

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2016 – 00371 00**

Atendiendo el escrito que antecede<sup>2</sup>, el libelista deberá aclarar lo deprecado, por cuanto en la causa no se ha librado mandamiento de pago en su favor, luego entonces, no son claros los embargos que propone contra los que fueron sus poderdantes JOSÉ VICENTE CORONADO SÁNCHEZ y LÁZARO MIGUEL CORONADO SÁNCHEZ.

De suma, obsérvese que apenas en auto de esta misma calenda se está resolviendo lo pertinente a la liquidación de costas realizada por el despacho, dentro del incidente que por regulación de honorarios impetró contra los prenombrados.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA  
(2)**

Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 203a5d8e87768b6df89e51d9b451badad1205bc1b8080c2b437b6f86b2f9d9e0

Documento generado en 06/02/2024 08:27:53 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

<sup>1</sup> Estado electrónico 7 de febrero de 2024

<sup>2</sup> C07MedidasCautelaresIncidenteRegulacion, registro 0001

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2016 – 00371 00**

En atención a que la liquidación de costas realizada por la secretaría de esta Unidad Judicial al interior del incidente de regulación de honorarios se encuentra ajustada a derecho, este Despacho Judicial le imparte aprobación para todos los efectos procesales a que tenga lugar. (Art. 366, numeral 1º del C. G. del P.)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA**

Firmado Por:

**Nancy Liliana Fuentes Velandía**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 005**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e95bbcd26dc002b6ea21a4e115858de46a80245b23bca28f936248a94595971d**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:54 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

<sup>1</sup> Estado electrónico 7 de febrero de 2024

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2019 – 00475 00**

Procede el despacho a decidir el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, presentado por el gestor judicial de la demandante NACIONAL DE SEGUROS S.A. COMPAÑÍA DE SEGUROS GENERALES (*Registro 0029*) contra el auto proferido el 22 de septiembre de 2023, mediante el cual terminó el proceso por desistimiento tácito (*Registro 0028*).

**ANTECEDENTES**

El censor discrepa del auto atacado, en apretada síntesis, porque a su sentir ha impulsado el proceso en debida forma, sin que el nombramiento del curador ad-litem sea una carga de su competencia, pues compete a una actuación exclusiva del despacho. En consecuencia, al no existir inactividad de su parte, deberá revocarse la providencia censurada y continuar con el curso del proceso.

**CONSIDERACIONES**

Es de común conocimiento, que el recurso de reposición tiene como objetivo que el Juez examine sus propios autos, ello con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante, a fin de que se revoquen o se reformen en la perspectiva de corregir los yerros en que se pudo incurrir al proferirlos (*artículo 318 del C.G.P.*).

Sentados los razonamientos del impugnante, es preciso puntualizar anticipadamente que el recurso de reposición contra el auto censurado no tiene vocación de prosperidad, pues en él no se evidencian yerros o imprecisiones por los breves argumentos que a continuación se exponen:

Para entrar a abordar el tema bajo estudio, debemos partir por indicar que el desistimiento tácito ha sido definido jurisprudencialmente como una sanción procesal que se impone como “*consecuencia de la falta de interés de quien demanda*

---

<sup>1</sup> Estado electrónico 7 de febrero de 2024

*para continuar con el proceso, pues se estructura sobre la base de una presunción respecto de la negligencia, omisión, descuido o inactividad de la parte*<sup>2</sup>.

Del artículo 317 del Código General del Proceso, es posible advertir que el legislador estableció dos supuestos que dan lugar a la terminación anormal del proceso, sin consideración del estado en que se encuentre; el primero de ellos hace referencia a la necesidad de cumplir con una carga procesal necesaria para continuar con el trámite del proceso, frente a la cual se requiere al interesado a efectos de que la satisfaga dentro del término de treinta (30) días y, la segunda, en la que ya no se tiene en cuenta el cumplimiento o no de una carga procesal, por cuanto es suficiente con comprobar la paralización del proceso, sin que medie causa legal para ello, por el término que indica la norma –uno (1) o dos (2) años dependiendo si existe o no sentencia o auto que ordene seguir adelante la ejecución-, en cuyo caso no deviene necesario realizar requerimiento previo.

Así pues, al entrar a desentrañar la providencia atacada, tenemos que, dados los fundamentos facticos implícitos en el proceso, se aplicó la segunda de ellas, es decir, el desistimiento objetivo, por lo que **“no es necesario requerimiento alguno, como tampoco debe el juzgador verificar de quién dependía el impulso de la actuación: si del juez o de las partes. Será suficiente el hecho objetivo de la permanencia del proceso en la secretaría del despacho.”**<sup>3</sup>(Negrillas del Juzgado).

Conforme lo anterior, la inactividad de un (1) año prevista en el numeral segundo del mentado artículo 317, se cuenta en el caso bajo estudio desde el 11 de julio de 2022 (*fecha de remisión del telegrama al curador designado por auto del 1 de julio de 2022, visible en el registro 022 del plenario*), data que conlleva a concluir, sin mayores miramientos, que el proceso permaneció inactivo sin ninguna actuación un periodo, hasta la fecha en que se profirió el auto de terminación, superior a 12 meses.

Como consecuencia de lo anotado en líneas que anteceden, este despacho concluye que la providencia atacada se encuentra ajustada a derecho y por contera, deberá mantenerse en su integridad.

Finalmente, frente a la concesión del recurso de apelación solicitado, se concederá en el efecto suspensivo, acorde con lo reglado en el canon 317 literal e), en armonía con el artículo 321 numeral 7º del Código General del Proceso.

En virtud de lo anterior, el Despacho;

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-173/19, Magistrado Ponente CARLOS BERNAL PULIDO, veinticinco (25) de abril de dos mil diecinueve (2019).

<sup>3</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial - Sala Civil, M.P. Germán Valenzuela Valbuena, Auto 20 de marzo de 2014.

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 22 de septiembre de 2023, por medio del cual se terminó el proceso por desistimiento tácito, por las razones aquí expuestas.

**SEGUNDO: CONCEDER** ante el Tribunal de Distrito Judicial de Bogotá-Sala Civil, el recurso de apelación interpuesto como subsidiario, en el efecto **SUSPENSIVO**.

Por secretaría remítase de manera inmediata el expediente al Superior, observando los protocolos establecidos para tal fin.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA**

Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandía  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e30e84ec3d2cd2429363eb92be9a3b54fbfc9e82a9e68bbaa7955fd546513ca9**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:54 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2022 – 0323 00**

1. Reconocer personería adjetiva al abogado DIEGO FERNANDO VALENCIA NEIRA, como apoderado de la demandada COLCHONES REM S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, conforme al poder de sustitución aportado por el abogado CARLOS FERNANDO ACEVEDO SUPELANO, en los términos y para los fines del mandato conferido. (*Registro 0034*)

2. El despacho no tiene en cuenta la cesión del crédito celebrada entre el FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS como cedente y CENTRAL DE INVERSIONES S.A. como cesionaria, tanto la obrante en el registro 0035 y 0036 del expediente digital, como quiera que el contrato está cediendo una obligación (*Pagaré No. 91500000361*) de la que no es titular el Fondo Nacional de Garantías, acorde con la subrogación parcial reconocida por auto del 14 de julio de 2023<sup>2</sup>.

