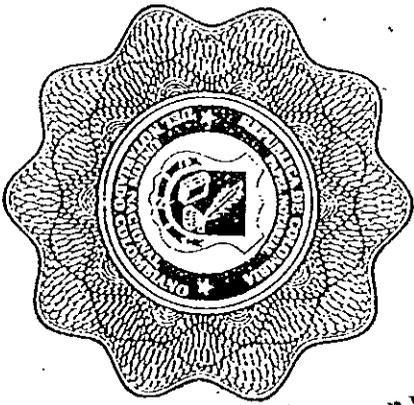
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento Cundinamarca, República de Colombia, obrando ZULMA NAVARO DE BAULISTA ---- en su calidad de Notaria Once (1 1) /
del Circulo de Bogotá, D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:-----

COMPARCIO :

HERNANDO CARVALHO QUIGUA, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.410.213 expedida en Bogotá, domiciliado en esta ciudad, quien en el otorgamiento del presente instrumento público actúa en su calidad de Representante Legal del FONDO NACIONAL DE AHORRO. Entidad creada por el Decreto Ley 3118 de 1968 y transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional mediante Ley 432 del 29 de enero de 1998 de 19 de agosto de 2002, obrando en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 92 de la ley 489 de 1998; en los literales j) y p) del artículo 18 del Acuerdo número 641 de 1998 de la Junta Directiva del FONDO NACIONAL DE AHORROS.

NO 3480

AA 10041951



HOJA # 2

obligación.

SEGUNDO.- El presente poder rige a partir de la fecha de este documento.

Presente los Doctores JULIO CESAR GARCIA LOPEZ y PEDRO ENRIQUE PINZON PINZON, de las condiciones civiles antes anotadas manifiestan: Que aceptan el poder General a ellos otorgados, mediante el presente instrumento público.

TERCERO.- Que por medio de esta escritura pública se REVOKA el poder otorgado a los Doctores CARLOS EDUARDO LONDONO MARTINEZ y PEDRO ENRIQUE PINZON PINZON, poder otorgado por el Doctor HERNANDO CARVALHO QUITUA, mediante escritura pública número tres mil noventa y ocho (3098) del veintidos (22) de octubre de dos mil dos (2002) de la Notaría Once (11) del Circuito notarial de Bogotá, D.C.

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA.

La suscrita Notaría Once (11) en uso de las atribuciones contempladas en el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud de que el Doctor HERNANDO CARVALHO QUITUA, en nombre y representación del FONDO NACIONAL DE AHORRO tiene registrada su firma en ésta Notaría AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la persona fuera del recinto Notarial en las Oficinas de la Entidad que representa.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIONES

Extendido el presente instrumento en DOS (2) y en forma pública notarial, distinguidas con los números: AA 10041950 y AA 10041951

Y debidamente leído por los otorgantes, manifestaron con su conformidad y estando de acuerdo con la forma como está redactado por corresponder a la minuta que han presentado.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO AL GUINO PARA EL USUARIO.



VENEDICCIÓN BARRAGAN
VENEDICCIÓN BARRAGAN
VENEDICCIÓN BARRAGAN

VENEDICCIÓN BARRAGAN
VENEDICCIÓN BARRAGAN
VENEDICCIÓN BARRAGAN

testimonio de que le dan su aprobacion y asentimiento, lo firman con el suscrito Notario que de todo lo anterior da fe:
D. N. \$ 60.000.00-----SUPERINTENDENCIA \$2.500.00 FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$2.500.00. DECRETO 1681 DE 1996- RESOLUCION 4188 DE 2001.

FONDO NACIONAL DE AHORRO

W. Ovalle

HERNANDO CARVAJHO QUITUA

C.C. No. 19410213 / *Eda.*

NIT : 899.999.284-4

REPRESENTANTE LEGAL

JULIO CESAR GARCIA LOPEZ

C.C. No. 80409102 / *Usaque*

ESTADO CIVIL CASADO

TELEFONO 3444903

Enrique Pinzon
PERRO ENRIQUE PINZON PINZON

C.C. No. 171551239 / *B/a*

ESTADO CIVIL *CAJADO*

TELEFONO 2-828672

[Handwritten signature]
ZULMA NAVARRO DE BAUTISTA
ZULMANAVARRO DE BAUTISTA
NOTARIA ONCE
LA NOTARIA ONCE (11)

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA DEL CIRCULO DE
SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

29 NOV 2002
LIZ IVI VENTEGAS BARRACAN
LIZ IVI LAMID Y CIA
FOTOCOPIA Y SERVICIOS
HAY QUE COPIAR
EL TITULO ORIGINAL CON UNA
FOTOCOPIA QUE HE TENIDO

28 APR 2003
QUESTAR S.A. COLOMBIA
SERVICIOS DE FOTOCOPIA Y
SERVICIOS DE SERVICIOS



Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial
Secretaría General
República de Colombia

EL SECRETARIO GENERAL DEL
MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

CERTIFICA:

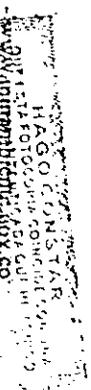
Que el FONDO NACIONAL DE AHORRO, fue creado mediante Decreto Ley 3118 del 26 de diciembre de 1968, como Establecimiento Público y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 432 de enero 29 de 1998 fue transformado en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa, capital independiente, teniendo como domicilio principal la ciudad de Bogotá D.C. y de conformidad con el Decreto 216 del 3 de febrero de 2003 vinculado al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Que el Representante Legal del Fondo Nacional de Ahorro, es el Presidente de la entidad y en la actualidad ejerce dicho cargo el doctor HERNANDO CARVALHO QUIGUA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.410.213 de Bogotá, según nombramiento efectuado por Decreto 2273 del 10 de octubre de 2002, como consta en el Acta No. 115 del 10 de octubre de 2002, de la Presidencia de la República.

Esta certificación se expide a solicitud del doctor Pedro Enrique Pinzón Pinzón, Jefe de la Oficina Jurídica del Fondo Nacional de Ahorro, en Bogotá D.C. el 4 de marzo de 2003.


VÍCTOR-RAÚL HUGUETH OLARTE
Secretario General

Secretaría General, calle 37 No. 8 - 40 Bogotá Teléfono: 3323400 / 3323434 Ex.1141



28 ABR 2003

LUZ M. VILLACAS BARRAGAN
NIT 900.710.024.000
Módulo 1, D.C.

PRIMERA (1a) COPIA (FOTOCOPIA) DE
LA ESCRITURA No. 3480 DE FECHA VEINTISEIS (26) DÍAS
MES DE NOVIEMBRE DE 2002 TOMADA DE SU ORIGINAL
CONFORME AL ART. 41 DEL DECRETO 2148 DE 1983, QUE ESTÁ
EXPIDE EN BOGOTÁ D.C., A : VEINTISEIS
(26) DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOS (2002)
EN TRES (3) FOLIOS ÚTILES COPIA
DESTINO A: EL INTERESADO

NOTARIA ONCE DEL CÍRCULO DE
SANTA FE DE BOGOTÁ D.C.
EULIA NAVARRO DE BAUTISTA
NOTARIA ONCE DEL

~~REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 11 DEL CÍRCULO DE
SANTA FE DE BOGOTÁ D.C.
EULIA NAVARRO DE BAUTISTA
NOTARIA ONCE~~

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 11 DEL CÍRCULO DE
SANTA FE DE BOGOTÁ D.C.
EULIA NAVARRO DE BAUTISTA
NOTARIA ONCE

HAGO CONSTAR
QUE ESTA FOTOCOPIA CONCORDANDO
FOTOCOPIA AUTÉNTICA
29 NOV 2002
Luz M. VIEGAS PARRAGAN
NOTARIA 24 DEL CÍRCULO DE
SANTA FE DE BOGOTÁ D.C.

28 ABR 2003

AA 10041684

CERTIFICADO No. 2308

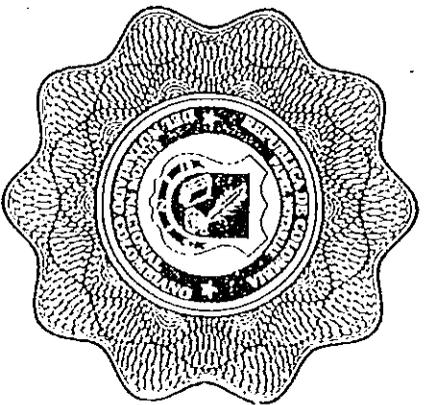
LA SUSCRITA NOTARIA ONCE DE ESTE CIRCULO

C E R T I F I C A

Que por escritura publica número 2480 se

fecha 26 de noviembre del 2002, otorgada

en esta Notaria, compareció el señor



HERNANDO CARVALHO GIGUA, identificado con la cédula de

ciudadanía número 18.410.213 expedida en Bogotá, vecino y

domiciliado en esta ciudad quien en el otorgamiento del

presente instrumento público actuó en su calidad de

representante legal del FONDO NACIONAL DE AHORRO, entidad

creada por el Decreto Ley 5116 de 1958, y transformada en

Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter

financiero del orden nacional mediante la Ley 402 del 29 de

enero de 1.998, de la cual fue nombrado presidente mediante

Decreto No. 2273 del 10 de octubre de 2.002, obrando en

ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 92 de

la Ley 489 de 1.998: en los literales j) y p) del artículo 19

de acuerdo número 941 de 1998 de la Junta Directiva del FONDO

NACIONAL DE AHORRO, aprobado por el Decreto número 1454 de

1998: el artículo 74 del Estatuto Orgánico del Sistema

financiero: en la circular eterna " de 1.996 de la

Superintendencia Bancaria (Título I Capítulo 3 numeral 3.1)

Circular básica jurídica de la Superintendencia Bancaria) y

demás normas concordantes y manifestó:

Que por medio de la mencionada escritura

valida antes anotada, confirió PODER GENERAL 29 NOV, 2002,

suficiente a los doctores JULIO CESAR GARCIA LOPEZ y PEDRO

ENRIQUE PINZON PINZON, mayores de edad, verificados

D.C., identificados con las cédulas de ciudadanía números

80.409.102 expedida en Usaquén y 17.155.659 de Bogotá 2003

respectivamente, para que en sus calidades de Jefe de División

de Crédito encargado y Jefe de la Oficina Jurídica del Fondo



EL SECRETARIO GENERAL-AD-HOC

**Superintendencia Bancaria
de Colombia**

En uso de las facultades que le confiere el artículo 332 numeral 1 (literal o) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 134 del 17 de febrero de 2003, emanada de la Superintendencia Bancaria,

CERTIFICA

RAZON SOCIAL: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NATURALEZA JURIDICA: Persona jurídica autónoma, empresa industrial y comercial del estado, de carácter financiero dotada de personería jurídica, autonomía, administrativa, patrimonio propio y vinculada al Departamento Nacional de Planeación, vigilada por la Superintendencia Bancaria.

CONSTITUCION Y REFORMAS: Decreto Ley No 3118 Enero 1 de 1968; Ley 432 Enero 29 de 1998. Por la cual se reorganiza la entidad y se transforma su naturaleza jurídica en empresa industrial y comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14 de la citada Ley, queda sometido a control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria y se dispone su afiliación al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

Decreto 1133 Junio 29 de 1999. Empresa Industrial y Comercial del Estado, de carácter financiero del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Decreto 2575 Diciembre 23 de 1999. Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Desarrollo Económico.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 2200 Octubre 19 de 1998

REPRESENTACION LEGAL: El representante legal es el Presidente, de libre nombramiento y remoción del Presidente de la República. Igualmente tendrán la representación legal el Secretario General, los Vicepresidentes y demás funcionarios que de acuerdo a las normas vigentes cumplan funciones propias de los Administradores. (Artículos

NO CONSTA
HAGO CONSTAR
QUE ESTA COPIA TERMINO A LA VISTA
COPIA QUE ME ENTREGÓ

28 ABR 2003

SECRETARIA GENERAL

49 y 50 del Decreto 1453 del 29 de julio de 1998 y Artículos 1º y 2º del Acuerdo 964 del 14 de abril de 1999 del F.N.A.)

Que figuran poseionados en los cargos antes citados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Hernando Carvayo Quijua	CC - 19410213	Presidente
Fecha de Posesión: 11/04/2003		
Crisanto Orlando Torres Pabón	CC - 19257199	Secretario General
Fecha de Posesión: 28/11/2002		

Bogotá, D.C. miércoles 16 de abril de 2003.


LUIS FERNANDO LOPEZ GARAVITO
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150/95 y la autorización impartida por la Superintendencia Bancaria mediante Carta Circular 20 del 19 de febrero de 2003, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.

COPIA QUE ESTABA EN
LA OFICINA DE LA
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS
EL 28 DE ABRIL DE 2003
PÁGINA 2 DE 2
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS
BOGOTÁ, D.C.

Del punto Número cuatro (No 4) hasta el punto Número uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de cinco punto veintiocho metros (5.28 m), uno punto cero nueve metros (1.09 m) y tres punto cincuenta y cuatro metros (3.54 m) respectivamente, con el Apartamento Número 203 del mismo Interior, con hall de acceso y escaleras comunales. -----

LINDEROS VERTICALES: -----

Cenit: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas del tercer piso. -----

Nadir: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas del primer piso. -----

Nota: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales los cuales son de carácter estructural. -----

NUMERO 31. -----

APARTAMENTO NUMERO 203 DEL INTERIOR 2 DE LA CALLE 29 BIS NUMERO 88B-40. -----

GENERALIDADES: -----

Se localiza en el segundo piso del Interior y tiene su acceso por la entrada principal de la Agrupación. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se menciona en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 m). -----

AREAS TOTALES: -----

AREA TOTAL CONSTRUIDA: Sesenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados (63.42 m²). -----

AREA TOTAL PRIVADA: Cincuenta y siete punto sesenta y cuatro metros cuadrados (57.64 m²). -----

MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: Cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados (5.78 m²). -----

DEPENDENCIAS: -----

El apartamento consta de: Hall, salón - comedor, cocina con zona de ropas, alacoba principal con espacio para baño y vestier, dos (2) alcobas, espacio disponible y un (1) baño. -----

LINDEROS: -----

Los linderos con muros de fachada, medidores, estructurales, ductos, placas de entrepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: -----

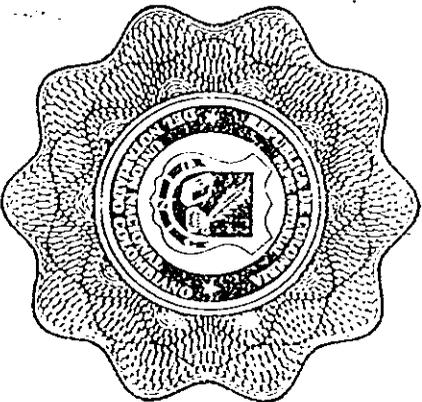
LINDEROS HORIZONTALES: -----

Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado en la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto sesenta y siete metros (2.67 m), uno punto cero ocho metros (1.08 m) y cuatro punto ochenta y cinco metros (4.55 m) respectivamente, con vacío sobre zona verde comunal. -----

Del punto Número dos (No 2) hasta el punto Número tres (No 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto doce metros (3.12 m), uno punto treinta y nueve metros (1.39 m) y cuatro punto sesenta y dos metros (4.62 m) respectivamente, con vacío sobre zona verde comunal y con Apartamento del Interior 3. -----

Del punto Número tres (No 3) hasta el punto Número cuatro (No 4) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cincuenta y seis metros (3.46 m), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 m), dos punto quince metros (2.15 m), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 m) y dos punto dieciséis metros (2.16 m)

AA 9216645



respectivamente, con el Apartamento Número 204 del mismo Interior y con vacío sobre zona común de uso exclusivo del Apartamento Número 103 del mismo Interior. -----
Del punto Número cuatro (No 4) hasta el punto Número uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto cincuenta y cuatro metros (3.54 m), uno punto cero nueve metros (1.09 m) y cinco punto veintiocho metros (5.28 m) mismo Interior. -----

LINDEROS VERTICALES: -----

Centi: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas del tercer piso. -----
Nadir: Placa de entupiso al medio con áreas privadas del primer piso. -----
Nota: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales los cuales son de carácter estructural. -----
NUMERO 32. -----

APARTAMENTO NUMERO 204 DEL INTERIOR 2 DE LA CALLE 29 BIS NUMERO 88B-40. -----
GENERALIDADES: -----

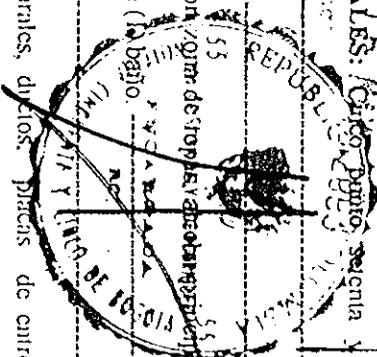
Se localiza en el segundo piso del Interior y tiene su acceso por la entrada principal de la Agrupación. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se menciona en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 m). -----

AREAS TOTALES: -----
AREA TOTAL CONSTRUIDA: Sesenta y tres punto cinco metros cuadrados (63.52 m2) -----
AREA TOTAL PRIVADA: Cincuenta y siete punto sesenta y cuatro metros cuadrados (57.64 m2). -----
MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: Ciento punto sesenta y ocho metros cuadrados (5.78 m2). -----

DEPENDENCIAS: -----
El apartamento consta de: Hall, salón - comedor, cocina con zona de trabajo de la propiedad, baño con espacio para baño y vestier, dos (2) alcobas, espacio disponible y un (1) baño. -----

LINDEROS: -----
Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de entrepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: -----

LINDEROS HORIZONTALES: -----
Partiendo del punto Número uno (No 1) localizando a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto dieciséis metros (2.16 m), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 m), dos punto quince metros (2.15 m), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 m) y tres punto cuarenta y seis metros (3.46 m) respectivamente, con el Apartamento Número 203 del mismo Interior y con vacío sobre zona común de uso exclusivo del Apartamento Número 104 del mismo



10
09
08
07
06
05
04
03
02
01
00

Interior -----

Del punto Número dos (No 2) hasta el punto Número tres (No 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro punto sesenta y dos metros (4.62 m), uno punto treinta y nueve metros (1.39 m) y tres punto doce metros (3.12 m) respectivamente, con Apartamiento del Interior 3 y con vacío sobre zona verde comunal. -----

Del punto Número tres (No 3) hasta el punto Número cuatro (No 4) en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro punto ochenta metros (4.80 m), uno punto cero ocho metros (1.08 m) y dos punto sesenta y siete metros (2.67 m) respectivamente, con vacío sobre zona verde y con vacío sobre zona pentonal comunal. -----