2.1. Por las mismas razones antecedentes, no se resuelve el poder aportado a las diligencias (*Registro 0036*).

2.3. Sin embargo, considerando que el último contrato -*registro 0043*- sí contempla la transferencia de las restantes obligaciones que figuran a favor del Fondo Nacional de Garantías (*Pagarés Nos. 6830082014, 6830082506, 6830082507, 91500000099, 91500000137 y 91500000279*), se insta a las partes para que presenten, si es del caso, en el término de ejecutoria de este proveído, nuevo documento de cesión, empero, exclusivamente respecto de las mencionadas obligaciones de las que sí es titular la cedente.

Ejecutoriado este proveído ingresen las diligencias al despacho para proseguir con lo que en derecho corresponda.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA**

<sup>1</sup> Estado electrónico del 7 de febrero de 2024

<sup>2</sup> C01Principal, registro 0030

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bc42fc6dda4c91d76db049c9c6691c707a10fc7797ab2e90abc5c1d7c3c024ce**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:55 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2022 – 0522 00**

Como que quiera el curador *ad litem* designado en auto justificó la no aceptación del cargo, se DISPONE:

RELEVAR del encargo al abogado (a) **PLUTARCO AGUDELO CADENA**.

En su lugar, se DESIGNA como Curador Ad- Litem a **JUAN CARLOS REYES RAMIREZ**, de conformidad con el numeral 7 del artículo 48 del C.G.P., quien deberá posesionarse de forma inmediata.

Notifíquese por el medio más eficaz y expedito en los términos del artículo 49 procesal y hágase la salvedad que a tono con lo reglado en el numeral 7º del artículo 48 del C.G.P. el cargo es de forzosa aceptación, so pena de las sanciones de ley.

Por secretaria remítase al apoderado judicial de la parte actora, los datos de notificación de curador aquí designado, a fin de que contribuya con su enteramiento y procure, en la medida de sus posibilidades que comparezca a tomar posesión del cargo.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**  
**JUEZA**

ASO

Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8a4b728da1cc220ea5c6774dc1be0142b051749ed39d184be99cbac3261559b8**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:55 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2022 – 00567 00**

Continuando con lo que en estricto derecho corresponde, el Despacho  
RESUELVE:

Tener por debidamente emplazado al demandado JHON WILLIAM ALVAREZ OROZCO; tal como se ordenó en autos en la forma dispuesta en el artículo 108 del C.G.P. y amén de la publicación obrante en el plenario.

Se DESIGNA como curador/a *ad-litem* de la mencionada emplazada a JOSE MANUEL JAIMES GARCIA\_, de conformidad con el numeral 7 del artículo 48 del C.G.P.

Comuníquese al curador mediante telegrama, de conformidad con el artículo 49 del C.G.P., sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2213 de 2022 y póngase de presente al curador designado su obligación de concurrir de inmediato a tomar posesión de su encargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA**

Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

---

<sup>1</sup> Estado electrónico 7 de febrero de 2024

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3368a2727d7b2220f3b206e6f9128103ecdde7494381576595834da6236b1bfd**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:55 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 080 2023– 0608 00**

Como quiera que de los documentos allegados se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, el Juzgado LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO dentro del PROCESO EJECUTIVO en favor de GILBERTO IBAN RAMIREZ contra MARISOL TORO ARIAS y OSCAR ALONSO MARÍN ARISTIZÁBAL, por las siguientes cantidades:

**CHEQUE No. 75462-6**

- a) Por la suma de **\$200.000.000** representada en el titulo valor aportado como base de la ejecución.
- b) Por los intereses moratorios sobre la suma anterior liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el capital, desde que la obligación se hizo exigible y hasta cuando se verifique su pago total.
- c) Se niega la orden de pago por concepto de sanción, en la medida que el cheque no fue presentado dentro del término que precisa 718 del Código de Comercio.

Sobre costas se resolverá en su oportunidad.

**Oficiese a la Administración de Impuestos Nacionales, dando cuenta de la presente acción.**

Notifíquese este proveído a la parte demandada de conformidad con lo normado en los artículos 289 y siguientes del Código General del Proceso o en su defecto

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

teniendo en cuenta el artículo 8º y concordantes de la Ley 2213 de 2022; requiérasele para que en el término de cinco (5) días pague a la actora las sumas adeudadas; o, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del mandamiento de pago podrá proponer excepciones de mérito. Remítanse el traslado de la demanda como corresponde.

Se requiere a la parte actora y a su apoderado para que mantengan íntegro, inalterado y en buen estado el título valor objeto de la presente acción ejecutiva y así mismo, deberá estar disponible para el momento en que la Judicatura requiera su exhibición, en el curso del proceso.

Se reconoce personería para actuar al Dr. **JUAN CARLOS REYES RAMIREZ**, quien actúa en calidad de endosatario en procuración de la parte actora.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

**Firmado Por:**

**Nancy Liliana Fuentes Velandia**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fdc058c84542a53d3d749817f49b7430f8131b1720368f33e9efe6df45dcfd7d**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:56 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2023 – 00333 00**

1. Téngase en cuenta, para los fines legales a que haya lugar, que el extremo actor replicó en tiempo sobre las defensas propuestas en la contestación de la demanda.
2. Integrado como se encuentra el contradictorio, el Despacho procede a correr traslado a la parte demandante, para que dentro del término de cinco (5) días, contados a partir de la publicación por estado de la presente determinación, incorpore o solicite las pruebas que considere pertinentes respecto de la objeción al juramento estimatorio formulado por la pasiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 206 inciso 2º del Código General del Proceso.

Fenecido el anterior término, retornen las diligencias al Despacho para continuar con lo que en estricto derecho corresponde.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA**

Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6b1dd89a493def5ce2990df8c9cb41a5add006799e2aa143cce1639bcea5055f**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:56 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

<sup>1</sup> Estado electrónico 7 de febrero de 2024

**REF. 11001310300520230033300**

edgar leon <edgar.leonabogados2021@gmail.com>

Mié 13/09/2023 4:05 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; carolina.quiroga@gsabogados.com

<carolina.quiroga@gsabogados.com>

 3 archivos adjuntos (10 MB)

Comparto '2023-333 PODER CRISPIN' contig.pdf; CONTESTACION DEMANDA CRISPINBELTRAN.pdf; REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL1.pdf;

**Señor:**

**JUEZ QUINTO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. E. S.  
D.**

**REF. 11001310300520230033300**

**DE: DEISY ASTRID MORALES CORBA - LUIS ERNESTO RODRIGUEZ  
CAMARGO**

**CONTRA: CRISPIN DE JESUS BELTRAN URREGO**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES.**

--

cordialmente

 image.png

**EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES**

Calle 12 No. 5-32 | Oficina 1303

Teléfono: (+57) 315 332 0109

[www.leonyleonabogados.co](http://www.leonyleonabogados.co)

**Señor Juez:**  
**QUINTO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**  
**E. S. D.**

**REF:** 11001310300520230033300

**DEMANDANTE:** LUIS ERNESTO RODRIGUEZ CAMARGO y DEISY ASTRID MORALES

**DEMANDADO:** CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO

**ASUNTO: PODER**

**CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad Ubalá - Cundinamarca, identificado cédula de ciudadanía número 3.214.969, actuando en nombre propio, con correo electrónico: [crisbelt717@hotmail.com](mailto:crisbelt717@hotmail.com), respetuosamente manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente al abogado **EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 17.585.342 de Arauca (Arauca), portador de la Tarjeta Profesional No. 70.191 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico de notificación [edgar.leonabogados2021@gmail.com](mailto:edgar.leonabogados2021@gmail.com) para que, en mi nombre y representación ejerza defensa técnica y jurídica dentro del proceso de la referencia.

El apoderado, queda facultado para recibir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, transigir y demás facultades que trata el artículo 77 del Código General del Proceso, inherentes al presente mandato.

Sírvase reconocerle personería al tenor del presente poder respetuosamente.

**CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**

**C. C. No. 3.214.969**

**Tel: 3118073592**

**Correo: [crisbelt717@hotmail.com](mailto:crisbelt717@hotmail.com)**

**ACEPTO:**

**EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES**

**C. C. No. 17.585.342 de Arauca (Arauca)**

**T. P. No. 70.191 del C.S. de la J.**

Una aplicación para todas tus necesidades de Word, Excel, PowerPoint y PDF. Obtén la aplicación de Office: <https://aka.ms/officeandroidshareinstall>



Crispin Bel...



Este

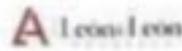
11:55 a.m. ✓✓

Ok

11:56 a.m.

Gracias

11:57 a.m. ✓✓



Saldo Auto:  
QUINTO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ B.C.  
E. S. B.

REF: 14001049002023001100  
DEMANDANTE: LUIS ERNESTO RODRIGUEZ CAMARGO y DEBY ASTRID  
SIBAZES  
DEMANDADO: CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO

ASUNTO: PODER

CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO: mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad Ubalá - Cundinamarca, identificado cédula de ciudadanía número 3.214.905, actuando en nombre propio, con correo electrónico: [crispin3717@hotmail.com](mailto:crispin3717@hotmail.com).



Comparto  
'2023-333 P...  
2 páginas • 156 K...

11:57 a.m.

Listos Dr

11:58 a.m.



Vale gracias



**Señor:**

**JUEZ QUINTO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. E.**

**S. D.**

**REF. 11001310300520230033300**

**DE: DEISY ASTRID MORALES CORBA - LUIS ERNESTO RODRIGUEZ CAMARGO**

**CONTRA: CRISPIN DE JESUS BELTRAN URREGO**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES.**

**EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES**, conocido dentro del asunto de la referencia, obrando en mi condición de apoderado del señor **CRISPIN DE JESUS BELTRAN URREGO**, respetuosamente me permito manifestar que presento **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** y **PROPONGO EXCEPCIONES DE MÉRITO**, lo cual hago en los siguientes términos:

### **I. SOBRE LOS HECHOS**

Todos son contestados de conformidad con la información dada por el señor **CRISPIN DE JESUS BELTRAN URREGO.**, lo cual hago así:

**AL HECHO 1:** No es un hecho que le conste a mi poderdante.

**AL HECHO 2:** No es cierto, toda vez que el anexo aportado es un Brochure, mas no una propuesta u oferta comercial y vinculante dirigida **DEISY ASTRID MORALES CORBA - LUIS ERNESTO RODRIGUEZ CAMARGO**, que cumpla los requisitos legales.

**AL HECHO 3:** Es cierto, pero adiciono conforme a los cambios presentados ante las autoridades competentes y lo convenido con la parte demandante, en escritura pública No. 5113 de 30 de junio de 2017, de la Notaria 38 del Círculo de Bogotá D.C que se protocolizo, el acuerdo definitivo al que llegaron y suscribieron las partes.

**AL HECHO 4:** Es cierto, pero adiciono conforme a los cambios presentados ante las

autoridades competentes y lo convenido con la parte demandante, en escritura pública No. 5113 de 30 de junio de 2017, de la Notaria 38 del Círculo de Bogotá D.C se protocolizo, que se protocolizo el acuerdo definitivo al que llegaron y suscribieron las partes.

AL HECHO 5: Es cierto, pues los demandantes debían cumplir la obligación.

AL HECHO 6: Es cierto, no aparece pues los mismos demandantes aceptaron los términos de la escritura, tan es así que suscribieron la misma.

AL HECHO 7: Es cierto se desprende del acta.

AL HECHO 8: Es parcialmente cierto, en efecto respecto de la entrega de los bienes objeto de la compraventa especificados en la escritura antes referenciada, no es menos cierto que de haberse trasferido el dominio de un parqueadero o deposito, dicho modo es solemne en aplicación al artículo 1857 del Código Civil.

AL HECHO 9: No es cierto como está redactado en vista que en el Brochure de los apartamentos se menciona el parqueadero y el depósito, no se manifiesta que es de forma privada, en aras de verificar los hechos la escritura pública de compraventa no se evidencia parqueadero o depósito y con respecto a las manifestaciones de los demás copropietarios, NO es un hecho que le conste a mi poderdante.

AL HECHO 10: Es cierto conforme la Licencia de construcción, pero aclaro que la escritura pública No. 5113 de 30 de junio de 2017, de la Notaria 38 del Círculo de Bogotá D.C, identifica la descripción cabida y linderos de los demandantes, ahora bien, en el reglamento interno de propiedad horizontal, protocolizado mediante escritura No. 0049 del 19 de febrero de 2017, especifica las áreas comunes y las áreas de uso privativo, y en concreto respecto a los parqueaderos se termina que hay 2 denominados p1 y p2, conforme la licencia.

AL HECHO 11: Es cierto por cuanto las escrituras son correspondientes a lo autorizado en licencia y lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.

AL HECHO 12: No es cierto como lo redacta la parte demandante, pues los mismos protocolizaron todas las dependencias y linderos del apartamento, en escritura pública.

AL HECHO 13: No es un hecho es una afirmación.

AL HECHO 14: No es cierto, está tergiversando la verdad, pues se iban hacer las demarcaciones para cumplir el reglamento y licencia y entregar esas zonas comunes, situación que no han permitido los copropietarios.

AL HECHO 15: No es cierto, pues no se está reconociendo propiedad, se están argumentando las demarcaciones.

AL HECHO 16: No es cierto, pues no existe prueba de lo aquí manifestado.