Del punto Número cuatro (No 4) hasta el punto Número uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de cinco punto veintiocho metros (5.28 m), uno punto cero nueve metros (1.09 m) y tres punto cincuenta y cuatro metros (3.54 m) respectivamente, con el Apartamiento Número 201 del mismo Interior, con hall de acceso y circulación comunales. -----

LINDEROS VERTICALES: -----

Centi: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas del tercer piso. -----

Nadiri: Placa de entrepiso al medio con áreas privadas del primer piso. -----

Nota: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales los cuales son de carácter estructural. -----

NUMERO 33. -----

APARTAMIENTO NUMERO 301 DEL INTERIOR 2 DE LA CALLE 29 BIS NUMERO 88B-10. -----

GENERALIDADES: -----

Se localiza en el tercer piso del Interior y tiene su acceso por la entrada principal de la Agrupación. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se menciona en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 m). -----

AREAS TOTALES: -----

AREA TOTAL CONSTRUIDA: Sesenta y tres punto cuarenta y dos metros cuadrados (63.42 m2). -----

AREA TOTAL PRIVADA: Cincuenta y siete punto sesenta y cuatro metros cuadrados (57.64 m2). -----

MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: Cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados (5.78 m2). -----

DEPENDENCIAS: -----

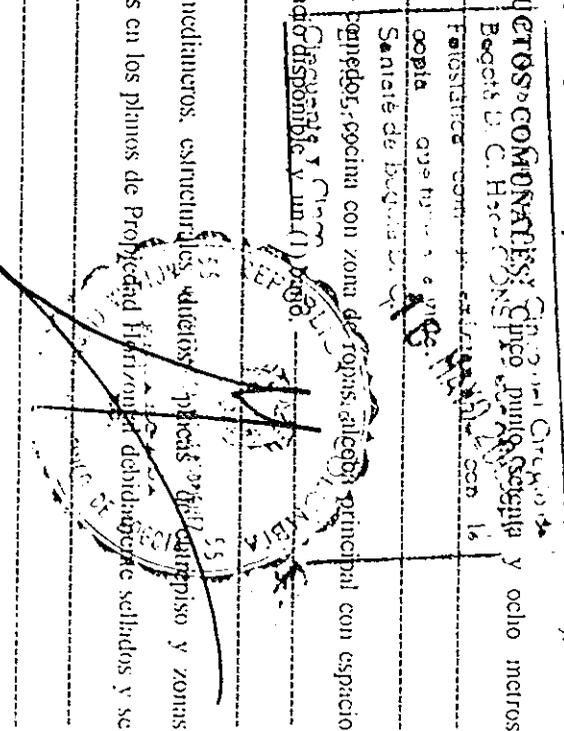
El apartamento consta de: Hall, salón - comedor, cocina con zona de ropas, alcebo principal con espacio para baño y vestir, dos (2) alcobas, espacio disponible y un (1) baño. -----

LINDEROS: -----

Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, vidrios, techos, techos de entrepiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: -----

LINDEROS HORIZONTALES: -----

Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto sesenta y siete metros (2.67 m), uno punto cero ocho metros (1.08 mtrs) y cuatro punto ochenta metros (4.80 m) respectivamente, con vacío



AA 9763682



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2. 5 7 1
DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO...
OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y
CINCO (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA,
DISTRITO CAPITAL
FECHA DE OTORGAMIENTO: ONCE (11) DE

OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DOS (2.002)
FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACION

MATRICULAS INMOBILIARIAS: 50C-1262306
CEDULA CATASTRAL: 006423090100000000

IDENTIFICACION DEL PREDIO

UBICACION DEL PREDIO: URBANO
MUNICIPIO: BOGOTA
NOMBRE O DIRECCION: LOTE DE TERRENO DENOMINADO SUPERLOTE 6
DE LA MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CAPELLANIA II SECTOR
UBICADO EN LA CALLE 29 BIS #88B 40

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA # 2.571 DIA: 11 MES: OCTUBRE AÑO: 2.002

NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DE BOGOTA

CODIGO 11606069571R que vale copia

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: D.C. VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACION

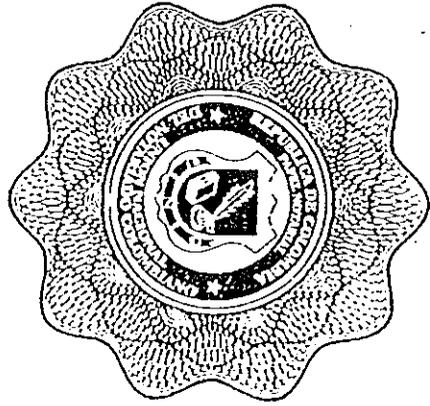
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA
URBANS S. A.



Gabriela María Maldonado

AA 9214026

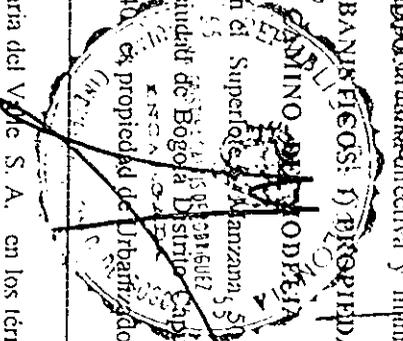


ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2.571
DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO
OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL
CIRCULO DE BOGOTA D.C.
FECHA DE OTORGAMIENTO: ONCE (11) DE OCTUBRE
DEL DOS MIL DOS (2.002)



CLASE DE ACTO: CONSTITUCION REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION
RESIDENCIAL.
VALOR DEL CONTRATO: SIN CUANTIA.
PARTE INTERVINIENTE: URBANIZADORA SANTAFAE DE BOGOTA URBANSA S. A.
(Representada por ALBERTO JARAMILLO ARTEAGA).

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital Departamento de Cundinamarca, Republica de Colombia, en la
NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA DISTRITO
CAPITAL, cuyo Notario titular es MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA, en esta fecha se
otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Comparció (con minuta),
ALBERTO JARAMILLO ARTEAGA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula
de ciudadanía número 8.277.578 expedida en Medellín, en su carácter de gerente y obrando en nombre y
representación de URBANIZADORA SANTAFAE DE BOGOTA URBANSA S.A., Sociedad Comercial
anónima, domiciliada en Bogotá, Distrito Capital, constituida por medio de la Escritura Pública Número
4408 de Julio quince (15) de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaria 18 de esta ciudad,
inserta el primero (1) de Agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el Número 334.735
del Libro IX, todo lo cual lo acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de
esta ciudad, autorizado para celebrar el presente contrato, con la
PRIMERA, ANTECEDENTES JURIBIGOS Y URBANISTICOS: 1) PROPIEDAD Y TRADICION
DEL INMUEBLE: Que el denominado CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION
RESIDENCIAL, motivo del presente Acto, ubicado en el Superbloque Manzana 50 de la Urbanización
Capellanía Segundo Sector, Zona de Fontibón de la ciudad de Bogotá Distrito Capital, distinguido por
nomenclatura oficial como Calle 29 Bis Número 88B-40, es propiedad de Urbanizadora Santafé de Bogotá
URBANSA S. A. por haberlo adquirido, así:



1.1) EL LOTE DE TERRENO: Por compra a Fiduciaria del Vie S. A. en los términos de la Escritura
Pública número 2167 del treinta (30) de Agosto de dos mil dos (2002) otorgada en la Notaria 35 de Bogotá,
con el debido registro en el folio de matrícula inmobiliaria Número 50C-1262306 con las especificaciones,
de áreas, medidas y linderos que se consignan más adelante.

1.2) LAS EDIFICACIONES: Por haberlas construido a expensas de la misma Sociedad.
2) APROBACION DEL INMUEBLE: Que el lote de terreno donde se construye el inmueble, como ya se
indica, se denomina Superlote 6 de la Manzana 50 de la Urbanización Capellanía II Sector, de folio

16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

debidamente aprobado en virtud de las Resoluciones Número 567/90; 066/91; 663/93; 1041/93; 1394/94; 0296/95; 1025/95 respectivamente del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, documentos que hacen parte de la constitución de la Urbanización ejecutada en los términos de la Escritura Pública Número 2255 del nueve (9) de Abril de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría 29 de esta ciudad debidamente registrada y por la cual se individualizaron las diferentes áreas o zonas de la prenombrada urbanización. Posteriormente se expidió la Resolución Número CU2-2000-121 del diecinueve (19) de Junio de dos mil (2000), debidamente prorrogada por la Resolución Número CU2-2002-145 del veinticuatro (24) de Junio de dos mil dos (2002) expedidas por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad; otorgadas al plano de la Urbanización Capellanía II Sector. Número F 106/4-5 debidamente protocolizado en el preliminar acto mencionado. Las edificaciones de la Agrupación se les otorgo la Licencia de Construcción Número L.C. 2002-2-0446 del veinte (20) de Agosto de dos mil dos (2002), válida para propiedad horizontal y aprobatoria de los planos arquitectónicos, de los cuadros de áreas y de los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con el presente Acto, corregida por la Resolución Número CU2-2002-233 del once (11) de Octubre de dos mil dos (2002), para establecer el número total de cupos de parqueo aprobados y autorizar el cambio del titular de la Licencia, expedidas por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. _____

SEGUNDA: OBJETO: Que en concordancia de lo expuesto, es voluntad de la Sociedad propietaria, someter el inmueble **CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, de la nomenclatura oficial previamente citada, al régimen de Propiedad Horizontal de que tratan la Ley 675 de tres (3) de Agosto dos mil uno (2001), estatuyendo por el presente acto, la ~~registro~~ ^{inscripción} para la Administración de la Propiedad Horizontal de la ~~Agrupación~~ ^{agrupación} como ~~unidad~~ ^{entidad} inmobiliaria, ubicada en el lote previamente identificado y que dicho estatuto ~~se estatutará~~ ^{se estatutará} en la ~~Clausula Quinta~~ ^{Clausula Quinta} ~~de este Estatuto.~~ ^{con la} ~~TERCERA: PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS.~~ ^{TERCERA: PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS.} Que en concordancia a la Clausula Segunda, del presente y para que former ~~parte~~ ^{parte} ~~integral~~ ^{integral} de la ~~registra~~ ^{inscripción} del inmueble denominado **CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, se ~~protocolizan~~ ^{protocolizan} los siguientes documentos: A) Copia de la Licencia de Construcción ~~válida~~ ^{válida} para propiedad horizontal ~~Número LC-2002-2-0446 del veinte (20) de Agosto de dos mil dos (2002) expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad.~~ ^{Número LC-2002-2-0446 del veinte (20) de Agosto de dos mil dos (2002) expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad.} B) Copia de la Resolución Número CU2-2002-233 del once (11) de Octubre de dos mil dos (2002) expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. _____

C) Copia de los planos arquitectónicos aprobados para el inmueble. _____

D) Copia de los planos de Propiedad Horizontal Números 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6 debidamente sellados. _____

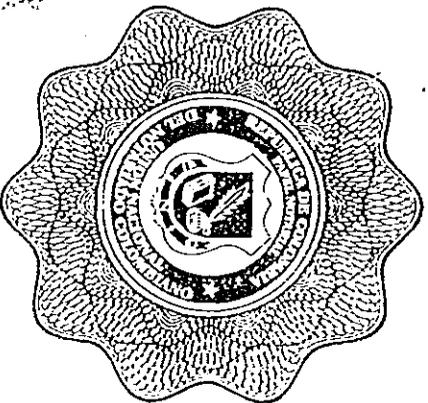
E) Certificación catastral de nomenclatura oficial. _____

F) Certificado de Cámara de Comercio. _____

CUARTA. SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO: Que en consecuencia del indicado Acto se solicita a la Oficina de Registro- Zona Centro proceder con lo siguiente: _____

A) Tomar la anotación correspondiente en el Folio de matrícula en mayor extensión 50C-1262306 _____

B) Asignar el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a cada una de las trescientas treinta y siete _____



(337) unidades privadas que conforman la AGRUPACION: _____
 C) Asignar la nomenclatura correspondiente a las unidades privadas del inmueble según la certificación catastral que hace parte del presente Acto. _____
 D) Lo demás de ley que se esume procedente. _____
QUINTA: CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el texto del Reglamento de Administración de

La Propiedad Horizontal del inmueble **CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, de la ubicación indicada, que se eleva a escritura pública es del siguiente tenor: _____

**REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
 DEL INMUEBLE CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL
 DEL SUPERLOTE 6 MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CAPELLANIA II SECTOR -
 ZONA DE FONTIBON**

**NOMENCLATURA OFICIAL: CALLE 29 BIS NUMERO 88B-40
 BOGOTÁ, D. C. - REPUBLICA DE COLOMBIA**

CONTENIDO

CAPITULO I. OBJETO Y DEFINICIONES.

Artículo 1. Objeto y Efectos.

Artículo 2. Normatividad.

Artículo 3. Definiciones.

Artículo 4. Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO II. PROPIETARIO Y TITULOS

Artículo 5. Propietario.

Artículo 6. Títulos.

CAPITULO III. DETERMINACION DEL INMUEBLE

Artículo 7. Localización y Linderos.

Artículo 8. Descripción del Inmueble.

Artículo 9. Especificaciones de Construcción.

Artículo 10. Condiciones de Seguridad y Salubridad.

CAPITULO IV. EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 11. Causales de Extinción de la Propiedad Horizontal.

Artículo 12. Procedimiento.

Artículo 13. División de la Copropiedad.

CAPITULO V. RECONSTRUCCION DEL INMUEBLE.

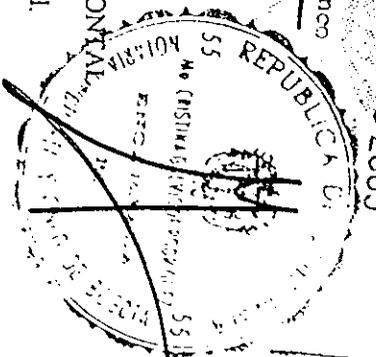
Artículo 14. Reconstrucción Obligatoria.

Artículo 15. Reconstrucción Parcial.

Artículo 16. Seguros.

CAPITULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

El presente Acto, en virtud de la Ley 1662 de 2013, que reforma la Ley 1662 de 2013, en concordancia con el artículo 15 de la Ley 1662 de 2013, se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., el día 15 de mayo de 2013, en el tomo 1140, página 2003.



[Firma manuscrita]
 [Firma manuscrita]

- Artículo 17. Identificación de los Bienes Privados o de Dominio Particular (Definición y Destinación).
- Artículo 18. Divisibilidad de la Hipoteca en la Propiedad Horizontal.
- Artículo 19. Obligaciones de los Propietarios Respecto de los Bienes de Dominio Particular o Privado.
- CAPITULO VII. BIENES COMUNES.**
- Artículo 20. Alcance y Naturaleza.
- Artículo 21. Clasificación y Definición.
- Artículo 22. Areas de los Bienes Comunnes.
- Artículo 23. Desafectación de Bienes Comunnes no Esenciales.
- Artículo 24 Bienes Comunnes de Uso Exclusivo.
- Artículo 25. Procedimiento para la Desafectación de Bienes Comunnes.
- Artículo 26. Elementos Estructurales y Fachadas.
- Artículo 27. Obligaciones de los Copropietarios respecto de los Bienes Comunnes.
- Artículo 28. Derechos de los Propietarios Sobre los Bienes Comunnes.
- Artículo 29. Disposiciones sobre el Uso de los Bienes Comunnes (Edificio para salón comunal, Portería, Edificación para Basuras, Zonas Verdes, Libres y Equipos)
- Artículo 30. Entrega de los Bienes Comunnes por Parte del Propietario Inicial.
- CAPITULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.**
- Artículo 31. Determinación de los Coeficientes de Copropiedad.
- Artículo 32. Obligatoriedad y Efectos.
- Artículo 33. Modificación de Coeficientes.
- CAPITULO IX. DE LOS ASPECTOS ECONOMICOS.**
- Artículo 34. Participación en las Gastos Comunes Necesarios.
- Artículo 35. Presupuesto Provisión de agua.
- Artículo 36. Déficit Presupuestal.
- Artículo 37. Incumplimiento en el Pago de Impuestos y Tasas.
- Artículo 38. Impuestos y Tasas.
- CAPITULO X. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA**
- Artículo 39. Objeto de la Persona Jurídica.
- Artículo 40. Naturaleza y Características.
- Artículo 41. Recursos Patrimoniales.
- Artículo 42. Fondo de Imprevistos.
- Artículo 43. Liquidación de la Persona Jurídica.
- Artículo 44. Certificación sobre Existencia y Representación Legal de la Persona Jurídica.
- CAPITULO XI. ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL.**
- Artículo 45. Enumeración.
- Artículo 46. Orden Jerárquico.
- CAPITULO XII. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.**
- Artículo 47. Integración y Alcance de sus Decisiones.

de propiedad horizontal, con salida a la vía pública a través de zonas comunes. _____

Bienes comunes: Partes del Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. _____

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la Agrupación, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se repujan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conforman la estructura, los ductos y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. _____

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la Agrupación. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. _____

Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la mencionada ley de propiedad horizontal. _____

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de la Agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Inmueble. _____

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre los inmuebles determinados, que por medio de manifestación de voluntad contenida en esta escritura pública, se somete al régimen de propiedad horizontal. _____

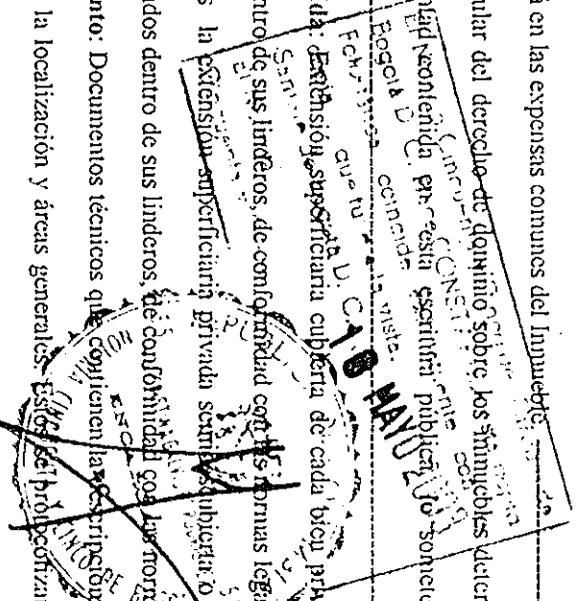
Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. _____

Área privada libre: Es la extensión superficial privada que no está sujeta a descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. _____