AL HECHO 17: No es cierto como lo presenta en el concurso de hechos el aquí demandante pues el predio lo recibió en el 2017 como se evidencia en el acta de entrega del inmueble y presenta una factura de 2019, por consiguiente, no es consecuente con las manifestaciones, ahora bien, téngase en cuenta que al momento de la transferencia de dominio quien asume todos los gastos del inmueble es el propietario, puesto que mi cliente no es dueño del apartamento, no asume gastos que no le corresponden.

AL HECHO 18: No es cierto como lo presenta en el concurso de hechos el aquí demandante pues el predio lo recibió en el 2017 como se evidencia en el acta de entrega del inmueble y presenta una factura de 2019, por consiguiente, no es consecuente con las manifestaciones, ahora bien, téngase en cuenta que al momento de la transferencia de dominio quien asume todos los gastos del inmueble es el propietario, puesto que mi cliente no es dueño del apartamento, no asume gastos que no le corresponden

AL HECHO 19: No es cierto, además carente prueba, las afirmaciones indicadas.

AL HECHO 20: No es cierto, y además a mi cliente nunca le han permitido el acceso ni siquiera a las zonas comunes.

AL HECHO 21: No es cierto, pues no es un hecho es una manifestación.

AL HECHO 22: No es cierto como está redactado en efecto el contrato por medio del cual se transfirió el dominio del inmueble es la escritura 5113 de 30 de junio de 2017, de la Notaria 38 del Círculo de Bogotá D.C y en este contrato se finiquitaron las obligaciones de las partes. De otra parte, el contrato de promesa genera obligación de hacer, mas no de dar o transferir dominio.

AL HECHO 23: Es cierto.

AL HECHO 24: Es cierto.

AL HECHO 25: No es cierto como está redactado, pues la investigación corresponde a la copropiedad, mas no lo que aquí se reclama, entonces carece de legitimación en la causa para reclamar derechos de la copropiedad cuando no está acreditado para realizar dichas acciones o reclamaciones.

De otra parte, me permito indicar que los demandante, realizaron reformas al interior del inmueble objeto de la presente demanda.

## **II. SOBRE LAS PRETENSIONES**

Respetuosamente manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones planteadas principales, consecuenciales, subsidiarias y condenatorias del demandante, por carecer de sustento fáctico y jurídico.

En consecuencia, solicito que se condene en costas del proceso a la parteactora.

### **III. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Señor juez dentro del término del traslado de la demanda y en concordancia con el artículo 206 del C.G.P., respecto del juramento estimatorio hecho por el Demandante, me permito objetarlo dado que no soporta ni sustenta los daños y perjuicios estimados, toda vez que no se evidencia la aflicción, dolor, congoja, sufrimiento, disminución de la autoestima, causado por mi poderdante a los señores DEISY ASTRID MORALES CORBA - LUIS ERNESTO RODRIGUEZ CAMARGO, como consecuencia de la celebración del contrato de compraventa.

Ahora bien, el señor demandante, no se ha visto en una disminución de su patrimonio, por sigue, desde el momento de la entrega a la fecha, usando, habitando, gozando, usufructuando, del inmueble objeto de compraventa que se discute en el presente proceso.

En consecuencia, solicito que prospere la objeción al juramento estimatorio.

### **IV. EXCEPCIONES**

Propongo las que a continuación enumero y planteo brevemente, sin perjuicio de las que, sin haber sido expresamente formuladas, resulten probadas dentro del proceso y se fundamenten en las disposiciones legales y contractuales que constituyen el marco jurídico con base en el cual habrá de decidirse el presente litigio.

#### **1. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

En el presente caso, se evidencia que mi poderdante cumplió con el contrato de compraventa, honrando su obligación de transferir el bien inmueble en las condiciones pactadas en el

contrato de compraventa.

Las obligaciones del vendedor se ven reflejas en el título traslativo de dominio; además destaco el hecho que el demandante suscribió la escritura pública por medio de la cual se transfirió el derecho de dominio a los aquí demandantes a su vez transfirió la tenencia al locatario.

## **2. PRESCRIPCIÓN DE LA RECLAMACIÓN POR VICIOS OCULTOS**

Sin menos cabo de las excepciones anteriores, propongo la excepción de prescripción y/ o caducidad de la acción de reclamación de los supuestos vicios materiales objeto de la compraventa.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1923 del Código Civil, y de más normas concordantes, el legitimado para reclamar los vicios cuenta con un año a partir de la entrega del inmueble, en el presente caso tenemos que acta de entrega se suscribió el 28 de julio de 2017, por consiguiente, ha transcurrido más del año que establece la norma, para las reclamaciones que establece los vicios ocultos o redhibitorios objeto de la presente acción.

En consecuencia, sírvase declarar probada la presente excepción.

## **3. INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA LA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

En razón al contrato de compraventa entre los aquí demandantes, y demandando no existe incumplimiento que permite abrirle paso a la pretensión resolutoria del contrato en los términos que establece el artículo 1546 de Código Civil, toda vez revisando el contrato de compraventa y las obligaciones contraídas por partes, TODAS fueron cumplidas a cabalidad.

En consecuencia, sírvase declarar probada la presente excepción

## **4. COMPENSACIÓN**

En el evento remoto incierto que prospere las pretensiones solicito que se compense cualquier suma a favor del demandante, con los frutos civiles del inmueble objeto de la presente acción cuyo canon de arrendamiento se estima en el 2% del avalúo catastral, durante los periodos

anuales, desde la entrega del inmueble hasta la fecha de la restitución recíprocas.

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

De Conformidad con lo expuesto en las anteriores excepciones no nos cabe la menor duda que hay un cobro de lo no debido por parte del demandante, toda vez que no guarda relación de los hechos con sus pretensiones.

## **6. DERECHO DE RETENCIÓN**

En el evento remoto incierto que prospere las pretensiones, solicito se sirva reconocer el derecho de retención a favor de demandado respecto de las sumas de dinero que llegase a ordenar restituir, hasta tanto los demandantes, paguen los frutos naturales y civiles, que produce el bien inmueble desde la entrega 28 de julio de 2027, hasta la restitución al demandado.

Para estos efectos me permito cuantificar de conformidad con la Ley 820 de 2003, artículo 18 y subsiguientes. Sírvase hacer el reconocimiento de este derecho de forma abstracta ya que habrá lugar a hacer la correspondiente operación matemática para obtener el avalúo catastral hasta la fecha en la que se haga el pago de la obligación

## **7. EXCEPCION GENERICA**

De conformidad con el artículo 282 del C. G. del P., solicito se declare probado cualquier hecho que constituya una excepción.

## **V. PRUEBAS**

Respetuosamente solicito al Señor Juez, se sirva decretar las siguientes pruebas:

### **A. DOCUMENTALES:**

1. Reglamento de propiedad horizontal
2. Y todas las aportadas por la parte demandante.

## **B. INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito se sirva señalar fecha, día y hora para llevar a cabo la diligencia de interrogatorio de parte, que en forma oral o en sobre cerrado se le hará a la parte actora

## **C. TESTIMONIOS**

De conformidad con lo contenido en el artículo 212 y del Código General del Proceso, se solicita al Despacho, se sirva decretar el testimonio de la persona que se nombra a continuación, como quiera que pueda declarar sobre los hechos que le consta de esta demanda, la contestación y las excepciones propuestas, al tener íntima relación con sus funciones y es:

1. ALEJANDRO DIAZ, con número de teléfono 300 716 6949, con correo electrónico [alejodiaz@gmail.com](mailto:alejodiaz@gmail.com)

## **D. DECLARACIÓN DE PARTE**

Solicito se sirva señalar fecha, día y hora para llevar a cabo la diligencia de declaración de parte, que en forma oral o en sobre cerrado se le hará al señor CRISPIN BELTRAN URREGO.

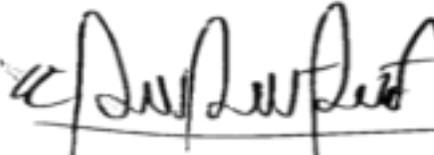
## **VI. PETICIÓN ESPECIAL**

Sírvase negar y tener en cuenta las pruebas denominadas “informe de visita CRD ingeniería s.a.s” y “informe arquitecto” por no cumplir los presupuestos y requisitos legales establecidos en el artículo 226 Y 275 de C.G.P.

## VII. PETICIÓN EN CONCRETO

Solicito al Señor Juez, declarar probadas las excepciones propuestas y en consecuencia dar por terminado el proceso, a su vez condenar en costas a la parte demandante.

Atentamente,



**EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES**

**C.C. No. 17.585.342 DE ARAUCA (ARAUCA).**

**T. P. No. 70.191 del C. S. de la J.**



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: #0049

CERO CERO CUARENTA Y NUEVE

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DIECINUEVE (19) DE ENERO

DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017)

\*\*\*\*\*

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

CÓDIGO 1100100042

\*\*\*\*\*

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGANTE: CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE SE CONSTRUYE EN EL LOTE #8 DE LA MANZANA L-17 DE LA URBANIZACION LAS AMÉRICAS, LOCALIDAD DE KENNEDY, UBICADO EN LA CARRERA 71 #3A-70 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C. (antes Transversal 71 #3A-70)

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-391462

SE SOLICITA ABRIR 5 NUEVOS FOLIOS PARA LOS APARTAMENTOS

CÉDULA CATASTRAL: FB D3A T70C 18

CHIP: AAA0040OXUH

\*\*\*\*\*

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, cuyo Notario Encargado es JULIO CÉSAR ZULUAGA RENDÓN, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 3.214.969 expedida en Ubalá (Cundinamarca) y dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., de estado civil Soltero, sin unión marital de hecho, en condición de propietario inicial, manifestó que procede por este instrumento público a someter al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de

CAR03124801



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el usuario

República de Colombia



Escritura Pública

2001 el **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal**, de conformidad con las consideraciones y cláusulas aquí contenidas: -----

**PRIMERO: TITULARIDAD.-** Que el señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO** es titular inscrito del derecho pleno de dominio sobre el lote número ocho (**#8**) de la **Manzana Ele - Diecisiete (L-17)** de la **Urbanización Las Américas**, localidad de **Kennedy**, ubicado en la **Carrera Setenta y Uno número tres A - setenta (Kr 71 #3A-70)** de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.**, antes **Transversal Setenta y Uno número tres A - setenta (Tv 71 #3A-70)**, identificado con la cédula catastral número **FB D3A T70C 18** y con el Código Homologado de Identificación Predial **CHIP AAA0040OXUH**, predio que adquirió por compra hecha a los señores **TEOBALDO DANIEL MOZO TORRES, LUIS ALFONSO MOZO TORRES y MARTHA LUCÍA MOZO TORRES**, según consta en la escritura pública número dos mil setecientos sesenta y tres (**#2.763**) del nueve (9) de septiembre de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaria Cincuenta y Dos (52) del Círculo de Bogotá, inscrita como anotación número ocho (**#8**) en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-391462** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. -----

**SEGUNDO: PROTOCOLIZACIÓN.-** Que entrega para su protocolización con esta escritura pública los siguientes documentos: -----

1. Copia autenticada de la **Licencia de Construcción** número **LC-15-1-0286** expedida el veintisiete (**27**) de **julio** de dos mil quince (**2015**) por la **Curaduría Urbana número Uno (1) de Bogotá**, debidamente ejecutoriada el tres (3) agosto de dos mil quince (2015), conforme a la **Radicación 15-1-0113** del veintitrés (**23**) de **febrero** de dos mil quince (**2015**). -----
2. Copia autenticada de la **Resolución** número **161-0876** expedida el veintinueve (**29**) de **diciembre** de dos mil dieciséis (**2016**) por la **Curaduría Urbana número Uno (1) de Bogotá**, debidamente ejecutoriada, mediante la cual se aprobaron los Planos de Alindamiento y el Cuadro General de Áreas para el sometimiento del **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal** al régimen consagrado por la Ley 675 de 2001. -----
3. Un juego de **cinco (5) planos** de propiedad horizontal aprobados por la referida Resolución número 161-0876 del veintinueve (29) diciembre de dos mil dieciséis (2016), que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una



Aa038076427

de las unidades independientes que serán objeto de propiedad particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. -----

- 4. El Guadro de Áreas del Edificio: -----
- 5. Copia autenticada del certificado de tradición y libertad del predio donde se construyó el edificio: -----
- 6. Copia autenticada de la factura con pago del impuesto predial unificado correspondiente al año gravable 2017. -----
- 7. Certificado de estado de cuenta expedidos por el Instituto de Desarrollo Urbano. -----

**TERCERO: EFECTOS.-** Que las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante los planos de deslinde aprobados, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para los adquirentes de las unidades privadas, de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en el que se divide y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título, usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados, en consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso y/ o goce de estos, a cualquier título, se entenderán incorporadas a las disposiciones del presente reglamento. -----

**CUARTO: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.-** Que en virtud de lo anterior se solicita a la Señora Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, se sirva autorizar la inscripción de la presente escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-391462** y la asignación de cinco (5) nuevos folios para las unidades privadas que integran el **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal**. -----

**QUINTO: REGLAMENTO.-** Que en desarrollo de tal determinación y trámite de registro surge la persona jurídica denominada **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal** y el Reglamento de Propiedad Horizontal pertinente es del siguiente tenor:

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL  
EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CAPÍTULO I:**

**OBJETO, EFECTOS Y NORMATIVIDAD.**

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO.-** El objeto de este Reglamento es someter los bienes que conforman el **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal**, al uso residencial y al Régimen Especial de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de