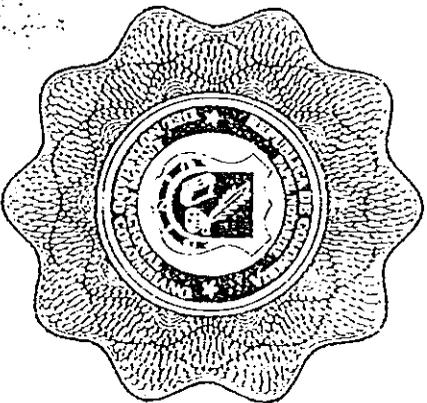
Planos de alindamiento: Documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas y comunes, que muestran la localización y áreas generales de éstas, se proporcionan con esta escritura y están aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. De estos documentos se obtienen las áreas, descripción y linderos de las unidades privadas y la determinación de los bienes comunes del inmueble. _____

Normatividad: Las disposiciones que se aplican para todos los efectos del régimen de propiedad horizontal son en orden jerárquico los siguientes: El presente reglamento, la Ley 675 de dos mil uno (2001), el Código Civil, el Código de Comercio, la jurisprudencia y la doctrina nacionales. _____

Parquadero, estacionamiento o garaje: Espacio para estacionamiento de un vehículo de uso común para



AA 9214030



visitantes y privado para residentes según planos. _____

ARTICULO 4. REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Los propietarios del Inmueble **CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL** de la nomenclatura indicada pueden introducir reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, previa protocolización del Reglamento modificado, con el aporte del Acta correspondiente a la Asamblea

en la que se tomó tal decisión. En el caso de que la reforma esté orientada a la modificación física del inmueble por parte del propietario inicial, se protocolizará la respectiva Licencia de Construcción emitida por la Entidad Distrital competente. _____

PARAGRAFO 1: Reglamentación Interna: Los propietarios de la **AGRUPACION** pueden adoptar la reglamentación interna o estatutos de administración para el inmueble siempre y cuando ésta sea compatible con la Ley y lo establecido en este Reglamento. Igualmente, dicha Reglamentación, puede elevarse a escritura pública por decisión de la Asamblea General de Propietarios. _____

ARTICULO 5. PROPIETARIO: El Inmueble denominado **CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, localizado sobre la totalidad del **SUPERLOTE 6, MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CAPELLANIA II SECTOR** de la nomenclatura indicada, construido con las especificaciones que se consignan en el Artículo Séptimo de este documento y con las construcciones en el levantadas, son hoy propiedad de **URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA - URBANSA S.A.**, Sociedad Comercial anónima, domiciliada en Bogotá, Distrito Capital, constituida por medio de la Escritura Pública Número 4408 de Julio quince (15) de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría 18 de esta ciudad, inscrita el primero (1) de Agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el Número 334.735 del Libro IX, todo lo cual lo acredita por el certificado adjunto expedido por la Cámara de Comercio de esta ciudad que se protocolizó con la presente Escritura Pública. _____

ARTICULO 6. TITULOS: El terreno que se consigna en el presente documento es propiedad de **URBANIZADORA AGRUPACION RESIDENCIAL**, de la ubicación indicada, con la propiedad de **URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, y fue adquirido así: _____

A) EL LOTE DE TERRENO: Por compra a Fiduciaria del Valle S.A. en los términos de la Escritura Pública número 2167 del treinta (30) de Agosto de dos mil dos (2002), otorgada en la Notaría 35 de Bogotá con el debido registro en el Folio de matrícula inmobiliaria Número 300-1252306-801, sus especificaciones de áreas, medidas y linderos que se consignan más adelante. _____

B) LAS EDIFICACIONES: Por haberlas construido a expensas de la misma Sociedad. _____

La construcción de las edificaciones que conforman el inmueble, accedió al terreno de propiedad de la Sociedad y fue adelantada de acuerdo a la mencionada Licencia de Construcción Número CU2-2002-2-0446 del veinte (20) de Agosto de dos mil dos (2002) válida para propiedad horizontal, debidamente corregida por la Resolución Número CU2-2002-233 del once (11) de Octubre de dos mil dos (2002) expedidas por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad, que en conjunto con los planos arquitectónicos y de propiedad

Escritura Pública
BOGOTÁ, D. C., a los 15 días del mes de Julio de 1991.
Yo, el Notario, D. C. Hebe CONSTA, inscrita en el Libro IX, folio 334.735, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, con la presente Escritura Pública, con la propiedad de URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A., y fue adquirido así: _____
Yo, el Notario, D. C. Hebe CONSTA, inscrita en el Libro IX, folio 334.735, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, con la presente Escritura Pública, con la propiedad de URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A., y fue adquirido así: _____
Yo, el Notario, D. C. Hebe CONSTA, inscrita en el Libro IX, folio 334.735, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, con la presente Escritura Pública, con la propiedad de URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A., y fue adquirido así: _____

10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

horizontal se protocolizan con este documento. -----

El Propietario actual del inmueble que se determina y singulariza en el Capítulo siguiente de este Reglamento en calidad de titular del derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el, habiendo resuelto investirlo del Régimen de la Propiedad Horizontal, estatuido en la Ley 675 de dos mil uno (2001), otorgará este Reglamento a quienes adquirieran la categoría de propietarios de las Unidades Privadas en que se ha dividido el inmueble ó en general para los titulares de derechos sobre dichos inmuebles. -----

CAPITULO III. DETERMINACION DEL INMUEBLE: -----

ARTICULO 7. LOCALIZACION Y LINDEROS: El inmueble **CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, se distingue actualmente en la nomenclatura urbana como Calle 29 Bis Número 88B-40 de Bogotá Distrito Capital. Esta Agrupación como ya se indicó se construye en el lote de terreno denominado Superlote 6, Manzana 50 de la Urbanización Capellania II Sector de esta ciudad, y se determina a continuación según las siguientes especificaciones de cabida superficial, medidas y linderos: **SUPERLOTE 6, MANZANA 50 DE LA URBANIZACION CAPELLANIA II SECTOR - ZONA DE FONTIBON.** -----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1262306-----

CABIDA SUPERFICIARIA: Seis mil setenta y cinco punto veinticinco metros cuadrados (6075.25 m2). -

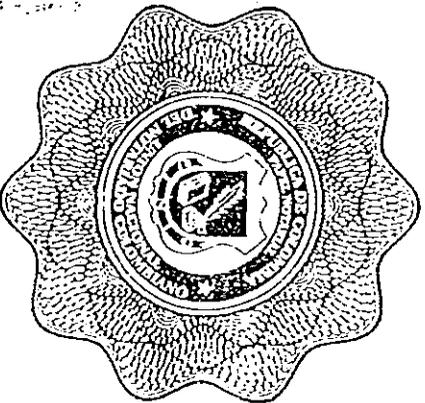
LINDEROS: (Tomados de la Escritura Pública Número 2255 del nueve (9) de Abril del mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en ala Notaría 29 de Bogotá): -----

Partiendo del mojón 54 hacia el oriente en línea recta con una longitud de noventa y uno punto cincuenta y siete metros (91.57 m), lindando con el Superlote 5 de la misma Manzana 50 de la misma Urbanización hasta el mojón 62; de este punto hacia el sur en línea recta con una longitud de sesenta y seis metros (66.06 m) lindando con la Carrera 88B hasta el mojón 54; de este punto hacia el occidente en línea curva con una longitud de cuatro punto setenta y ocho metros (4.78 m), lindando con la intersección de la Carrera 88B y la Calle 29 Bis hasta el mojón 59; de este punto hacia el occidente una línea recta con una longitud de setenta y nueve punto setenta y tres metros (79.73 m) lindando con la Calle 29 Bis hasta el mojón 51; de este punto hacia el noroeste en línea recta con una longitud de cincuenta y dos punto veintinueve metros (52.29 m) lindando con la zona verde hasta el mojón 53; de este punto hacia el norte en línea recta con una longitud de diecisiete punto cuarenta metros (17.40 m) lindando con la zona verde hasta el mojón 54 punto de partida. -----

ARTICULO 8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE: **CAMINO DE MODELLA - AGRUPACION RESIDENCIAL**, ubicado en el lote de terreno que se determina Superlote 6 Manzana 50 de la Urbanización Capellania II Sector de la precitada nomenclatura de la ciudad de Bogotá Distrito Capital,

consta de trescientas treinta y siete (337) unidades privadas distribuidas así: ciento sesenta y ocho (168) Apartamentos y ciento sesenta y nueve (169) parqueaderos que incluyen dos (2) para minusválidos. Las Unidades privadas de apartamentos se localizan en siete (7) Bloques o interiores denominados 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 y las unidades privadas de parqueaderos se localizan en el sótano y primer piso de la Agrupación, respectivamente con las dependencias comunes que se enuncian a continuación. Los Bienes comunes para la Agrupación según planos son las siguientes: El lote de terreno, Edificio para salón communal, portería, edificación para basuras, doce (12) parqueaderos para visitantes, accesos, circulaciones vehiculares y

AA 9214031



peatonales, zonas verdes, recreacionales, zonas libres y equipos. Las áreas comunes por Bloque o Interior son las siguientes: Punto fijo de hall y escaleras interiores, ductos y cubiertas comunales. ARTICULO 9. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: El inmueble objeto del presente Acto, esta constituido de acuerdo a la Normatividad vigente para el Distrito Capital y con las siguientes especificaciones de construcción:

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Las áreas y

dependencias de las unidades privadas del inmueble son las que se consignan en el Artículo S4 de este reglamento y se entregan de acuerdo a las siguientes especificaciones de construcción:

APARTAMENTOS:

1. CIMENTACION: Vigas corridas apoyadas sobre recibo-cemento
2. DESAGUES: En tubería de P.V.C. y cajas de inspección. Estos se conectarán al colector principal.
3. ESTRUCTURA: Mampostería estructural. Entre piso en prelosa y placa de concreto.
4. CUBIERTA: Placa maciza, climatizada e impermeabilizada.
5. FACHADAS: Ladrillo a la vista y pañete con pintura.
6. PISOS: La sala – comedor, el hall, el espacio disponible y las alcobas se entregarán con alfombra. En la cocina se instalará cerámica de 33 x 33 cm o similar y en el baño se colocará cerámica 20 x 20 cm o similar. El piso del espacio para el baño de la alcoba principal será en mortero afinado. En aquellos sitios donde se instale cerámica el guardascoba será en el mismo material. La sala – comedor, el hall, el espacio disponible y las alcobas llevarán el guardascobas en madera.
7. TECHOS: Los techos en todos los apartamentos llevarán rústico y pintura.
8. MUROS INTERIORES: Los muros de todos los apartamentos se entregarán con pañete, estuco y pintura.
9. ENCHAPES: Las paredes de la ~~alcoba~~ ^{del baño} se enchaparán en cerámica 20 x 20 cm o similar. Igualmente se instalarán dos (2) ~~hileras de cerámica~~ ^{hileras de cerámica} sobre el mesón de la cocina. El espacio para el baño de la alcoba principal no llevará enchape ~~en el baño~~ ^{en el baño} y se entregará en ~~cerámica~~ ^{cerámica}.
10. PUERTAS y CERRADURAS: La puerta de acceso será ~~de aluminio~~ ^{de aluminio} recubierta pintada, con su respectiva cerradura, el baño y la alcoba principal tendrán marco metálico, puerta ~~de aluminio~~ ^{de aluminio} y cerradura.
11. APARATOS SANITARIOS: Se instalarán en el ~~baño~~ ^{baño} los siguientes elementos: Sanitario con correspondiente grifería, lavamanos con llave, ducha con grifería e instalaciones. El espacio para baño de la alcoba principal solo tendrá las instalaciones hidrosanitarias ~~listas~~ ^{listas}, pero no tendrá instalados los aparatos sanitarios.
12. COCINA: En la cocina se entregará una estufa con cuatro (4) hornillas a gas, un mueble bajo en melamina o similar y un mesón fórmica con su pozuco de aluminio o acero inoxidable con su grifería.
13. INSTALACIONES PARA CALENTADOR: Se entregarán las instalaciones cocina del lavadero para un calentador a gas.
14. VENTANERÍA: En P.V.C.

Los puntos hidráulicos para agua caliente solamente irán en las duchas.

14. VENTANERÍA: En P.V.C.



10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

- 15. VIDRIOS Y ESPEJOS: Espesor 3 milímetros. -----
- 16. LAVADERO: Prefabricado en cemento. -----
- 17. INSTALACIONES: -----
- ELECTRICAS INTERIORES: Tubería conduit P.V.C. -----
- HIDRAULICA INTERIORES: Tubería P.V.C. de presión diámetro de 1/2" o 2". -----
- SANITARIAS: Tubería P.V.C. sanitaria con diámetro de 2" a 4". -----
- GAS INTERIOR: Solo se entrega la tubería metálica galvanizada desde el primer piso hasta la cocina de cada apartamento. No se entrega el medidor, ni el regulador, ni accesorios; ni la red desde el medidor hasta la tubería principal exterior. -----
- SALIDA PARA TELEVISION: En la sala y en la alcoba principal. -----
- SALIDA PARA TELEFONO: En la sala. -----
- SALIDA PARA CITOFONOS: Salida para citofonos en la cocina. -----
- Los derechos de la línea telefónica y de gas serán cancelados por los propietarios en las respectivas empresas. -----

PARQUEADEROS: -----

La especificaciones de los parqueaderos son las consignadas en planos con su respectiva nomenclatura y líneas de demarcación. -----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DE LAS EDIFICACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL. -----

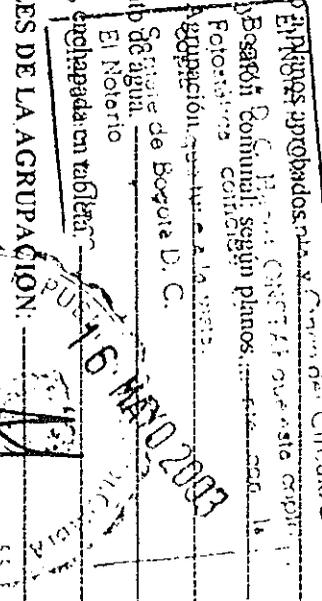
Las Edificaciones comunales que se ubican en el inmueble para el disfrute de los propietarios del inmueble están construidas de acuerdo a los planos aprobados por el Concejo Comunal de Bogotá D.C.

Edificaciones para Portería, basuras y Botón Comunal, según planos: -----

Cerramiento metálico alrededor de la Agrupación: -----

Tanque subterráneo de almacenamiento de agua. -----

Escaleras enconcreto fundido en sitio, enrejadas en tablas. -----



ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA AGRUPACION: -----

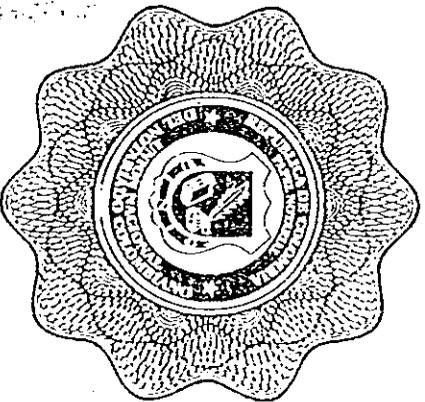
1. NOMENCLATURA: Se colocará nomenclatura oficial para el acceso de la Agrupación y, para identificar cada Interior o Bloque de Apartamentos. Igualmente, se colocará nomenclatura para cada uno de los apartamentos y para los parqueaderos privados. Para los Parqueaderos comunes de visitantes se dejará lo previsto para el efecto por la Sociedad propietaria. -----

2. EXTERIORES: Se construirán los parqueaderos, las zonas exteriores y zonas verdes de la Agrupación con acabados que permitan el buen desarrollo de las actividades de circulación y recreación respectiva. -----

PARAGRAFO: Cambio de Especificaciones: La Sociedad Propietaria Inicial, durante el proceso de construcción de la Agrupación, se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad. -----

ARTICULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: El inmueble CAMINO DE MODELIA - AGRUPACION RESIDENCIAL se construye en todo de acuerdo con los planos y documentos aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de Bogotá D.C. previamente citados y

AA 9214032



debidamente protocolizados que hacen parte del presente Acto, utilizando materiales de primera calidad y de acuerdo con las especificaciones de construcción antes relacionadas. Los Apartamentos poseen sistema adecuado de ventilación e iluminación, servicios sanitarios completos y sistemas de accesos a través de punto fijo y escaleras con control en el acceso principal. Las unidades privadas de parqueaderos tienen sistemas de acceso y circulación adecuados, lo cual está garantizando, excelentes condiciones de SEGURIDAD Y SALUBRIDAD, para el inmueble. _____

CAPITULO IV. EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. _____

ARTICULO 11. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal del Inmueble se extinguirá por alguna de las siguientes causales de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 9 de la mencionada Ley de propiedad horizontal: _____

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

2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre la Agrupación. _____

3) La orden de autoridad judicial o administrativa. _____

PARAGRAFO. En caso de demolición o destrucción total de la Agrupación o de las edificaciones que la conforman, el terreno sobre el cual se encuentran construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. _____

ARTICULO 12. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extinguirá total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se dicte la escritura pública de decisión de la Asamblea General de Proprietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a cualquier lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos. _____

ARTICULO 13. DIVISION DE LA COPROPIEDAD. En el momento de la extinción de la propiedad horizontal del inmueble y una vez registrada la respectiva escritura, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto, entre los primeros, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. _____

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



Gerardo... [Signature]
NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DE BOGOTÁ

11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

comunidades previstas en el capitulo III, titulo XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. _____

CAPITULO V. RECONSTRUCCION DEL INMUEBLE. _____

ARTICULO 14. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción de la Agrupación, en los siguientes eventos: _____

Quando la destrucción o deterioro de la Agrupación fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. _____

Quando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la Agrupación, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. _____

PARAGRAFO 1: Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. _____

PARAGRAFO 2: Reconstruido el inmueble, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. _____

ARTICULO 15. RECONSTRUCCION PARCIAL: Cuando la destrucción o deterioro afecte una edificación que haga parte de la Agrupación, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la edificación. Corresponderá al propietario del bien o los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el Parágrafo 2º del Artículo 14 de este estatuto. _____

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del Artículo 10 de la precitada Ley de Propiedad Horizontal. _____

El Notario
Señor de B. GARCIA VILA
MAIO 2003

PARAGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. _____

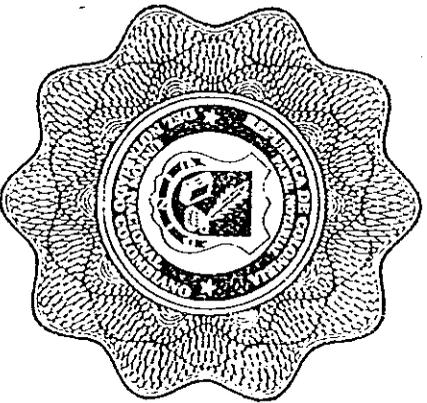
ARTICULO 16. SEGUROS: En el evento en que el seguro contratado por la Administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contribuir y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su Unidad Privada por el valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo y por exigencias de alguna entidad financiera. _____

CAPITULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR _____

ARTICULO 17. IDENTIFICACION DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. (DEFINICIÓN Y DESTINACION): _____

Definición: Los bienes privados (apartamentos y Parquederos) de dominio particular que conforman la Agrupación se identifican por sus especificaciones de áreas, medidas y linderos consignados en los planos que hacen parte de este Reglamento y según descripción que se consigna en el Artículo 84 de este estatuto.

AA 9214033



La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Agrupación en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos derechos y no podrán efectuarse estos actos con relación a los bienes comunes, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARAGRAFO: De conformidad con lo establecido en el inciso 2º del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorporará el correspondiente a los bienes comunes de la Agrupación, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Destinación: La destinación inicial de las unidades privadas de Apartamentos de la Agrupación es para vivienda familiar.

La destinación inicial de las unidades privadas de Parquaderos de la Agrupación es para el estacionamiento de un vehículo tipo liviano.

ARTICULO 18. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Los acreedores hipotecarios pueden dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre la Agrupación atendiendo lo dispuesto para el efecto en la ley, 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 registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

PARAGRAFO: Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de ceder unidades privadas con pago de contado, dentro del plazo de cinco días, deberá presentar para su protocolización, certificación de aceptación de la unidad privada, en la que se establezca la proporción del gravamen de mayor extensión que afecta a la unidad privada, de acuerdo a la proporción del otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento que se menciona.

ARTICULO 19. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO: En relación con los bienes de dominio particular, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones de la Agrupación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios inherentes dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la Agrupación o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 3) Las demás previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal.

Gabriel Sánchez Meléndez
NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DE BOGOTÁ

10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

CAPITULO VII. BIENES COMUNES. _____

ARTICULO 20. ALCANCE Y NATURALEZA: Los bienes, los elementos y zonas de la Agrupación que permitan o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, 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, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. - El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y lo consignado en este reglamento de propiedad horizontal. _____

PARAGRAFO 1: Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. _____

PARAGRAFO 2: Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se autoriza por este reglamento la explotación económica de los bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se dará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificaciones, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes de la Agrupación o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea general. _____

ARTICULO 21. CLASIFICACION Y DEFINICION: La propiedad común de la Agrupación se clasifica para todos los efectos generales de este Reglamento en: _____

A) Por su Necesidad: A.1) Bienes comunes esenciales y A.2) Bienes comunes no esenciales. _____

A.1) Bienes Comunes Esenciales, Bienes o fundamentos de la copropiedad: Son aquellos que hacen posible la existencia, seguridad, conservación y goce adecuado del inmueble y que tienen carácter por su naturaleza o por mandato de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001). _____

Estos bienes son del dominio indivisible e inalienable de todos los copropietarios de unidades privadas y se relacionan a continuación en forma no taxativa: _____

a) Bienes que se localizan en el sótano: Accesos, rampas, escaleras, circulación de muros y columnas en general. _____

b) Bienes que se localizan en el Primer Piso: Accesos, puntos fijos de hall y escaleras, circulaciones, Muros estructurales y Ductos de cada unidad privada. _____

c) Bienes que se localizan en los Pisos Superiores: Puntos fijos de hall y escaleras, Muros estructurales y ductos de cada unidad privada. _____

d) Cubiertas en general y lote de terreno: Según planos. _____

Aunque muebles por naturaleza son Bienes Comunes Esenciales las instalaciones de Servicios Básicos, a saber: _____

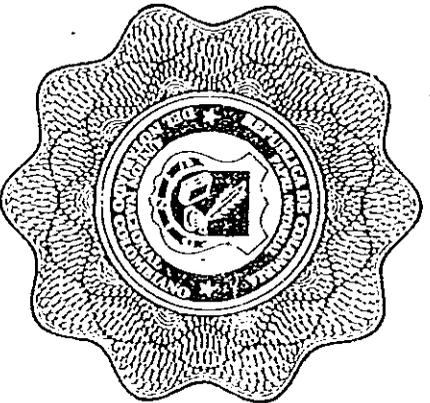
e) Instalación de acueducto: Desde el punto de conexión a las redes de acueducto y alcantarillado hasta la

Notario Delegado de Bogotá D.C.

10

AA

9214034



entrada de cada unidad privada de apartamento:_____

D) Instalación telefónica: consta de ductos y cables hasta las cajas principales de toda propiedad separada, si la hubiere. _____

E) Instalación de Energía: Desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía hasta la entrada de cada unidad privada. _____

F) Instalación de gas: consta de conexión de los tubos hasta la entrada de cada unidad privada de apartamento, si lo hubiere. _____

H) Instalaciones de servicios: tanques de agua, equipos, bombas y similares, si los hubiere. _____

A.2) Bienes Comunes No esenciales: Son los bienes no esenciales en razón de su uso, necesarios para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad de la Agrupación y el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, tales como el edificio para salón comunal, portería y edificación para basuras, los parqueaderos comunes, las zonas verdes comunales, zonas exteriores que no forman parte de accesos y circulaciones y los elementos comunales o accesorios para servicios, aparatos, iluminación y demás dependencias comunales. _____

B) Bienes comunes por su utilización. Esta clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes. En igual forma se distribuirán los fondos de reserva y las rentas que eventualmente produjeren estos bienes de uso y goce general o de determinado grupo de unidades. Esta clasificación se divide en Bienes Comunes: B. 1) Generales; B. 2) Sectoriales y B. 3) Comunes de uso exclusivo. _____

B.1) Bienes Comunes Generales: Bienes destinados al uso común de los propietarios de la Agrupación que se relacionan en forma no taxativa: _____

a) Parqueaderos comunales. _____

b) Accesos y circulaciones peatonales y vehiculares. _____

c) Edificio para salón comunal. _____

d) Edificación para basuras. _____

e) Zonas verdes y zonas libres. _____

f) Portería. _____

g) Lote de Terreno y cultivos comunales. _____

B.2) Bienes Comunes Sectoriales: _____

No se construyen Bienes Comunes Sectoriales en este inmueble. _____

B.3) Bienes Comunes de Uso Exclusivo: _____

Se refieren a las zonas internas que se localizan en los primeros pisos de cada Interior o Bloque y que se asignan bajo esta categoría a cada uno de los Apartamentos 101, 102, 103 y 104 de cada Edificio. El régimen para estos bienes comunes de uso exclusivo se consigna en el Artículo 24 de este estatuto. _____

ARTICULO 22. AREAS DE LOS BIENES COMUNES: Las áreas de los principales bienes comunes por niveles, extractadas de los cuadros de propiedad horizontal que se consignan en el plano Número 6 de 6 debidamente aprobadas son las siguientes: _____

El Territorio Cincuenta y Cinco del Circunscripción de Bussolvi, C. Hace CONSTAR que esta copia copia que tiene a su disposición, es exactamente con lo El Notario D. SCHAYO ZUROS

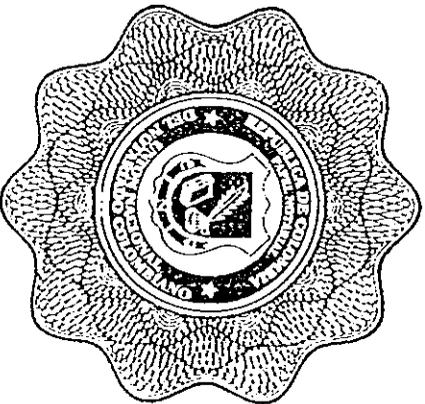
Notaria Cincuenta y Cinco de Bussolvi

10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

		AREAS COMUNES / M2	
		Libre	Construida
NIVEL SOTANO:			
Rampa, circulación vehicular, escaleras,			
zona de equipos comunales			871.26
TOTAL SOTANO			871.26
NIVEL PRIMERO PISO			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			156.03
Porteria, salón comunal y basuras			179.35
Punto fijo de hall y escaleras			197.47
Zonas comunes de uso exclusivo		78.12	
Rampa, acceso, circulaciones vehiculares y peatonales, antejardines, zonas verdes y libres y 12 parqueaderos de visitantes		3035.01	
AREA TOTAL LIBRE NIVEL PRIMERO PISO		3113.13	
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL PRIMERO PISO			532.85
NIVEL SEGUNDO PISO			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
Salón comunal (segunda planta)			104.40
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL SEGUNDO PISO			381.81
NIVEL TERCER PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL TERCER PISO			277.41
NIVEL CUARTO PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL CUARTO PISO			277.41
NIVEL QUINTO PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			115.57
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL QUINTO PISO			277.41
NIVEL SEXTO PISO:			
Area muros y ductos comunales de las unidades privadas			161.84
Punto fijo de hall y escaleras			86.80
AREA TOTAL CONSTRUIDA NIVEL SEXTO PISO			248.64
AREA TOTAL LIBRE COMUNAL DE LA GRUPACION		3113.13	

El presente documento es copia de la escritura pública que se encuentra inscrita en el Libro Publico de la Oficina del Registrador de la Circunscripción y Censo del Circulo de la Capital del Municipio de Bogotá, D.C. el día 16 de Mayo 2003.

AA 9214035



AREAS COMUNES / N12

Libre Construida

AREA TOTAL CONSTRUIDA COMUNAL DE LA AGRUPACION

2866.79

AREA CUBIERTAS COMUNALES

2070.68

AREA LOTE DE TERRENO

6075.25m2

ARTICULO 23. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa autorización de las autoridades Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el sesenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la Agrupación, podrá desafectar la calidad de común, de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, zonas exteriores mencionadas ó demás dependencias comunales no esenciales, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos ó de zonas, con la misma destinación, previa cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

PARAGRAFO 1: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos no sujetos contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos aplicables a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador de la Agrupación de Bienes Comunes No Esenciales, podrá, con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación, o con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 2: No se aplicarán las normas administrativas de desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adición, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 24. 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, en este caso las zonas internas del primer piso de cada uno de los interiores Números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se le asignan de manera exclusiva a los propietarios de los apartamentos 101.102.103 y 104 de cada uno de estos interiores, ya que por su localización pueden 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 dependencias comunales y áreas de recreación y

Gabriel...
NOTARIA CINCUENTA...

15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. -----

Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo: Los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de las prenombradas zonas, según lo previsto en la Ley de Propiedad horizontal, quedan obligados a lo siguiente: -----

- 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. -----
- 2) No cambiar su destinación inicial. -----
- 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 aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. -----

4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General. -

PARAGRAFO 1: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3º del presente Artículo, se tendrán como expensas comunes del Conjunto. -----

PARAGRAFO 2: En ningún caso el propietario inicial, ni los propietarios de los inmuebles a los cuales se les asigne un uso exclusivo podrán vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. -----

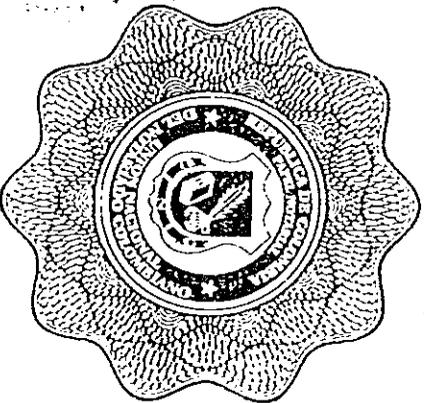
ARTICULO 25. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. -----

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados de la Agrupación. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en los Artículos 25 y 26 del Capítulo VII de la mencionada ley. -----

Los bienes comunes y comunes de uso exclusivo, ~~se desafectarán~~ ^{se desafectarán} determinados por su área y según convenciones en los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con este reglamento. -----

ARTICULO 26. ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y FACIADAS: Teniendo en cuenta que la estructura de las Unidades Privadas ~~esta soportada por elementos y muros estructurales comunes (tal como se indican en los planos de Propiedad Horizontal con líneas oblicuas paralelas a la planta y cinco grados (45) grados, estos no podrán demolerse ni en todo ni en parte tampoco podrán ser modificados; en razón al carácter estructural que igualmente desempeñan y cualquier anomalía o eventualidad por esta causa es imputable directamente al propietario infractor. Sin embargo, estos elementos, podrán ser utilizados en su parte interna con tal de que este uso no implique variación en la volumetría exterior o distribución interior o algún cambio en la estructura general de las Unidades Privadas o de las cargas que soportan. -----~~

Faciadas: Todos los muros que conforman las faciadas tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Los vidrios de las ventanas exteriores de las Unidades Privadas de apartamentos tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las faciadas esta limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así las cosas, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo



de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea, según dichos aportados por el constructor.

ARTICULO 27. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES

COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes de la Agrupación es proporcional al área privada de su unidad de acuerdo con los Coeficientes o Indices de Copropiedad relacionados en la Tabla Numero 1 del Artículo 31 del Capítulo VIII del presente Reglamento. Adicionalmente se establecen como obligaciones y derechos de los propietarios los siguientes:

- 1) Servirse de los bienes y zonas comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- 2) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- 3) Solicitar de la Administración, cualesquiera de los servicios que esta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.
- 4) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios, con derecho a voz y voto.
- 5) Ejecutar por su cuenta la obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación de la Agrupación, cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados.
- 6) Pedir al juez competente la imposición de multas según lo indicado en esta reglamentación.
- 7) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.
- 8) Contribuir a las expensas necesarias para la conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes o Indices de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.
- 9) Ejecutar oportunamente las reparaciones de los bienes comunes de los ocupantes del inmueble.
- 10) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al Administrador o personal autorizado por el mismo para el desempeño de sus funciones, para la realización de trabajos de mantenimiento, conservación, reparación o reposición de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
- 11) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, el mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
- 12) Pagar las primas de seguro contra incendio y terremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General de Propietarios y este Reglamento.

En las...
Notificación de conservación, reparación y reposición de los bienes comunes de acuerdo con los Coeficientes o Indices de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

El Notario Público de Cienfuegos, Cuba, Fabrice Maldonado, en la...

Fabrice Maldonado
NOTARIA CINCUNTA Y CINCO DE CUBA

ARTICULO 28. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes de la Agrupación es proporcional al área privada de

10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los Coeficientes o Indices de Copropiedad relacionados en la Tabla Número 1 del Artículo 31 del presente Reglamento. _____

ARTICULO 29. DISPOSICIONES SOBRE EL USO DE LOS BIENES COMUNES (EDIFICIO PARA SALON COMUNAL, PORTERIA, EDIFICACION PARA BASURAS, ZONAS VERDES, LIBRES Y EQUIPOS): _____

A) Edificio para salón comunal: Esta edificación con todas sus instalaciones si los hubiere están contruidos para la utilización y disfrute de la totalidad de los propietarios, específicamente para actividades de medios audiovisuales o similares, reuniones sociales, juegos o asambleas. La reglamentación del uso es privativo al Consejo de Administración, quien deberá establecer, entre otros, el posible canon de arrendamiento, horarios y fechas de utilización en forma equitativa para todos los propietarios y si fuere procedente reglamentará el posible arrendamiento de los inmuebles a terceros. Su mantenimiento será ejercido y supervisado por el respectivo Administrador. _____

B) Porteria con todas sus instalaciones: Esta dependencia localizada según planos, desempeña entre otros servicios el respectivo control de la totalidad de la Agrupación. Su mantenimiento y reglamentación del uso debe ser dictado por el Consejo de Administración. _____

C) Edificación para Basuras: Esta edificación está construida para el servicio de los propietarios de la Agrupación. La reglamentación para el buen uso debe ser dictado por el Consejo de Administración. _____

D) Zonas Verdes y Zonas Libres (Parqueaderos comunes, Accesos, Vías de Circulación Peatonal y Vehicular Comunales): El mantenimiento de estas áreas compete a la administración de la Agrupación a través del Consejo de Administración. _____

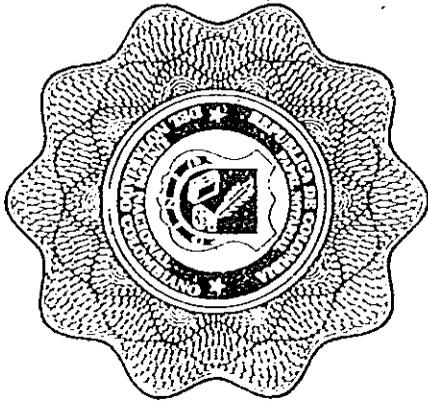
E) Equipos: Tanque de Agua, Bombas y Sub-estación Eléctrica y Similares. Estos elementos son de uso comunal, con las servidumbres que existan en las empresas de servicios públicos si las hubiere y son responsabilidad de la Copropiedad. *El propietario de la primera unidad privada, de acuerdo con las respectivas cartas de patentes que aportará los propietarios. El Propietario inicial, a partir de esa fecha, queda desligado de cualquier responsabilidad ante las respectivas empresas de servicios y ante los mismos propietarios.* El Notario Cincuenta y Cinco

El mantenimiento y reglamentación de estos bienes comunes debe ser dictado por el Consejo de Administración. _____

ARTICULO 30. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los Bienes Privados de la Agrupación, tales como los elementos estructurales, accesos, puntos fijos y escaleras, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes. _____

Los bienes comunes de uso y goce general de la Agrupación, tales como zonas de recreación y Edificaciones y Dependencias de Equipamiento Comunal, entre otros, se entregarán al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de bombas y demás equipos, expedidos por sus fabricantes, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos

AA 9214077



domiciliarios. _____

CAPITULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. —

ARTICULO 31. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES

DE COPROPIEDAD: De acuerdo a lo previsto en los Articulos 25,

26, 27 y 28 del Capítulo VII de la Ley 675 del tres (3) de Agosto

de dos mil uno (2001), los coeficientes de copropiedad de los Bienes

Privados del presente Reglamento de Propiedad Horizontal se

determinan por el cociente resultante de dividir el área privada de cada unidad de la Agrupación sobre la

suma de las áreas privadas construidas de los apartamentos, las áreas privadas construidas de los

parquaderos del sótano y las equivalentes en área privada construida de las unidades privadas libres

correspondientes a los parquaderos del primer piso. Esta equivalencia en área privada construida de los

parquaderos privados libres del primer piso, se obtiene aplicando un factor de ponderación del ochenta por

ciento (80%), es decir, que un metro cuadrado (1.00 m2) de parquadero descubierto equivale a cero punto

ochoenta metros cuadrados (0.80 m2) de parquadero cubierto. Adicionalmente se establece una depreciación

porcentual para los parquaderos del primer piso de la Agrupación que presentan servidumbre de acceso y

paso. _____

Dichos coeficientes determinan lo que se estipula a continuación y se consignan en la Tabla Número 1 del

presente Artículo: _____

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la Agrupación. _____

2. El porcentaje de participación en la Agrupación de los propietarios. _____

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes de la Agrupación, las cuales se determinan de acuerdo con los módulos de contribución en la forma administrada, salvo cuando se establezca lo contrario en el Reglamento de la Agrupación, en la forma señalada en el reglamento to. _____

TABLA DE COEFICIENTES NÚMERO 1

DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LA AGRUPACION:

No	UNIDAD PRIVADA	%	SUB-TOTAL
1	Apartamento No 101	0.417	
2	Apartamento No 102	0.515	
3	Apartamento No 103	0.515	
4	Apartamento No 104	0.515	
5	Apartamento No 201	0.515	
6	Apartamento No 202	0.515	
7	Apartamento No 203	0.515	
8	Apartamento No 204	0.515	
9	Apartamento No 301	0.515	

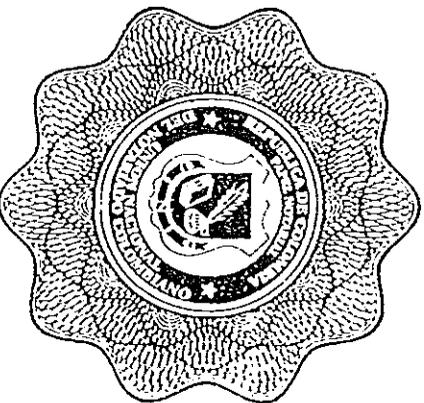
INTERIOR 1

Resolución de la Asamblea General de propietarios de la Agrupación de Bienes Privados, el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de la Agrupación, se determinan de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento to. y en el presente Reglamento de la Agrupación.