C203124800

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial



2001, para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados o de dominio particular que lo conforman y los bienes comunes esenciales, los no esenciales o de uso y goce general y los de uso exclusivo; determina igualmente el surgimiento y liquidación de la persona jurídica, las previsiones sobre la extinción y reconstrucción de la propiedad horizontal; regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios actuales y futuros del Edificio y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establece las normas sobre expensas comunes necesarias, solución de conflictos y las relativas a la constitución, y funcionamiento de los órganos de administración, de control y de convivencia pacífica del Edificio; dispone los procedimientos para la imposición de sanciones aplicando el principio constitucional del debido proceso, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores; igualmente regula la administración, dirección y control de la persona jurídica que surge por ministerio de la Ley 675 de 2001, determinando su patrimonio, el fondo de imprevistos y su representación legal; prescribe la forma de nombramiento del Administrador.-----

**PARÁGRAFO:** En ningún caso las disposiciones de este reglamento podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en la Ley 675 de 2001 y, en tal caso, se entenderán no escritas; las decisiones que se tomen contrariando lo estipulado en la ley, en sus decretos reglamentarios, y en el presente reglamento, serán ineficaces.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ALCANCE.-** Las disposiciones de este reglamento del cual hacen parte integrante las licencias de construcción, planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, que se protocolizan con la escritura que contiene el presente reglamento, tienen fuerza obligatoria para los propietarios de las unidades privadas que conforman el **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal**, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen cualquiera de los bienes privados o de dominio particular, en consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso o goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.-----

**ARTÍCULO TERCERO: NORMATIVIDAD.-** Es voluntad del propietario del **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal**, Declarar incorporadas al presente reglamento las normas vigentes de la Ley 675 de 2001, así como los decretos que la



Aa038076428

reglamentos y las sentencias que emita la Corte Constitucional por demandas de inconstitucionalidad sobre el marco legal del Régimen Especial de la Propiedad Horizontal. Cuando en el reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: -----

1. Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas y del estatuto que con este instrumento se modifica. -----
2. Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del Capítulo III Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del régimen de Comunidad. -----
3. Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía. -----
4. Las disposiciones del Código de Comercio. -----
5. Las normas vigentes sobre los Métodos Alternos de Solución de Conflictos. -----
6. La Jurisprudencia y la doctrina nacionales. -----

C-203124798



Papel notarial para uso exclusivo. No vale de escritura pública, certificar y documentar el presente asunto.

República de Colombia

**CAPÍTULO II:**

**DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.**

**ARTÍCULO CUARTO: LOCALIZACIÓN Y LINDEROS DEL EDIFICIO.-** El Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal se construyó en el lote número ocho (#8) de la Manzana Ele - Diecisiete (L-17) de la Urbanización Las Américas, localidad de Kennedy, ubicado en la Carrera Setenta y Uno número tres A - setenta (Kr 71 #3A-70) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-391462, con la cédula catastral número FB D3A T70C 18 y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0040OXUH, que tiene un área aproximada de doscientas noventa y dos varas cuadradas (292 V<sup>2</sup>), que equivalen a ciento ochenta y seis metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (186,90 M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**NORTE:** En veintiún metros (21,00 m), con el lote número nueve (#9) de la misma Manzana Ele - Diecisiete (L-17) de la Urbanización las Américas, que corresponde al número tres A - setenta y cuatro (#3A-74) del plano de Bogotá y que es propiedad de José González Flórez. -----

**OCCIDENTE:** En ocho metros con noventa centímetros (8,90 m), con la Transversal Setenta y Uno (71) de la misma Urbanización Las Américas; -----



**SUR:** En veintidós metros (21,00 m), con el lote número siete (#7) de la misma Manzana Ele – Diecisiete (L-17) de la misma Transversal Setenta y Uno (71) del plano de Bogotá y que es propiedad de Jose Vicente Vargas. -----

**ORIENTE:** En ocho metros con noventa centímetros (8,90 m), con el lote número trece (#13) de la misma Urbanización y que es propiedad de inversiones Rico Ltda. -

**ARTÍCULO QUINTO: DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.-** De conformidad con el cuadro de áreas privadas y comunes de propiedad Horizontal aprobado por la Curaduría Urbana número Uno (#1) de Bogotá, el **Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal** se desarrolla en tres (3) pisos, cubierta y sobrecubierta y está integrado por **cinco (5) Apartamentos**. -----

**PARÁGRAFO:** Las unidades privadas que conforman el edificio se destinarán exclusivamente para **vivienda**, que fue el uso autorizado en la correspondiente licencia. -----

**ARTÍCULO SEXTO: CLASES DE BIENES.** El Edificio objeto de este reglamento fue diseñado, construido y sometido al régimen especial de la propiedad horizontal, de tal manera que los propietarios de los bienes privados o de dominio particular tienen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad privada, y copropietario en los bienes afectados al uso y goce común. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega material de los bienes privados o de dominio particular y de los bienes comunes esenciales, los no esenciales o de uso y goce general y los de uso exclusivo a favor de los propietarios, será responsabilidad única y exclusiva del propietario. -----

### **CAPÍTULO III:**

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

**ARTÍCULO SÉPTIMO: DEFINICIÓN.-** Son Bienes Privados o de Dominio Particular los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de



Aa038076429

propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Edificio, determinados como tales en los planos de propiedad horizontal.

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

**ARTÍCULO OCTAVO: IMPUESTOS Y TASAS.-** Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios.

**ARTÍCULO NOVENO: DETERMINACIÓN DEL EDIFICIO Y LOS BIENES PRIVADOS.-** El Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal está conformado por tres (3) pisos, integrado por cinco (5) Apartamentos susceptibles de dominio particular, que de conformidad con los planos de deslinde, aprobados por la Curaduría Urbana número Uno (1) de Bogotá, que hacen parte integrante de este reglamento, se individualizan de la siguiente forma, por su nomenclatura, áreas, linderos, localización y dependencias:

**APARTAMENTO NÚMERO CIENTO UNO (#101):**

Está ubicado en el primer (1º) piso del edificio. Tiene una altura libre variable aproximada de hasta dos metros con veinte centímetros (2,20 m). Área construida total aproximada: SESENTA METROS CUADRADOS (60,00 M²). Área común total aproximada (muros y columnas): CINCO METROS CUADRADOS (5,00 M²). Área privada total aproximada **CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55,00 M²)**.

Comprendida el área privada del Apartamento dentro de los siguientes linderos: --  
Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de un metro con ochenta y un centímetros (1,81 m), muro común al medio linda con sala de estar común del edificio.

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1,44 m), dieciseis centímetros (0,16 m), sesenta centímetros (0,60 m), dieciseis centímetros (0,16 m) y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (4,45 m) muro divisorio y columna al medio linda con predio vecino.

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con cincuenta y siete centímetros (2,57 m), veintitrés



Papel notarial para uso exclusivo. Reserva de escritura pública, verificación y autenticación del contenido notarial.