Notaría Circunscripción de Bogotá

10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

AA 9214068



46 Apartamiento No 602 0.515
 47 Apartamiento No 603 0.515
 48 Apartamiento No 604 0.515

TOTAL INTERIOR 2 12.262

INTERIOR 3

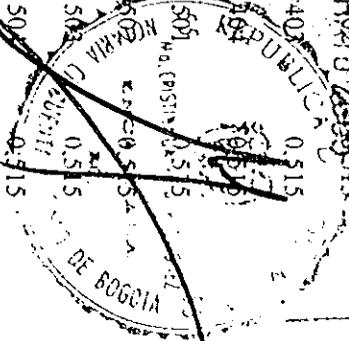
49 Apartamiento No 101 0.417
 50 Apartamiento No 102 0.515
 51 Apartamiento No 103 0.515
 52 Apartamiento No 104 0.515
 53 Apartamiento No 201 0.515
 54 Apartamiento No 202 0.515
 55 Apartamiento No 203 0.515
 56 Apartamiento No 204 0.515
 57 Apartamiento No 301 0.515
 58 Apartamiento No 302 0.515

59 Apartamiento No 303 0.515
 60 Apartamiento No 304 0.515
 61 Apartamiento No 401 0.515
 62 Apartamiento No 402 0.515
 63 Apartamiento No 403 0.515
 64 Apartamiento No 501 0.515
 65 Apartamiento No 502 0.515
 66 Apartamiento No 503 0.515
 67 Apartamiento No 504 0.515
 68 Apartamiento No 601 0.515
 69 Apartamiento No 602 0.515
 70 Apartamiento No 603 0.515
 71 Apartamiento No 604 0.515
 72 Apartamiento No 604 0.515

TOTAL INTERIOR 3 12.262

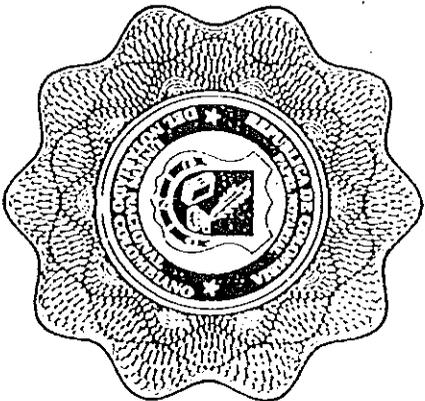
INTERIOR 4

Este documento es una copia
 de un documento original que se
 encuentra en el expediente
 de la Oficina de Registro de
 Valores, con el número de
 inscripción N° 403.000.515
 en el tomo N° 100.000.515
 del libro N° 200.000.515
 de la Oficina de Registro de
 Valores, en la ciudad de
 Santiago, Chile, el día 14 de
 Agosto de 2000.



Gabriel Stanich
NOTARIO

AA 9214076



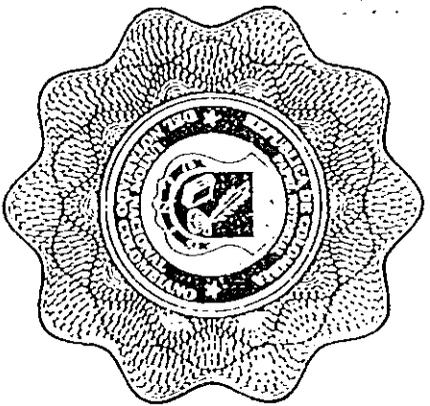
109	Apartamento No 401	0.515
110	Apartamento No 402	0.515
111	Apartamento No 403	0.515
112	Apartamento No 404	0.515
113	Apartamento No 501	0.515
114	Apartamento No 502	0.515
115	Apartamento No 503	0.515
116	Apartamento No 504	0.515
117	Apartamento No 601	0.515
118	Apartamento No 602	0.515
119	Apartamento No 603	0.515
120	Apartamento No 604	0.515
TOTAL INTERIOR 5		12.262
INTERIOR 6		

121	Apartamento No 101	0.417
122	Apartamento No 102	0.515
123	Apartamento No 103	0.515
124	Apartamento No 104	0.515
125	Apartamento No 201	0.515
126	Apartamento No 202	0.515
127	Apartamento No 203	0.515
128	Apartamento No 204	0.515
129	Apartamento No 301	0.515
130	Apartamento No 302	0.515
131	Apartamento No 303	0.515
132	Apartamento No 304	0.515
133	Apartamento No 401	0.515
134	Apartamento No 402	0.515
135	Apartamento No 403	0.515
136	Apartamento No 404	0.515
137	Apartamento No 501	0.515

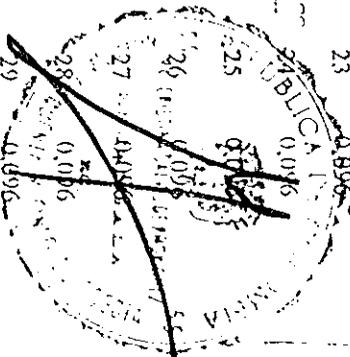
Gabriel...
NOTARIA LINGÜEN...

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

AA 9214073



172	Parquadero No	4	0,096
173	Parquadero No	5	0,096
174	Parquadero No	6	0,096
175	Parquadero No	7	0,101
176	Parquadero No	8	0,101
177	Parquadero No	9	0,101
178	Parquadero No	10	0,112
179	Parquadero No	11	0,112
180	Parquadero No	12	0,096
181	Parquadero No	13	0,096
182	Parquadero No	14	0,096
183	Parquadero No	15	0,096
184	Parquadero No	16	0,093
185	Parquadero No	17	0,094
186	Parquadero No	18	0,101
187	Parquadero No	19	0,096
188	Parquadero No	20	0,096
189	Parquadero No	21	0,096
190	Parquadero No	22	0,096
191	Parquadero No	23	0,096
192	Parquadero No	24	0,096
193	Parquadero No	25	0,096
194	Parquadero No	26	0,096
195	Parquadero No	27	0,096
196	Parquadero No	28	0,096
197	Parquadero No	29	0,096
198	Parquadero No	30	0,096
199	Parquadero No	31	0,096
200	Parquadero No	32	0,096
201	Parquadero No	33	0,116
202	Parquadero No	34	0,116

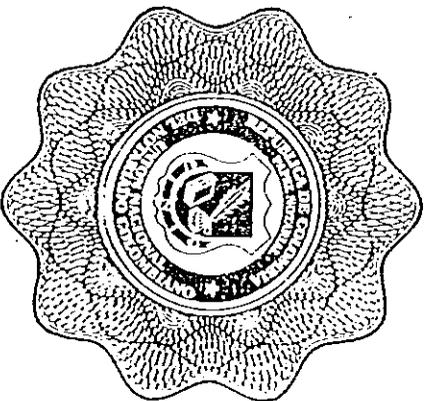


Roberto Maldonado
NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DE BOGOTÁ

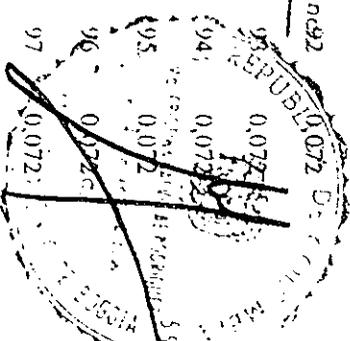
203	Parquadero No	35	0.096
204	Parquadero No	36	0.096
205	Parquadero No	37	0.096
206	Parquadero No	38	0.096
207	Parquadero No	39	0.096
208	Parquadero No	40	0.096
209	Parquadero No	41	0.096
210	Parquadero No	42	0.096
211	Parquadero No	43	0.092
212	Parquadero No	44	0.099
213	Parquadero No	45	0.101
214	Parquadero No	46	0.096
215	Parquadero No	47	0.096
216	Parquadero No	48	0.096
217	Parquadero No	49	0.096
218	Parquadero No	50	0.096
219	Parquadero No	51	0.096
220	Parquadero No	52	0.096
221	Parquadero No	53	0.096
222	El Nudo Cincuenta y Cinco Parquadero No	54	0.096
223	Parquadero No	55	0.096
224	Parquadero No	56	0.096
225	Parquadero No	57	0.088
226	Parquadero No	58	0.090
227	Parquadero No	59	0.096
228	Parquadero No	60	0.096
229	Parquadero No	61	0.096
230	Parquadero No	62	0.096
231	Parquadero No	63	0.096
232	Parquadero No	64	0.096
233	Parquadero No	65	0.096
234	Parquadero No	66	0.096
235	Parquadero No	67	0.094
236	Parquadero No	68	0.094
237	Parquadero No	69	0.094
238	Parquadero No	70	0.094
239	Parquadero No	71	0.096
240	Parquadero No	72	0.096

El Nudo Cincuenta y Cinco
Parquadero No
Delegado de la Secretaría de
Parquederos No. 55.3.1.1.0.096
Copia
Parquedero No. 46.1.1.1.0.096
Parquedero No. 57.1.1.1.0.088
Cincuenta y Cinco
Parquedero No.

AA 9214074



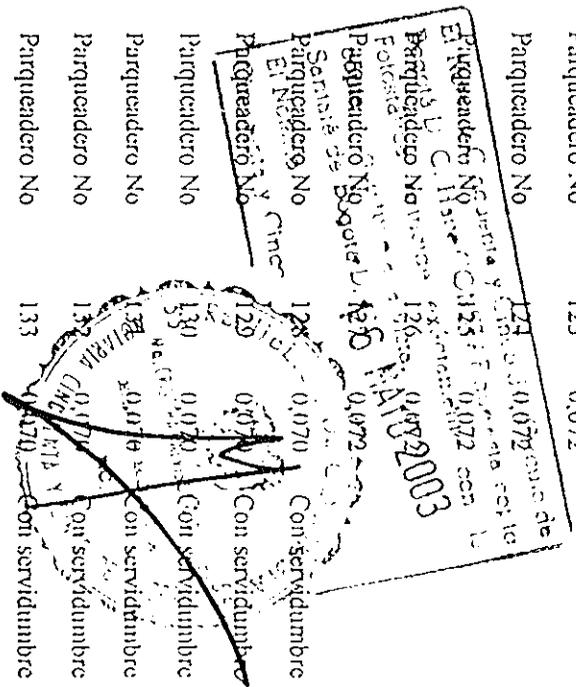
241	Parquadero No	73	0.096
242	Parquadero No	74	0.096
243	Parquadero No	75	0.096
244	Parquadero No	76	0.096
245	Parquadero No	77	0.096
246	Parquadero No	78	0.096
247	Parquadero No	79	0.097
248	Parquadero No	80	0.097
249	Parquadero No	81	0.105
250	Parquadero No	82	0.072
251	Parquadero No	83	0.072
252	Parquadero No	84	0.072
253	Parquadero No	85	0.072
254	Parquadero No	86	0.072
255	Parquadero No	87	0.072
256	Parquadero No	88	0.072
257	Parquadero No	89	0.072
258	Parquadero No	90	0.072
259	Parquadero No	91	0.072
260	Parquadero No	92	0.072
261	Parquadero No	93	0.072
262	Parquadero No	94	0.072
263	Parquadero No	95	0.072
264	Parquadero No	96	0.072
265	Parquadero No	97	0.072
266	Parquadero No	98	0.072
267	Parquadero No	99	0.072
258	Parquadero No	100	0.072
259	Parquadero No	101	0.072
270	Parquadero No	102	0.072
271	Parquadero No	103	0.072



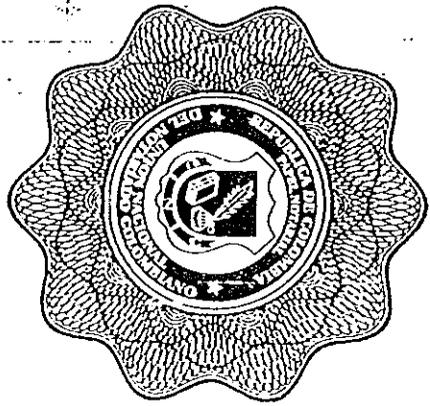
Gabriel...
NOTARIA CENTENTA Y CINCO DE BOGOTÁ

10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

272	Parquadero No	104	0,072	
273	Parquadero No	105	0,072	
274	Parquadero No	106	0,072	
275	Parquadero No	107	0,072	
276	Parquadero No	108	0,072	
277	Parquadero No	109	0,072	
278	Parquadero No	110	0,072	
279	Parquadero No	111	0,072	
280	Parquadero No	112	0,072	
281	Parquadero No	113	0,072	
282	Parquadero No	114	0,072	
283	Parquadero No	115	0,072	
284	Parquadero No	116	0,072	
285	Parquadero No	117	0,070	Con servidumbre
286	Parquadero No	118	0,070	Con servidumbre
287	Parquadero No	119	0,070	Con servidumbre
288	Parquadero No	120	0,070	Con servidumbre
289	Parquadero No	121	0,070	Con servidumbre
290	Parquadero No	122	0,070	Con servidumbre
291	Parquadero No	123	0,072	
292	Parquadero No	124	0,072	
293	Parquadero No	125	0,072	
294	Parquadero No	126	0,072	
295	Parquadero No	127	0,072	
296	Parquadero No	128	0,070	Con servidumbre
297	Parquadero No	129	0,070	Con servidumbre
298	Parquadero No	130	0,070	Con servidumbre
299	Parquadero No	131	0,070	Con servidumbre
300	Parquadero No	132	0,070	Con servidumbre
301	Parquadero No	133	0,070	Con servidumbre
302	Parquadero No	134	0,070	Con servidumbre
303	Parquadero No	134A	0,070	Con servidumbre
304	Parquadero No	135	0,072	
305	Parquadero No	136	0,072	
306	Parquadero No	137	0,072	
307	Parquadero No	138	0,070	Con servidumbre
308	Parquadero No	139	0,070	Con servidumbre
309	Parquadero No	140	0,070	Con servidumbre



AA 9763959



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO (2.571) DEL ONCE (11) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DOS (2.002) OTORGADA EN ESTA NOTARIA

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL

NOTARIAL NÚMEROS: AA 9763682, AA 9214026, AA

9214027, AA 9214028, AA 9214029, AA 9214030, AA

9214031, AA 9214032, AA 9214033, AA 9214034, AA

9214035, AA 9214036, AA 9214077, AA 9214068, AA

9214076, AA 9214073, AA 9214074, AA 9214075, AA

9214057, AA 9214058, AA 9214059, AA 9214060, AA

9214061, AA 9214062, AA 9214063, AA 9214064, AA

9216649, AA 9216650, AA 9216651, AA 9216652, AA

9216653, AA 9216654, AA 9216655, AA 9216656, AA

9216657, AA 9216658, AA 9216659, AA 9216660, AA

9216446, AA 9216648, AA 9216641, AA 9216643, AA

9216644, AA 9216645, AA 9216646, AA

9216647, AA 9216632, AA 9216633, AA

9216634, AA 9216635, AA 9216445, AA 9216637, AA

9216638, AA 9216639, AA 9216640, AA 9216612, AA

9216613, AA 9216649, AA 9216619, AA

9216621, AA 9216623, AA 9216625, AA 9216444, AA

9216629, AA 9216602, AA 9216603, AA 9216604, AA

9216605, AA 9216606, AA 9216607, AA 9216608, AA

9216609, AA 9216610, AA 9216611, AA 9216592, AA

9216443, AA 9216594, AA 9216595, AA 9216596, AA

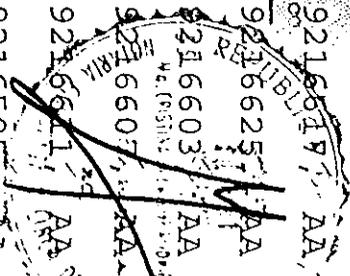
9216597, AA 9216598, AA 9216599, AA 9216600, AA

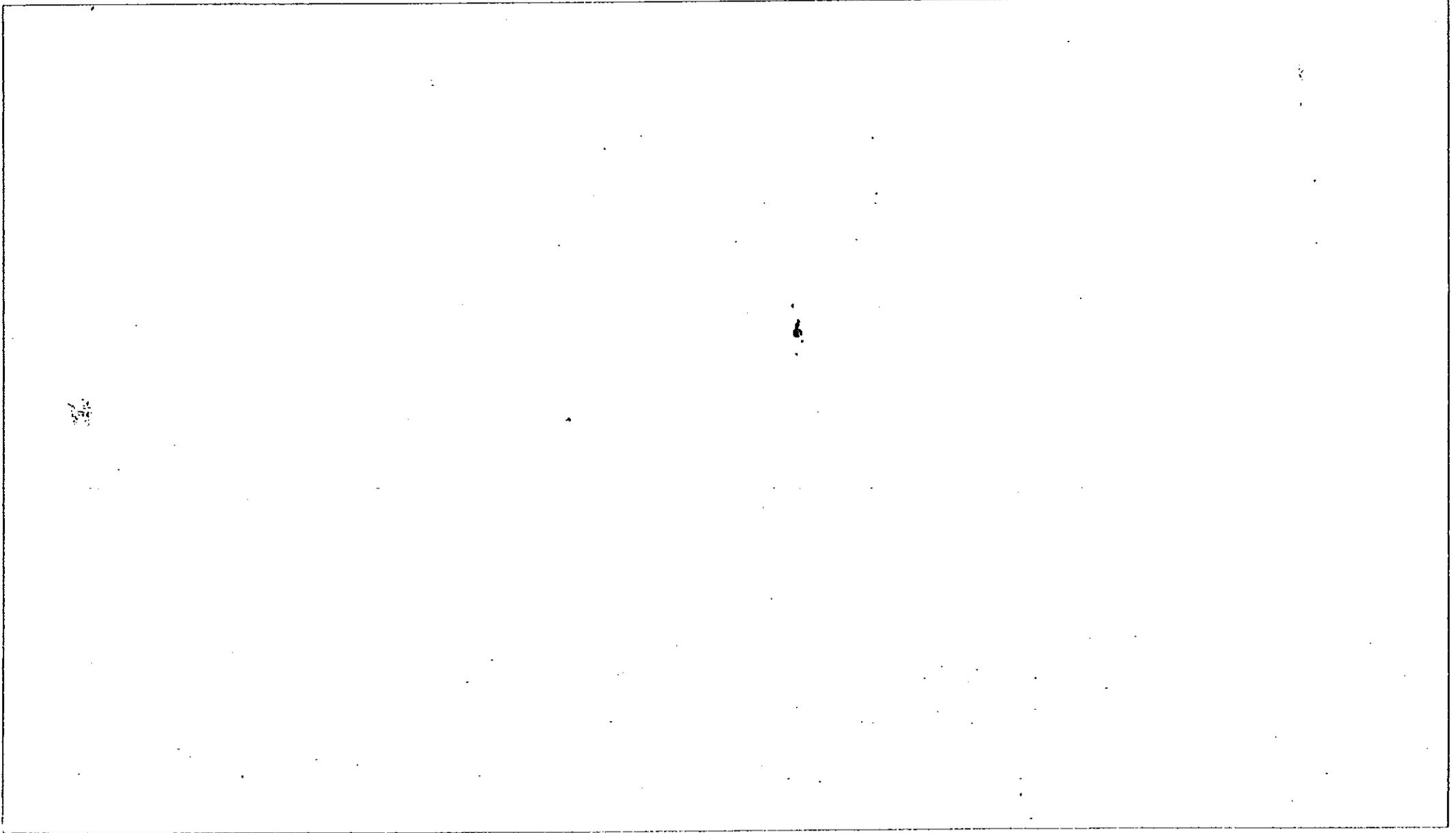
9216601, AA 9216591, AA 9216590, AA 9216589, AA

9216588, AA 9216587, AA 9216442, AA 9216585, AA

9216584, AA 9216583, AA 9216582, AA 9216572, AA

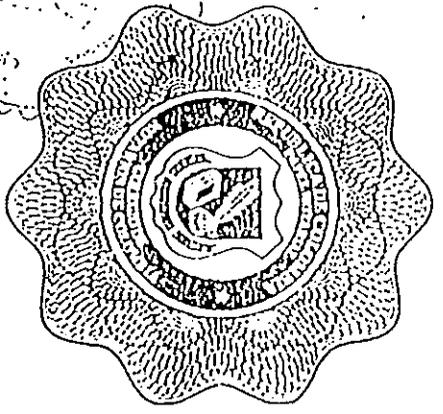
9216573, AA 9216574, AA 9216575, AA 9216576, AA





SECRETARIA DELEGADA NOTARIA 35

AA 16301713



Hoja # 1

NÚMERO: 102253

DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES

FECHA: OCTUBRE 12 DE 2001 - - - -

CLASE DE ACTO: PODER ESPECIAL.

DE: LUIS FERNANDO MUÑOZ SERNA en nombre y representación de CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.-----

A: LEDA MARIA MALAGON RESTREPO .C. C. No. 52.644.056

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, Republica de Colombia, a los DOCE- - - (12) días del mes de Octubre del año dos mil uno (2001) ante mí, CONSUELO ULLOA ULLOA Notaria Veintidós (22) - - - - del Circuito de Bogotá, Distrito Capital.

En Notaría Cincuenta y Cinco del Circuito de Bogotá, compareció el Doctor ^{Bogotá, D. C. 19 de Agosto de 1999} ~~LUIS FERNANDO MUÑOZ SERNA~~, varón, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 13.835.884 expedida en Bogotá, en manifestación PRIMERO: Que en este acto obren con nombre y representación de CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. establecimiento de crédito legalmente constituido con domicilio principal en la ciudad de Medellín, en su calidad de ^{Presidente} ~~VICEPRESIDENTE~~, todo lo cual se demuestra con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria que prescrite para su protocolización con este público ^{Bogotá, D. C. 19 de Agosto de 1999} ~~CONSTAR~~ que esta copia fotostática coincide exactamente con la debidamente ^{Santa Fé de Bogotá, D. C. 19 de Agosto de 1999} ~~identificada~~ por los estatutos sociales, por medio de este instrumento con ^{Bogotá, D. C. 19 de Agosto de 1999} ~~hecho~~ ^{LEDA MARIA MALAGON RESTREPO} ~~la señora LEDA MARIA MALAGON RESTREPO~~, mujer, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.644.056 de Santa Fe de Bogotá, D.C., para que en nombre y representación de CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. en su calidad de ^{Bogotá, D. C. 19 de Agosto de 1999} ~~representante~~ ^{Presidente} ~~representante~~ de Cundinamarca, efectúe las siguientes actos y contratos: -----

BOGOTÁ, D. C. 12 DE OCTUBRE DE 2001

NOTARIA CINCuenta Y CINCO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

CONSUELO ULLOA ULLOA

BOGOTÁ, D. C. 12 DE OCTUBRE DE 2001

LEDA MARIA MALAGON RESTREPO

BOGOTÁ, D. C. 12 DE OCTUBRE DE 2001

- Aceptar toda clase de hipotecas y promesas de administración anticrética, que se consiluyan para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por terceros a favor del BANCO.
- Cancelar gravámenes hipotecarios y de administración anticrética, una vez estén totalmente satisfechas las obligaciones que tienen los deudores para con el BANCO.
- Suscribir escrituras de cancelación de patrimonio de familia cuando esto fuere necesario.
- Para que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de la hipoteca que presta mérito ejecutivo a favor del BANCO, solicite al señor Notario mediante escritura pública, se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito.
- Suscribir las escrituras públicas de afectación cuando hubiere lugar a ello.
- Ceder las hipotecas y ventas por pagarés a las entidades que considere necesario.
- Para que en nombre del BANCO vea en toda clase de procesos civiles, administrativos, laborales, penales, etc, contenciosos y no contenciosos, en que por cualesquiera razón sea parte interesada el BANCO por activa o pasiva, la forma que EL BANCO no se quede sin la representación necesaria para defender y hacer valer sus derechos e intereses; en desarrollo de este poder.
- MALAGON RESTREPO, puede acordar por sí misma cuando la ley le permita y/o nombrar apoderados que puedan actuar conjunta o separadamente a fin de que defiendan los intereses del BANCO de la suerte que en ningún momento el BANCO se quedará sin la representación necesaria para obtener los beneficios correspondientes a cumplir las obligaciones que le corresponden y hacerlas cumplir por terceros.

TERCERO: Este poder conlleva la facultad de documentos, etc, que sean necesarios para el cabal mandato conferido.

ORDENADA DE AUTENTICACION
 HECHA EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.
 el día 15 de Mayo del 2002
 NUBIA CARBENA ANGULO
 JEFERA DE LA OFICINA DE AUTENTICACION
 DE LA NOTARIA DE BOGOTA D.C.



SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

NO 2253
26

EL SECRETARIO GENERAL

En uso de las facultades que le confiere el artículo 726, numeral 6, literal a) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el artículo 10, de la Resolución 2195 del 19 de octubre de 1998, emanada de la Superintendencia Bancaria

CERTIFICA:

RAZON SOCIAL: "CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A."
También podrá distinguirse por la sigla "CONAVI"
NATURALEZA JURÍDICA: Establecimiento de crédito financiero, constituido bajo la forma de sociedad comercial anónima, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

CONSTITUCION: Escritura Pública 6244 del 30 de noviembre de 1973 de la Notaría 5ª de Medellín.. bajo la denominación "CONVOCACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA sigla: "CONAVI".

Su término de duración se extiende hasta el 30 de junio del año 2020.
REPOKMAN:

Escritura Pública 516 del 28 de febrero de 2001 de la Notaría 11 de Medellín: Se protocolizó su conversión a BANCO bajo la denominación "CONAVI BANCO COMERCIAL S.A." También podrá distinguirse por la sigla "CONAVI", en razón dispuesto en el artículo 5º de la Ley 546 de diciembre 23 de 1999.

Escritura Pública 1229 del 30 de abril de 2001 de la Notaría 11 de Medellín: Se protocolizó el cambio de razón social por "CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.", también podrá distinguirse por la sigla "CONAVI" y la sigla "CONAVI".
Santera de Bogotá D.C.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: En virtud de la resolución 116 del 15 de mayo de 2003 de 1992, se le renovó autorización para efectuar las operaciones propias de las entidades de Ahorro y Crédito.

REPRESENTACION LEGAL: La dirección y presidencia general, como gobierno de administración y representación del Banco estarán a cargo de un empleado denominado Presidente. En representación del Banco será múltiple y estará, simultáneamente, a cargo de cada uno de los siguientes empleados quienes lo ejercerán por sí solos el Presidente y los representantes legales. De uno o más (cientos de quinientos) que serán nombrados por la Junta Directiva. Para efectos de representación legal de la sociedad de acuerdo con los poderes que les confiere el Presidente o alguno de los representantes. Para efectos de representación legal judicial del Banco tendrán también la facultad de representantes legales los abogados que vinculados laboralmente laboralmente, ante los tribunales, jurisdiccional, administrativos, policivos o cualquier otro, en el orden de elección, designación, nombramiento, o cualquier otro acto que se realice con esta copia de la presente. Para efectos de representación legal de la sociedad de acuerdo con los poderes que les confiere el Presidente o alguno de los representantes al Banco, actuando separadamente y descentralizados del Estado. A falta absoluta de los representantes legales los abogados que vinculados laboralmente laboralmente, ante los tribunales, jurisdiccional, administrativos, policivos o cualquier otro, en el orden de elección, designación, nombramiento, o cualquier otro acto que se realice con esta copia de la presente.

El presente documento es una copia de la escritura pública de constitución de la entidad, en la cual se encuentran los poderes de los señores:



OTAVIO CARDENAS LINCE

NOMBRE

OTAVIO CARDENAS LINCE

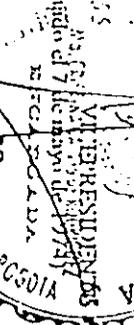
IDENTIFICACION

2877661

(Posesión del 16 de febrero de 1973)

3338478

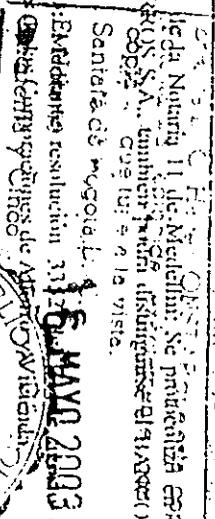
(Posesión del 17 de mayo de 1973)



DILIGEN DE AUTENTICACION Civil. 1-47
NOTARIA BA DE BOGOTÁ D.C

MAYO 15 2002

OTAVIO CARDENAS MORENO
BOGOTÁ 64 (ENCARGADO)



MAYO 2003

BOGOTÁ

Continuación del certificado de existencia y representación legal de "CONAVI BA COMERCIAL S.A."

RODRIGO J. RICARDO CORREA VELEZ 8291469 VICERESIDENTE
 (Posesión el 26 de agosto de 1977)

JUAN FRANCISCO ISAZA FONNIEIRA 8241472 VICERESIDENTE
 (Posesión el 14 de septiembre de 1977)

LUIS FERNANDO MUÑOZ SIERRA 13811884 VICERESIDENTE
 (Posesión el 14 de octubre de 1994)

JORGE IVAN TORO VILLEGAS 8281376 VICERESIDENTE
 (Posesión el 21 de febrero de 1996)

JUAN CARLOS BARRERA RAMIREZ 8266922 VICERESIDENTE
 (Posesión el 1 de junio de 1998)

ACQUEDA MAIRIA BEATRIZ AMBIBENS D. B. 35467908 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 22 de mayo de 2000)

HEKKEKA MORA B. 19495883 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 26 de mayo de 2000)

MANTUEL HERNANDEZ DIAZ 31895648 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 21 de mayo de 2000)

BEATRIZ LUCIA HERRERO CALLE 458791093 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 9 de abril de 2001)

ECILIA GARZON FERNANDEZ 47755389 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 1 de julio de 2000)

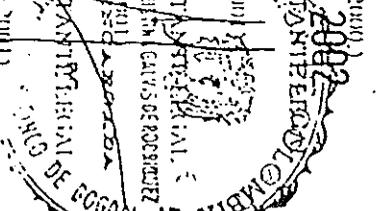
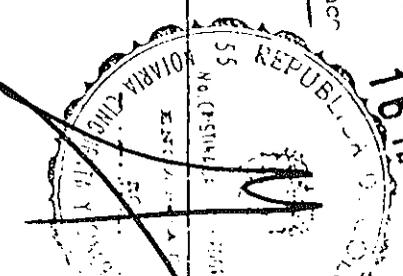
BEATRIZ LUCIA HERRERO CALLE 458791093 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 9 de abril de 2001)

MARIA ADELaida ROSADA RIVERA DE AUBATO AGUIAR 47755389 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 1 de julio de 2000)

ANDRES LOPEZ GONZALEZ 70518264 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 18 de febrero de 2001)

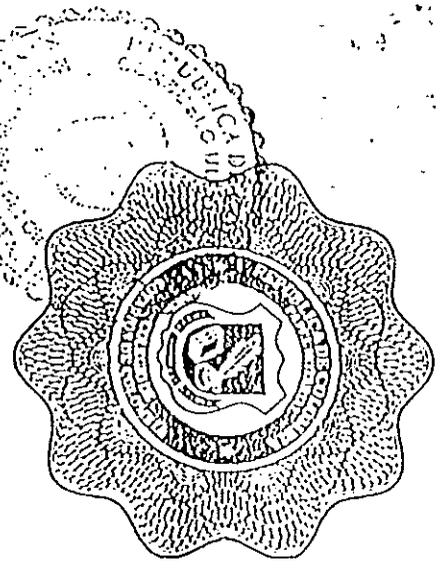
MARTIN JAKAMILLO RESTREPO 70567851 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 31 de agosto de 2001)

MARIA OLGA GUADALUPE MARTINEZ GIRALDO 21394162 REPRESENTANTE LEGAL
 (Posesión el 28 de septiembre de 2001)



3 de octubre de 2001
 Constanza C. Caycedo Gutierrez
 SECRETARIO GENERAL AD-HOC

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
 NOTARIA 64 DE BOGOTA D.C.
 OCT. 4 2001
 ISMAEL CONTRERAS PINO
 NOTARIO 64



AA 16301713
1022503

Hoja # 3
CUARTO: La vigencia del presente poder estará determinada por la duración de la vinculación laboral del apoderado con el BANCO.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. Leído el presente

instrumento por las otorgantes se hicieron las

advertencias pertinentes y siendo aprobado en su

totalidad y firmado por ante mí y corrido la Notaría que

lo autoriza y doy fé. - Derechos notariales \$30.000.00

Superintendencia de Notariado y Registro \$ 2.330.00

Fondo Nacional del Notariado \$2.330.00 Se utilizaron las

hojas de papel notarial números AA 16301713, AA 16301715,

ENMENDADO: "C.C. No. 52.644.056" BAKA GUSTAVO RIQUESTA copia

copie exigida exclusivamente con la

21 JUN 2002

~~DIJESPERANNO MINOZ SERNA~~

C.C.No. 13.833.884 expedida en Bogotá, D.C. y Cauca y UNICAJA

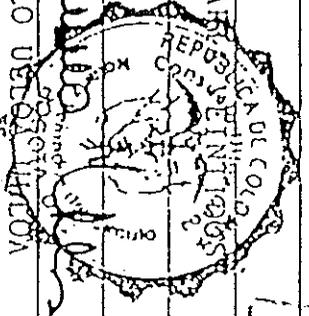
El Notario Cirujano y Cirujano del Circuito de

Fotostática coincide en este copia

con la copia que se tiene a la vista.

LA NOTARIA

CONSUELO DELGADO



AUTENTICACION DE LA COPIA DE LA NOTARIA

NOTARIA 64 DE BOGOTA D.C.
NURIA GARDENAS MORENO
NOTARIO 64 (ENCARGADO)

ESPACIO EN BLANCO
BOTARA CINCUENTA Y CINCO
SANTAFE DE BOGOTA D. E.

ESPACIO EN BLANCO
BOTARA CINCUENTA Y CINCO
SANTAFE DE BOGOTA D. E.

ESPACIO EN BLANCO
BOTARA CINCUENTA Y CINCO
SANTAFE DE BOGOTA D. E.

ESPACIO EN BLANCO
BOTARA CINCUENTA Y CINCO
SANTAFE DE BOGOTA D. E.

ESPACIO EN BLANCO
BOTARA CINCUENTA Y CINCO
SANTAFE DE BOGOTA D. E.

22

NOTARIA

NOTARIA VEINTIDOS
DE BOGOTÁ, D.C.
Calle 104 No. 15 - 70
Tels: 257 23 85 - 218 92 97
Fax: 218 35 92

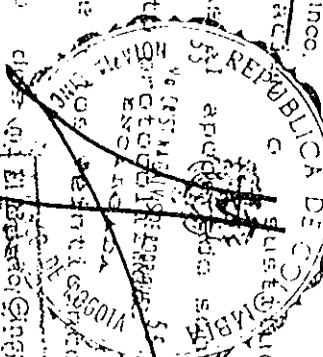
CONSUELO ULLOA
NOTARIA

CERTIFICADO No. **10143**

LA SUSCRITA NOTARIA VEINTIDOS DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
CERTIFICA:

Que por escritura pública número 2255 de fecha 12 de Octubre de 2001, de esta Notaría, el Doctor LUIS FERNANDO MUÑOZ SERNA, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 18.835.889 de Bucaramanga, quien obra en nombre y Representación de COMAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A., en su calidad de vicepresidente, confirió PODER ESPECIAL, a la señora **LEBRUNES ULLOA FERNANDA**, identificada con la cédula de ciudadanía de Bogotá D.C. Hace CONSTAR que la cédula de ciudadanía de la suscrita coincide exactamente con la copia que se encuentra en el poder en su original o protocolo de Bogotá D.C. que se presenta a la Notaría y cinco revocatoria, modificatoria, que las facultades conferidas en el texto de documento certificado se expone de Febrero del año de 2002. Interesado.