República de Colombia



centímetros (0,23 m), cuarenta y dos centímetros (0,42 m), un metro con dieciocho centímetros (1,18 m), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2,44 m), doce centímetros (0,12 m) y tres metros con seis centímetros (3,06 m) muro común, columnas y ventanas al medio linda con fachada y terraza de este Apartamento. ----

Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de sesenta y nueve centímetros (0,69 m), cuarenta y cinco centímetros (0,45 m), treinta centímetros (0,30 m), cuarenta y seis centímetros (0,46 m), dos metros con sesenta y nueve centímetros (2,69 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), treinta y cinco centímetros (0,35 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), un metro con cuarenta y un centímetros (1,41 m), dieciseis centímetros (0,16 m) y cuarenta y ocho centímetros (0,48 m), muro divisorio, columna y ducto comunes al medio linda con predio vecino.-----

Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta en distancia aproximada de tres metros con cinco centímetros (3,05 m), muro y ventana comunes al medio linda con zona verde común.-----

Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de veinticinco centímetros (0,25 m), cincuenta y un centímetros (0,51 m), muro común, linda en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con escalera común.-----

Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea recta en distancia aproximada de catorce centímetros (0,14 m) muros comunes al medio linda con punto fijo del edificio.-----

Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea recta en distancia aproximada de tres metros con catorce centímetros (3,14 m), muros comunes, linda con el punto fijo del edificio.-----

Del punto nueve (9) al punto uno (1), de partida y encierra en línea recta en distancia aproximada de un metro con once centímetros (1,11 m), puerta, linda con punto fijo del edificio.-----

**La terraza del Apartamento cuenta con los siguientes linderos:** -----

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de sesenta y ocho centímetros (0,68 m) muro divisorio linda con predio vecino.-----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia aproximada de dos metros con ochenta y un centímetros (2,81 m) muros fachadas comunes al medio



Aa038076430

linda con aislamiento posterior. -----  
Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia sucesiva de ochenta y dos centímetros (0,82 m) muro común y linda con alcoba del mismo Apartamento número Ciento Uno (#101). -----

Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en línea quebrada de partida y encierra en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con treinta y cinco centímetros (2,35 m), catorce centímetros (0,14 m) y cuarenta y seis centímetros (0,46 m), muros, columnas, ventanas al medio y linda con sala comedor del mismo Apartamento número Ciento Uno (#101). -----

POR EL NADIR: Linda con placa común que lo separa del terreno sobre el cual se levanta la edificación. -----

POR EL CENIT: Linda con placa común que lo separa del segundo (2º) piso del edificio. -----

**DEPENDENCIAS:** Acceso, cocina, zona de lavado, sala-comedor, terraza, hall de alcobas, baño, cuarto de linos, alcoba principal con baño y alcoba dos (2). -----

**APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS UNO (#201):**

Está ubicado en el segundo (2º) piso del edificio. Tiene una altura libre variable aproximada de hasta dos metros con veinte centímetros (2,20 m). Área construida total aproximada: **SESENTA METROS CUADRADOS (60,00 M²)**. Área común total aproximada (muros y columnas): **CINCO METROS CUADRADOS (5,00 M²)**. Área privada total aproximada **CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55,00 M²)**.

Comprendida el área privada del Apartamento dentro de los siguientes **linderos:** ---

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de un metro con ochenta y un centímetros (1,81 m), muro común al medio linda con Apartamento número Doscientos Dos (#202) que forma parte del mismo edificio. -----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1,44 m), dieciséis centímetros (0,16 m), sesenta centímetros (0,60 m), dieciséis centímetros (0,16 m) y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (4,45 m) muro divisorio y columna al medio linda con predio vecino. -----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con cincuenta y seis centímetros (2,56 m), veintitrés

CA203124797



Hoja notarial para uso exclusivo de escritura pública, constitución y levantamiento de finca inmueble.



42  
Escriba el nombre del notario público  
Nardines Hernández  
Calle del Comercio 100-100  
Bogotá, D.C. 110001

centímetros (0,23 m), cuarenta y dos centímetros (0,42 m), un metro con veintitrés centímetros (1,23 m), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2,44 m), doce centímetros (0,12 m) y tres metros con seis centímetros (3,06 m) muro común, columnas y ventanas al medio linda con fachada y terraza de este Apartamento. ----

Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de sesenta y nueve centímetros (0,69 m), cuarenta y cinco centímetros (0,45 m), treinta centímetros (0,30 m), cuarenta y seis centímetros (0,46 m), dos metros con sesenta y nueve centímetros (2,69 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), treinta y cinco centímetros (0,35 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), un metro con cuarenta y un centímetros (1,41 m), dieciseis centímetros (0,16 m) y cuarenta y ocho centímetros (0,48 m), muro divisorio, columna y ducto comunes al medio linda con predio vecino. -----

Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta en distancia aproximada de tres metros con cinco centímetros (3,05 m), muro y ventana comunes al medio linda con vacío sobre zona verde común. -----

Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de veinticinco centímetros (0,25 m) y cincuenta y un centímetros (0,51 m), muro común, linda en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con escalera común. -----

Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea recta en distancia aproximada de catorce centímetros (0,14 m) muros comunes al medio linda con punto fijo del edificio. -----

Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea recta en distancia aproximadas de tres metros con catorce centímetros (3,14 m), muro común, linda con el punto fijo del edificio. -----

Del punto nueve (9) al punto uno (1), de partida y encierra en línea recta en distancia aproximada de un metro con once centímetros (1,11 m), puerta y linda con punto fijo del edificio. -----

**La terraza del Apartamento cuenta con los siguientes linderos:** -----

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de sesenta y ocho centímetros (0,68 m) muro divisorio linda con predio vecino. -----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia aproximada de dos metros con ochenta y un centímetros (2,81 m) ventana común al medio linda con



Aa038076431

vacio sobre aislamiento posterior. -----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia sucesiva aproximada de ochenta y dos centímetros (0,82 m) muro común y linda con alcoba del mismo Apartamento número Doscientos Uno (#201). -----

Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en línea quebrada de partida y encierra en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con treinta y cinco centímetros (2,35 m), catorce centímetros (0,14 m) y cuarenta y seis centímetros (0,46 m), columnas, ventanas comunes al medio y linda con sala comedor del mismo Apartamento número Doscientos Uno (#201). -----

POR EL NADIR: Linda con placa común que lo separa del primer (1<sup>er</sup>) piso del edificio.

POR EL CENIT: Linda con placa común que lo separa del tercer (3<sup>er</sup>) piso del edificio.

**DEPENDENCIAS:** Acceso, cocina, zona de lavado, sala-comedor, terraza, hall de alcobas, baño, cuarto de linos, alcoba principal con baño y alcoba dos (2). -----

**APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS DOS (#202):**

Está ubicado en el segundo (2<sup>do</sup>) piso del edificio. Tiene una altura libre variable aproximada de hasta dos metros con veinte centímetros (2,20 m). Área construida total aproximada: **SESENTA METROS CUADRADOS (60,00 M<sup>2</sup>)**. Área común total aproximada (muros y columnas): **CINCO METROS CUADRADOS (5,00 M<sup>2</sup>)**. Área privada total aproximada **CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55,00 M<sup>2</sup>)**.