16 MAYO 2002



El presente documento (25) días del mes de mayo del año 2002, en la ciudad de Bogotá D.C. Hago CONSTAR que la fotocopia conferida en el presente copia que se encuentra en el poder en su original o protocolo de Bogotá D.C. que se presenta a la Notaría y cinco revocatoria, modificatoria, que las facultades conferidas en el texto de documento certificado se expone de Febrero del año de 2002. Interesado.

LA NOTARIA VEINTIDOS

Consuelo Ulloa



CONSUELO ULLOA ULLOA

DECLARACION DE AUTENTICACION
PODERADA DE BOGOTÁ D.C.

9 del mes de mayo del año 2002, en la ciudad de Bogotá D.C. Hago CONSTAR que la fotocopia conferida en el presente documento es fiel copia de la original que se encuentra en el poder en su original o protocolo de Bogotá D.C. que se presenta a la Notaría y cinco revocatoria, modificatoria, que las facultades conferidas en el texto de documento certificado se expone de Febrero del año de 2002. Interesado.

NIT. 41.555

MAYO 15 2002

DECLARACION DE AUTENTICACION
PODERADA DE BOGOTÁ D.C.

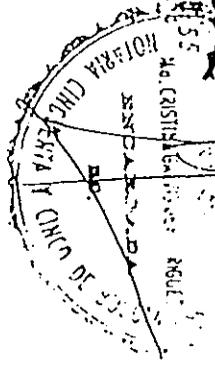
ES FIEL Y : P R I N E R A copia de la escritura publica numero 2255 de la fecha: 12-10-01 la cual se expide en 3 hojas con destino a: LEDA MARIA MALRAGON RESTREPO

Dada en SANTAFE DE BOGOTA, D.C., a la fecha: 17-10-01 papel comun (Art. 41 decreto 2148/83) Exento del Impuesto de Timbre Nacional de 1985).

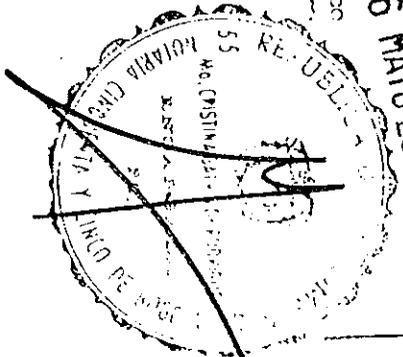
LA NOTARIA AGENCIADORA CONSUELO ULLOA

El Notario ConsueLO ULLOA, inscrita en el Registro de Notarios de la Seccion de Notarios de Bogota, D.C., en el tomo 14 de las copias Fotostaticas coincide con la copia que tiene a la vista.

21 JUN 2002



El Notario Cincuenta y Cinco de la Circunscripción de Bogotá D.C. Hacer CONSTAR que esta copia Fotostática coincide exactamente con la copia que tiene a la vista. Sanlatis de Bogotá 16 MAYO 2003 El Notario Cincuenta y Cinco



DILIGENCIA DE AUTENTICACION NOTARIA 64 DE BOGOTA D.C. MAYO 15 2002

Handwritten signature/initials.

Por el que esta reproduccion fotostatica coincide con la copia autenticada por mí NUBIA CARDENAS MORAÑO NOTARIO 64 (ENCARGADO)

SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

29

EL SECRETARIO GENERAL

CERTIFICA:

En uso de las facultades que le confiere el artículo 326, numeral 6, literal a) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el artículo 10, de la Resolución 2195 del 19 de octubre de 1995, emanada de la Superintendencia Bancaria

RAZON SOCIAL: "CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A."
También podrá distinguirse por la sigla "CONAVI"

NATURALEZA JURIDICA: Establecimiento de crédito bancario, constituido bajo la forma de sociedad comercial anónima, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

CONSTITUCION: Escritura Pública 6244 del 30 de noviembre de 1973 de la Notaría 5ª de Medellín, bajo la denominación CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA sigla: "CONAVI".

Su término de duración se extiende hasta el 30 de junio del año 2.020.

REFORMAS:

Escritura Pública 516 del 28 de febrero de 2001 de la Notaría 11 de Medellín: Se protocolizó su conversión a BANCO bajo la denominación "CONAVI BANCO COMERCIAL S.A." También podrá distinguirse por la sigla "CONAVI", en razón a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 346 de diciembre 23 de 1999.

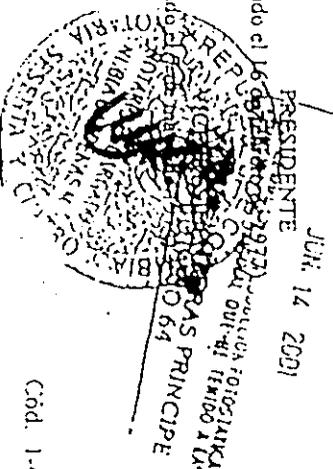
Escritura Pública 1229 del 30 de abril de 2001 de la Notaría 11 de Medellín: Se protocolizó en cambio de razón social por "CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A." también podrá distinguirse el BANCO COMERCIAL por la sigla "CONAVI".
El Notario Cincuenta y Cinco del Circulo 9.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Por resolución 3352 del 21 de agosto de 1992, se le renovó la autorización para efectuar las operaciones propias de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

REPRESENTACION LEGAL: La dirección del Banco es ejercida por el Sr. Alberto Gómez Ramírez, Presidente. La representación legal del Banco será múltiple y estará simultáneamente, a cargo de cada uno de los siguientes empleados: por el Sr. Octavio Cardenas Lince, Presidente y los Vicepresidentes nombrados por la Junta Directiva. De uno o mas Gerentes de Seguros que sean nombrados por la Junta Directiva y ejercerán la representación legal de la sociedad de acuerdo con los poderes que les otorgare el Presidente o alguno de los Vicepresidentes. Para efectos de representación legal judicial del Banco quedará igualmente la calidad de representantes legales los abogados que vinculados laboralmente con el CONAVI, sean nombrados por la Junta Directiva, y quienes también representarán al Banco, actuando separadamente, ante las autoridades judiciales, administrativas, policivas entidades centralizadas y descentralizadas del Estado. A falta absoluta del Presidente y de todos los Vicepresidentes, la representación legal estará a cargo de los Directores Principales en el orden en que hayan sido elegidos, a falta de estos, estará a cargo de los Directores suplentes también en el orden de elección. (Escrituras Públicas 516 del 28 de febrero del 2001 y 1229 del 30 de abril del 2001 de la Notaría 11 de Medellín, respectivamente)

Que los cargos antes citados los ejercen las siguientes personas, a partir de la fecha de posesión:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
ALBERTO GOMEZ RAMIREZ	8287661	PRESIDENTE
OCTAVIO CARDENAS LINCE	3338478	GERENTE DE SEGUROS



Cód. 1-47

SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

Continuación del certificado de existencia y representación legal de "CONAVI COMERCIAL S.A."

RODRIGO J. RICARDO CORREA VELEZ	S291469	VICEPRESIDENTE
	(Posicionado el 26 de agosto de 1977)	
JUAN FRANCISCO ISAZA FONNEGRA	S241472	VICEPRESIDENTE
	(Posicionado el 14 de septiembre de 1977)	
LUIS FERNANDO MUÑOZ SERNA	13833584	VICEPRESIDENTE
	(Posicionado el 14 de octubre de 1994)	
JORGE IVAN TORO VILLEGAS	S283576	VICEPRESIDENTE
	(Posicionado el 21 de febrero de 1996)	
JUAN CARLOS DUQUE RAMIREZ	S263922	VICEPRESIDENTE
	(Posicionado el 1 de junio de 1998)	
AGUEDA MARIA DE LOS ANGELES HERRERA MORA	35467908	REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL
	(Posicionado el 22 de mayo de 2000)	
MANUEL HERNANDEZ DIAZ	19475083	REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL
	(Posicionado el 26 de mayo de 2000)	
MARIA ELENA GIRALDO DE HERRERA	12916169	REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL
	(Posicionado el 6 de junio de 2000)	
BEATRIZ LUCIA BERRIO	103	REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL
	(Posicionado el 15 de junio de 2000)	
MARIA ADELAIDA POSADA	35528	REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL
	(Posicionado el 15 de junio de 2001)	

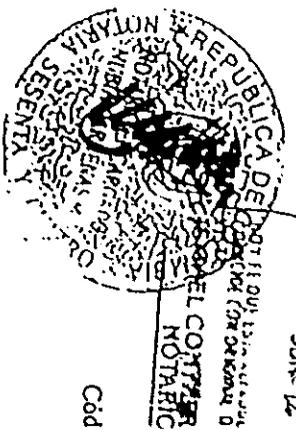
Bogotá D.C. 1 de junio de 2001

CONSTANZA C. CAYCEDO GUTIERREZ SECRETARIO GENERAL AD-HOC



Constanza C. Caycedo G. Notario

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150/95 y la autorización impartida por la Superintendencia Bancaria mediante Carta Circular 130 del 19 de octubre de 1999, se certifica que aparece en este texto plena validez para todos los efectos legales.



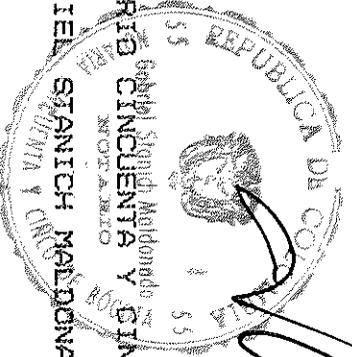
Cód

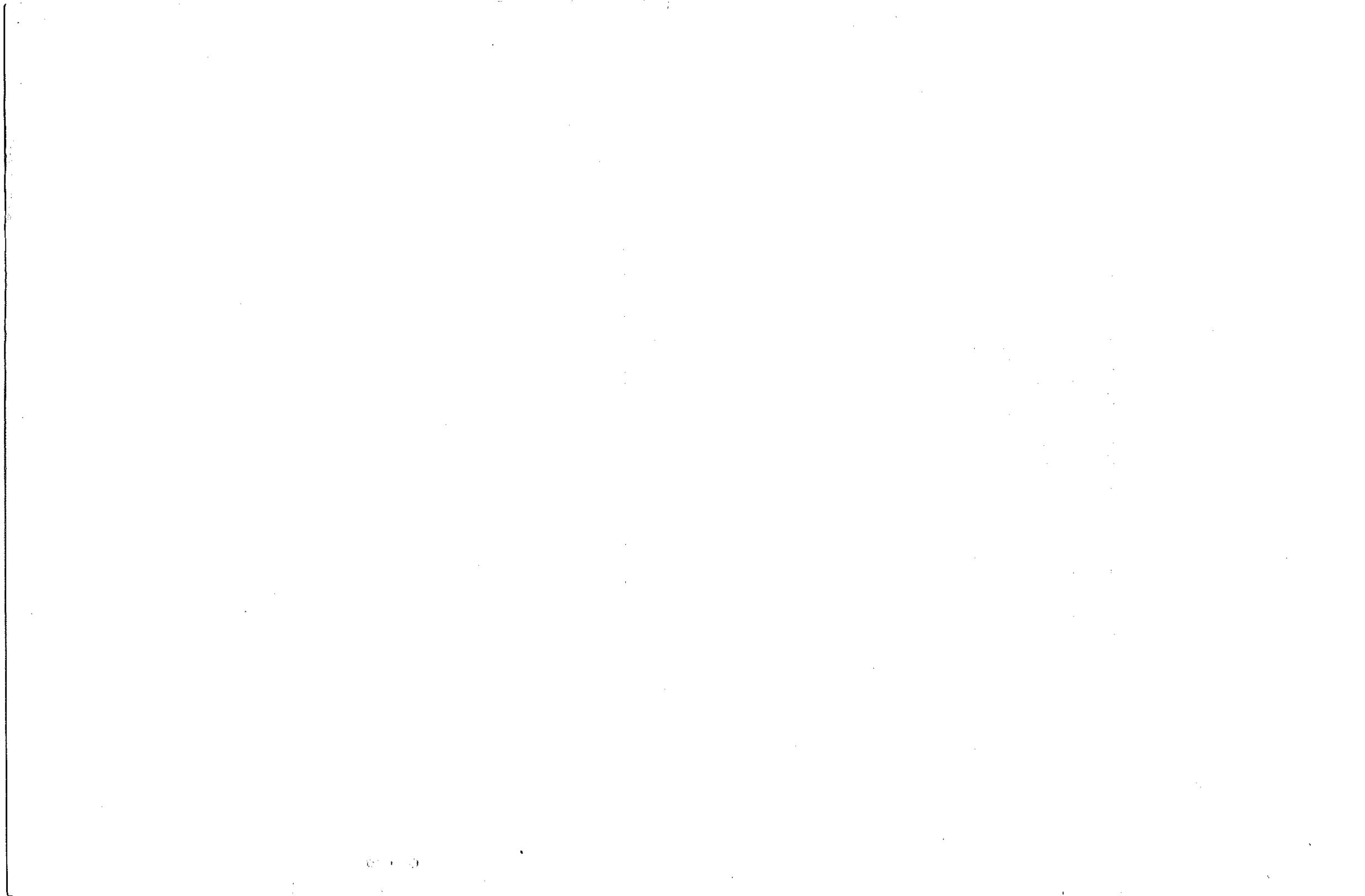
Viene de la hoja de papel autorizado número 059
correspondiente a la escritura pública número 01198
del 16 de MAYO de 2.003. Es fiel y SEGUNDA
copia que fue tomada de su original expedida en 060
hojas de papel autorizado, con destino a:

MARIA ELENA RODRIGUEZ DIAZ.

ESTA COPIA NO PRESTA MERITO PARA EXIGIR EL PAGO DE
LA OBLIGACION -----

DADA EN BOGOTA D.C. A 02 DE JULIO DE 2.003


NOTARIO CINCIENTA Y CINCO
GABRIEL STANICH MALDONADO



Señores

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

RADICADO:	110013103023-2023 00229 00
REFERENCIA:	ACCION POPULAR
ACCIONANTE:	VEEDURÍA URBANÍSTICA NACIONAL
ACCIONADOS:	CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL
ASUNTO:	CONTESTACION A LA ACCION POPULAR

CARLOS ALBERTO ENCISO B, mayor de edad, abogado en ejercicio, con domicilio en la ciudad de Bogotá, actuando como abogado en amparo de pobreza de la accionada **CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL PH**, entidad sin ánimo de lucro y representada por la señora administradora **EDNA IVONNE ORTIZ NUÑEZ**, aceptada la representación en amparo, muy comedidamente me permito dar contestación a la acción popular así:

I.-ANTECEDENTES FACTICOS

El **conjunto residencial, CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL PH**, es un grupo de varios edificios residenciales, apartamentos, Vivienda de Interés Social (**VIS**) que con esfuerzo fue adquirido por personas de escasos recursos económicos, unidades habitacionales que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, aprobados por la **ALCALDÍA DE BOGOTÁ – CURADURÍA DE FONTIBÓN** a la constructora **URBANIZADORA SANTAFE – URBANSA**, La propiedad horizontal fue entregada a los representantes del grupo de copropietarios por parte de la sociedad constructora, con la garantía y seguridad jurídica de cumplir con la totalidad de las normas NSR-10 de construcción vigentes a la fecha de la edificación del proyecto y conforme a la Licencia de Construcción emitida por la autoridad correspondiente.

Es decir, los copropietarios son compradores de buena fe, ya que sus apartamentos fueron construidos y entregados hace veinte (20) años (2003) por la sociedad constructora bajo la autorización de una licencia de construcción emitida por un curador urbano y no son responsables los propietarios o poseedores de las presuntas omisiones arquitectónicas que estaban a cargo de las autoridades administrativas y de la constructora URBANSA.

Por tanto, desde ya solicito respetuosamente, se vincule a la constructora, URBANIZADORA SANTAFE –URBANSA y a las entidades PUBLICAS que avalaron la construcción del proyecto de vivienda.

ASI LAS COSAS, a cada hecho se dará respuesta así:

1. *En el extenso de todos los folios de la presente acción popular se encuentre la siguiente escritura “población en condición de vulnerabilidad” se deberá entender por quién la lea, que su autor se refiere a: la población ADULTA MAYOR, INFANTE, DISCAPACITADA, CON MOVILIDAD REDUCIDA DE FORMA TEMPORAL O PERMANENTE, que tiene allí su lugar de habitación o que simplemente accede al complejo arquitectónico como visitantes o invitados.*

RESPUESTA: NO ES UN HECHO, ES UNA APRECIACION PERSONAL DEL ACCIONANTE.

2. *La copropiedad CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL se ubica en la CALLE 20 C # 93 - 60 de la localidad FONTIBÓN en la ciudad de Bogotá.*

RESPUESTA: ES CIERTO, CORRESPONDE A LA DIRECCION DEL INMUEBLE

3. *La copropiedad accionada es un complejo habitacional permanente, que agrupa múltiples unidades habitacionales, en la que habitan personas entre ellas población en condición de vulnerabilidad (población ADULTA MAYOR, INFANTES, DISCAPACITADAS, CON MOVILIDAD REDUCIDA DE FORMA TEMPORAL O PERMANENTE, que tiene allí su lugar de habitación o que simplemente accede al complejo arquitectónico como visitantes)*

RESPUESTA: ES PARCIALMENTE CIERTO, SIN EMBARGO, DEBO MANIFESTAR QUE EL ACCIONANTE PRESUME POR CIERTO SUS ASEVERACIONES, PUES NO CUENTA CON DATOS PRECISOS QUE PERMITAN EVIDENCIAR TAL VULNERACION.

4. *Al interior de todas las áreas y estructuras de la copropiedad accionada, es notorio la deficiencia de múltiples ajustes razonables conforme a las previsiones del diseño universal como elementos indispensables para la población en condición de vulnerabilidad que revisten características propias que las hacen ser catalogadas como inaccesibles, por tanto las convierten en espacios inseguros y discriminatorias para este grupo especial de personas que habitualmente utilizan o requieren de ayudas en su locomoción, por efectos de su salud, edad, condición física o lesión concurrente, etc, como es el uso de: sillas de ruedas (convencionales, eléctricas o especializadas como neurológicas para adultos y niños), caminadores, bastón de apoyo, bastón para invidentes o de baja visión, muletas, etc, al momento de afrontarse un desastre natural, incendio o siniestro de cualquier otro tipo catalogado como emergencia, o el sufrir de algún tipo de fobia o miedo a los ascensores.*

RESPUESTA: NO es cierto, la parte accionante generaliza y no especifica cual situación concreta presuntamente vulnera el conjunto residencial CAMINO DE MODELIA PH,

5. *La propiedad horizontal accionada es un conglomerado de unidades de vivienda, que fue construida por una sociedad constructora bajo la autorización de una licencia de construcción emitida por un curador urbano.*

RESPUESTA: NO son hechos, Corresponden a apreciaciones del accionante sobre la copropiedad que acciona.

- 6. La propiedad horizontal accionada le fue entregada a los representantes del grupo de copropietarios por parte de la sociedad constructora, con la garantía y seguridad jurídica de cumplir con la totalidad de las normas constructivas vigentes a la fecha de la construcción del proyecto y conforme a la Licencia de Construcción emitida por la autoridad correspondiente.*

RESPUESTA: Es parcialmente cierto, sin embargo, no es un hecho sino una definición del actor.

- 7. Con el paso del tiempo, las exigencias normativas en temas de inclusión social y otros derechos colectivos para la población en condición de vulnerabilidad que se pretende proteger con esta acción, han variado y exigen en la actualidad la realización de determinadas adecuaciones relacionadas con lo que se denomina como "Ajustes Razonables" en las áreas físicas arquitectónicas de los bienes públicos, de uso público, y los privados, en especial, los destinados al servicio de vivienda. Tales adecuaciones se deberán desarrollar por parte de sus actuales propietarios.*

RESPUESTA: No es un hecho, es una apreciación personal relacionada con la construcción y sus eventuales incumplimientos, dado que no especifica la presunta vulneración de la construcción. el derecho a la igualdad, no existe nexo entre lo manifestado y caso concreto con el conjunto residencial.

- 8. Los actos propios de los que fueron los constructores o comercializadores de la PH y los Actos Administrativos de las autoridades administrativas en el ejercicio de sus funciones licenciando el proyecto de vivienda, no son llamados a responder por las necesidades actuales de adecuaciones de los ajustes razonables necesarios en las edificaciones que conforman la PH accionada.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo conjeturas personales del accionante

- 9. El grupo de personas población en condición de vulnerabilidad frente al resto de personas, tienen plenas garantías para desarrollar plenamente todos sus derechos en circunstancias de igualdad a los demás miembros de su comunidad.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con el derecho a la igualdad, no existe nexo entre lo manifestado y caso concreto con el conjunto residencial.

- 10. La gran mayoría de las áreas comunales internas de la copropiedad accionada tienen características de diseño universal; sin embargo, existen otras que no se compadecen con las necesidades específicas de seguridad, accesibilidad, movilidad e inclusión y no discriminación para el grupo de personas población en condición de vulnerabilidad.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con el diseño arquitectónico o estructural, que por cierto desconoce el accionante, pues no hay evidencia de la parte interna del conjunto, se limitó a aportar fotografías exteriores y presume que la agrupación residencial adolece de las normas técnicas que exigió el curador a la constructora.

11. *Las zonas comunes denominadas escaleras, son de uso peatonal en las copropiedades que tienen más de dos niveles de altura, usadas como medios de conexión e interacción entre las múltiples unidades habitacionales y las zonas comunes de asociación, esparcimiento, servicios y estas con el espacio público urbano en momentos de emergencia.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

12. *Un medio de evacuación de emergencia es una ruta o método utilizado para salir de un lugar en caso de una situación de peligro o emergencia. El propósito principal de los medios de evacuación de emergencia es proporcionar una vía segura y rápida para que las personas abandonen un edificio o área en caso de incendio, terremoto u otra situación que ponga en peligro la vida.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones muy personales sobre los medios y rutas de evacuación que deben presuntamente tener las edificaciones.

13. *Las escaleras son uno de los medios de evacuación de emergencia más comunes y ampliamente utilizados. En los edificios de la PH accionada, especialmente desde los pisos superiores a los primeros niveles, las escaleras se diseñaron y construyeron pensando en la seguridad y la evacuación en caso de una emergencia. Las escaleras ofrecen una ruta clara y directa para que las personas que no pertenecen al grupo de personas “población en condición de vulnerabilidad” referida en esta acción, desciendan rápidamente y salgan de las edificaciones que la conforman.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

14. *Las escaleras que interconectan cada uno de los niveles de todas las edificaciones pertenecientes a la copropiedad CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL son áreas comunes de esta, que son de uso y libre acceso por la generalidad de personas, incluidas la población en condición de vulnerabilidad, que se encuentren por cualquier motivo al interior del complejo arquitectónico según la regulación de la PH en Colombia.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones personales referentes a lo que debe ser rutas de evacuación, acá lo cierto es que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

15. *Las escaleras pertenecientes al grupo de áreas comunes de la PH accionada, son catalogados como medios de circulación peatonal de forma vertical al interior de cada una de las edificaciones constructivas que la conforman; así mismo, también son usadas como unos de los elementos de tránsito necesario en las rutas de evacuación de emergencia de cada edificación de la PH.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones personales relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

16. *Por disposición de la norma legal de seguridad humana internacional, los ascensores se podrán considerar como medios de evacuación de emergencia eficaz y seguros, solo sí, estos cumplen con unas condiciones técnicas, electrónicas y estructurales especiales que les permitan tener una acreditación certificada por el fabricante y autoridades de control como medios de evacuación de emergencia.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con posible inclusión de ascensores, sin tener en cuenta la estructura y diseño arquitectónico, desconociendo si se pueda permitir dicho elemento, sumado a que los copropietarios carecen de los recursos para dicha adquisición, pues cuando se adquirieron las unidades habitaciones se hicieron bajo la autonomía de la voluntad de las partes y convinieron contractualmente con el constructor el tipo de apartamentos y zonas comunes que este traería.

17. *La totalidad de las áreas comunales internas en la copropiedad accionada denominadas escaleras, son de uso peatonal y sirven como medio de conexión e interacción entre los diferentes pisos de las edificaciones en las que se ubican las múltiples unidades habitacionales, y entre estas y las zonas comunes de asociación, esparcimiento, servicios, y además también con la interacción con el espacio público urbano.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

18. *En algunas áreas comunales al interior de la copropiedad, no existen medios de acceso, egreso o evacuación alternativos a los ascensores (en condiciones de no emergencia) y escaleras (en condiciones normales y de no emergencia), que les permitan hacer uso a la población en condición de vulnerabilidad (población ADULTA MAYOR, INFANTES, DISCAPACITADAS, CON MOVILIDAD REDUCIDA DE FORMA TEMPORAL O PERMANENTE, que tiene allí su lugar de habitación o que simplemente accede al complejo arquitectónico como visitantes) para moverse e interconectarse entre los primeros pisos con los demás niveles o pisos superiores, y viceversa, en toda la estructura inmobiliaria que conforma el complejo habitacional.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que el accionante no especifica cuales áreas y cuales elementos adolece la construcción.

19. *Al interior de la copropiedad, NO existen rampas que interconecten los diferentes niveles o pisos entre sí en cada una de las torres o bloques de apartamentos, desde el nivel del suelo del primer piso con los niveles de los suelos de los niveles o pisos superiores en toda la estructura inmobiliaria que conforma el complejo habitacional.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

20. *La copropiedad CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL es una unidad comunal privada, destinada para la vivienda de todo tipo de personas sin distinción alguna, en la que sus copropietarios y poseedores tienen la posibilidad de comercializar y alquilar libremente sus propias unidades privadas a cualquier tipo de persona, sin que exista norma interna dentro del reglamento de propiedad horizontal que prohíba o discrimine el uso, goce y disfrute de las áreas comunales a la población en condición de vulnerabilidad, así estas personas sean meros tenedores de las unidades privadas de vivienda o simples visitantes o invitados a la copropiedad.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

21. *Las áreas privadas que se ubican en niveles superiores al primer piso tienen como único medio de acceso, egreso y evacuación de emergencia las áreas comunes denominadas escaleras y/o ascensores.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante no allega prueba que corresponda con su dicho.

22. *Bajo las condiciones normativas actuales en nuestro país, surge la necesidad y la obligación para la copropiedad accionada CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL el realizar las adecuaciones necesarias y pertinentes al interior y exterior (áreas de influencia, tales como accesos peatonales y áreas de circulación vehicular y peatonal horizontal y vertical) del complejo arquitectónico, de implementar los AJUSTES RAZONABLES para garantizar el disfrute integral de los derechos colectivos enunciados en la sección introductoria de este escrito de acción, no solo para la población que vive actualmente al interior de la copropiedad, sino también a la integralidad de personas que tengan las condiciones de vulnerabilidad especial (adultos mayores, infantes y discapacitados o con movilidad reducida) que por algún motivo deban ingresar al interior de la PH.*

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, y los copropietarios adquirieron con plena decisión en su autonomía el tipo de apartamentos que comprarían con acceso a las unidades habitacionales en escalera.

23. Por “ajustes razonables” se entenderán las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas mayores, infantes, discapacitadas o con movilidad reducida el uso, goce, ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales;

24. **RESPUESTA:** No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

25. Por “diseño universal” se entiende, el diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El “diseño universal” no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando se necesiten.

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones o conjeturas del deber ser, relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción, pues el accionante tampoco allega prueba que corresponda con su dicho.

26. La copropiedad CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL no cumple con la totalidad de las condiciones necesarias requeridas y reguladas con las normas de accesibilidad al medio físico vigentes en Colombia, que favorecen a la población en condición de vulnerabilidad

RESPUESTA: No es un hecho, solo apreciaciones relacionadas con la estructura y diseño arquitectónico, reitero que la curaduría aprobó los diseños y dio cumplimiento a lo normado para aprobar su construcción.

II.- FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA ACCIÓN

Frente a las pretensiones incoadas por la parte actora, debo manifestar que nos oponemos a todas y cada una de ellas por improcedente, y deberán despacharse desfavorablemente declarando que no hubo vulneración de derechos colectivos por parte de accionada.

1. VEEDURÍA URBANÍSTICA NACIONAL POR LA INCLUSIÓN DE LA DIVERSIDAD FUNCIONAL EN COLOMBIA. -VEEDUR- Representada por WILSON LEONARDO LEAL ARBELÁEZ solicita se declare que para el momento de la presentación de la acción popular en el complejo arquitectónico de la copropiedad CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, se está violentando todos o alguno de los siguientes derechos e intereses colectivos de las personas Adultas Mayores, Infantes, Discapacitadas o personas con movilidad reducida temporal o permanente, “EL DERECHO A LA IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE HECHO, DIRECTA O INDIRECTA, POR ACCIÓN U OMISIÓN, O SISTÉMICA; EL DERECHO A CONTAR CON LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN ADECUADA EN SU COMUNIDAD Y DOMICILIO TENIENDO EN CUENTA SU CONDICIÓN PARTICULAR EN SITUACIONES DE RIESGO Y EMERGENCIA HUMANITARIA, INCENDIOS Y DESASTRES NATURALES ETC.; DERECHO A LA ACCESIBILIDAD; DERECHO A LA INTEGRIDAD PERSONAL; DERECHO A VIVIR DE FORMA INDEPENDIENTE Y A SER INCLUIDO EN LA COMUNIDAD; EL DERECHO A LA MOVILIDAD y LOCOMOCIÓN PERSONAL; EL DERECHO A GOZAR DE NIVEL DE VIDA ADECUADOS, DERECHO A GOZAR DE UNA VIVIENDA DIGNA, ADECUADA, SEGURA, SALUDABLE, ACCESIBLE Y ADOPTADA A SUS PREFERENCIAS Y NECESIDADES;” por el

incumplimiento de las normas que se relacionan con la obligación de ser accesibles, seguras, inclusivas, no discriminatorias y tener medios de evacuación de emergencia que podrían ser medios técnicos, tecnológicos o arquitectónicos de ingreso, egreso y evacuación de emergencia accesible, segura, autónomas e independientes para la población en condición de vulnerabilidad (la población ADULTA MAYOR, INFANTE, DISCAPACITADA, CON MOVILIDAD REDUCIDA DE FORMA TEMPORAL O PERMANENTE, que tiene allí su lugar de habitación o que simplemente accede al complejo arquitectónico como visitantes o invitados,) conforme a las previsiones de las normas técnicas que regulan la accesibilidad al medio físico y la NRS10, por no contar con la implementación y adecuación de los ajustes razonables en las áreas comunes de asociación, servicios y esenciales de circulación peatonal en plano horizontal y vertical dentro del área interna libre y/o construida de la copropiedad, conforme a los estándares regulatorios de la accesibilidad universal.

RTA: Nos oponemos a la pretensión incoada, por improcedente y por no existir vulneración actual a la población en condición de vulnerabilidad, puesto que el accionante no señala concretamente las presuntas, por lo anterior solicito respetuosamente al despacho se vincule formalmente a la constructora URBANIZADORA SANTAFE - URBNSA SA, a fin de que informe sobre los detalles técnicos de la construcción arquitectónica estructural y los respectivos permisos para la adecuación y entrega de las unidades habitacionales.

Así mismo, no existen estudios que permitan determinar si estas unidades habitacionales de seis pisos cuentan con los requisitos estructurales, suelos y demás diseños arquitectónicos para la implementación o adecuación de ascensores, nótese que revisado los bloques de edificios no hay posibilidades de ello, y en gracia de discusión si así fuere no existe la disponibilidad presupuestal para ello ya que los copropietarios son en su mayoría madres cabeza de hogar sin empleos formales que pudiese permitir cuotas extraordinarias de más de diez millones de pesos por propietarios de cada apartamento en los siete bloques que tiene el conjunto.

Así las cosas, la jurisprudencia ha dicho que nadie está llamado al cumplimiento de lo imposible. *Ad impossilia nemo tenetur.*

2. VEEDURÍA URBANÍSTICA NACIONAL POR LA INCLUSIÓN DE LA DIVERSIDAD FUNCIONAL EN COLOMBIA. -VEEDUR- Representada por WILSON LEONARDO LEAL ARBELÁEZ solicita se declare que en el complejo arquitectónico de la copropiedad CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL debe realizar las actuaciones necesarias sean diseños, construcción y/o adecuaciones técnicas, tecnológicas o arquitectónicas direccionadas a proveer los AJUSTES RAZONABLES NECESARIOS para el ingreso, egreso y evacuación de emergencia accesible, segura, autónoma e independiente o asistida para la población en condición de vulnerabilidad (la población ADULTA MAYOR, INFANTE, DISCAPACITADA, CON MOVILIDAD REDUCIDA DE FORMA TEMPORAL O PERMANENTE, que tiene allí su lugar de habitación o que simplemente accede al complejo arquitectónico como visitantes o invitados,) en todas las áreas comunes de servicios, asociación, de circulación peatonal en planos verticales y horizontales de la copropiedad, en el término perentorio que estime el despacho, contados a partir de la ejecutoria del respectivo fallo. Realizando la adquisición e instalación de la totalidad de medios, dispositivos constitutivos de ajustes razonables conforme a los estándares de accesibilidad universal que sean eficaces, eficientes y seguros de ingreso, egreso y para la evacuación de emergencia segura, autónoma e independiente o asistida para la población en condición de vulnerabilidad en la integralidad de las áreas comunales sociales, de servicios y de circulación peatonal en planos verticales y horizontales de la copropiedad accionada.

RTA: Nos oponemos a la pretensión incoada, por improcedente y por no existir vulneración actual a la población en condición de vulnerabilidad, puesto que el accionante no señala concretamente las presuntas irregularidades, pues solo manifestó generalidades. Así mismo solicitamos se vincule a la **CURADURÍA De FONTIBON** a fin de que se indique si la

construcción de los bloques de apartamentos y sus ingresos realizada por la CONSTRUCTORA URBANSA Cumplió o no los requisitos de ley para la entrega a las personas beneficiadas con las unidades habitacionales dentro de las viviendas de interés social.

3. Que se le ORDENE a CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, el pago de las costas del proceso y la compensación de los gastos en los que incurrió la accionante en la presentación y tramite de la acción popular objeto de condena

RTA: Nos oponemos a la pretensión incoada.

EXCEPCION PREVIA

-FALTA DE COMPETENCIA DEL DESPACHO PARA CONOCER DE LA ACCION POPULAR. Por existir entidades públicas vinculadas.

Es evidente que en esta acción popular deben vincularse a las entidades públicas como el MINISTERIO DE SALUD, CURADURIA DE FONTIBON, entre otras, quien de acuerdo a la normativa que se cita a continuación tiene el deber de vigilancia y control así:

MINISTERIO DE SALUD.

RESOLUCIÓN No 14 861 DEL 4 DE OCTUBRE DE 1985. Por la cual se dictan normas para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos.

*-Artículo 1º - **Del objeto de vigilancia y control.** La vigilancia y control sanitarios en áreas públicas en el interior de todo tipo de edificaciones, deberán efectuarse por parte de autoridad sanitaria, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones de esta resolución para proteger la salud, bienestar y seguridad de la población en general.*

*-Artículo 3º- **Protección de la población en general.** Los espacios y ambientes como los descritos en el Artículo anterior, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que facilite el acceso y tránsito de la población en general y en especial de las personas con movilidad reducida temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por la edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad.*

*-Artículo 5º - **Equipamiento urbano.** Se entiende por equipamiento urbano el conjunto de elementos y componentes que, colocados en ambientes exteriores, son de uso común por parte de la población en general. Quedan incluidos en esta definición, entre otros los siguientes: teléfonos públicos, parqueaderos, paraderos de buses, canecas o cestas para basuras, semáforos, bancas, mesas, fuentes o pilas públicas, baños o servicios sanitarios, monumentos y puestos o casetas estacionarias.*

*Artículo 6º - **Accesibilidad.** Se entiende por accesibilidad, la condición que permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en formas confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes*

RADICACIÓN: 1100131030232023 00229 00
REFERENCIA: ACCION POPULAR
ACCIONANTE: VEEDURÍA URBANÍSTICA NACIONAL
ACCIONADOS: CAMINO DE MODELIA AGRUPACION RESIDENCIAL

NOTIFICACIONES

EL SUSCRITO: En la carrera 10 Nro. 16-18 oficina 303, Bogotá cel. 320-3061242., E-mail: FIRMAENCISO@GMAIL.COM
encisoabogados@gmail.com



CARLOS ALBERTO ENCISO BARRERO
C.C. No. 18.928.436 de Aguachica-Cesar
T.P. No. 204.265 del C.S. de la J.
ABOGADO EN AMPARO