Comprendida el área privada del Apartamento dentro de los siguientes **linderos:** ---

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de un metro con once centímetros (1,11 m), puerta y linda con punto fijo del edificio. -----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia aproximadas de tres metros con catorce centímetros (3,14 m), muro común, linda con el punto fijo del edificio. -----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia aproximada de catorce centímetros (0,14 m) muro común al medio linda con punto fijo del edificio. -----

Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de cincuenta y un centímetros (0,51 m) y veinticinco centímetros (0,25 m), muro común, linda en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con escalera común. -----

Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta en distancia aproximada de tres

Ca20312A796



Papel notarial que no cubre la responsabilidad de escritura pública, certificación y autenticación de archivos notariales.

República de Colombia



metros con cinco centímetros (3,05 m), muro y ventana comunes al medio linda con vacío sobre zona verde común. -----

Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de cuarenta y ocho centímetros (0,48 m), dieciseis centímetros (0,16 m), un metro con cuarenta y un centímetros (1,41 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), treinta y cinco centímetros (0,35 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), dos metros con sesenta y siete centímetros (2,67 m), cuarenta y seis centímetros (0,46 m), treinta centímetros (0,30 m), cuarenta y seis centímetros (0,46 m) y sesenta y ocho centímetros (0,68 m), muro divisorio, columnas y ducto comunes al medio linda con predio vecino. -----

Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de tres metros con seis centímetros (3,06 m), doce centímetros (0,12 m), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2,44 m), un metro con veintitrés centímetros (1,23 m), cuarenta y dos centímetros (0,42 m), veintitrés centímetros (0,23 m) y dos metros con cincuenta y seis centímetros (2,56 m), muro común, columnas y ventanas al medio linda con fachada y terraza de este Apartamento. -----

Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (4,45 m), dieciseis centímetros (0,16 m), sesenta centímetros (0,60 m), dieciseis centímetros (0,16 m) y un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1,44 m), muro divisorio y columna al medio linda con predio vecino. -----

Del punto nueve (9) al punto uno (1), de partida y encierra en línea recta en distancia aproximada de un metro con ochenta y un centímetros (1,81 m), muro común al medio linda con el Apartamento número Doscientos Uno (#201) del mismo edificio. -----

**La terraza del Apartamento cuenta con los siguientes linderos:** -----

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de sesenta y ocho centímetros (0,68 m) muro divisorio linda con predio vecino. -----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia aproximada de dos metros con ochenta y un centímetros (2,81 m) ventanas comunes al medio linda con vacío sobre antejardín. -----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia sucesiva aproximada



Aa038076432

de ochenta y dos centímetros (0,82 m) muro común y linda con alcoba del mismo Apartamento número Doscientos Dos (#202). -----

Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en línea quebrada de partida y encierra en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con treinta y cinco centímetros (2,35 m), catorce centímetros (0,14) y cuarenta y seis centímetros (0,46 m) columnas, ventanas y ductos comunes al medio y linda con sala comedor del Apartamento número Doscientos Dos (#202). -----

POR EL NADIR: Linda con placa común que lo separa del primer (1º) piso del edificio.

POR EL CENIT: Linda con placa común que lo separa del tercer (3º) piso del edificio.

**DEPENDENCIAS:** Acceso, cocina, zona de lavado, sala-comedor, terraza, hall de alcobas, baño, cuarto de linos, alcoba principal con baño y alcoba dos (2). -----

**APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS UNO (#301):**

Está ubicado en el tercer (3º) piso del edificio. Tiene una altura libre variable aproximada de hasta dos metros con veinte centímetros (2,20 m). Área construida total aproximada: SESENTA METROS CUADRADOS (60,00 M²). Área común total aproximada (muros y columnas): CINCO METROS CUADRADOS (5,00 M²). Área privada total aproximada **CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55,00 M²)**.

Comprendida el área privada del Apartamento dentro de los siguientes linderos: ---

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de un metro con ochenta y un centímetros (1,81 m), muro común al medio linda con el Apartamento número Trescientos Dos (#302) que forma parte del edificio. -----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1,44 m), dieciseis centímetros (0,16 m), sesenta centímetros (0,60 m), dieciseis centímetros (0,16 m) y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (4,45 m) muro divisorio y columna al medio linda con predio vecino. -----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con cincuenta y siete centímetros (2,57 m), veintitres centímetros (0,23 m), cuarenta y dos centímetros (0,42), un metro con dieciocho centímetros (1,18 m), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2,44 m), doce centímetros (0,12 m) y tres metros con seis centímetros (3,06 m) muro común, columnas y ventanas al medio linda con fachada y terraza de este Apartamento. -----



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificación y documentos de carácter notarial.

República de Colombia



Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea quebrada en distancias aproximadas de sesenta y ocho centímetros (0,68 m), cuarenta y cinco centímetros (0,45 m), treinta centímetros (0,30 m), cuarenta y seis centímetros (0,46 m), dos metros con sesenta y siete centímetros (2,67 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), treinta y cinco centímetros (0,35 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), un metro con cuarenta y un centímetros (1,41 m), dieciseis centímetros (0,16 m) y cuarenta y ocho centímetros (0,48 m), muro divisorio, columna y ducto comunes al medio linda con predio vecino. -----

Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta en distancia aproximada de tres metros con cinco centímetros (3,05 m), muro y ventana comunes al medio linda con vacío sobre zona verde común. -----

Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de veinticinco centímetros (0,25 m) y cincuenta y un centímetros (0,51 m), muro común, linda en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con escalera común. -----

Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea recta en distancia aproximada de catorce centímetros (0,14 m) muros comunes al medio linda con punto fijo del edificio. -----

Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea recta en distancia aproximadas de tres metros con catorce centímetros (3,14 m), muros comunes, linda con el punto fijo del edificio. -----

Del punto nueve (9) al punto uno (1), de partida y encierra en línea recta en distancia aproximada de un metro con once centímetros (1,11 m), puerta y linda con punto fijo del edificio. -----

**La terraza del Apartamento cuenta con los siguientes linderos:** -----

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de sesenta y ocho centímetros (0,68 m) muro divisorio, linda con predio vecino. -----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia aproximada de dos metros con ochenta y un centímetros (2,81 m) ventana común al medio linda con vacío sobre aislamiento posterior. -----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia sucesiva aproximada de ochenta y dos centímetros (0,82 m) muro común y linda con alcoba del mismo Apartamento número Trescientos Uno (#301). -----



Aa038076433

Del punto cuatro (4) al punto uno (1), en línea quebrada de partida y encierra en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con treinta y cinco centímetros (2,35 m), catorce centímetros (0,14 m) y cuarenta y seis centímetros (0,46 m), columna, ventana y ducto comunes al medio y linda con sala comedor del mismo Apartamento número Trescientos Uno (#301).

POR EL NADIR: Linda con placa común que lo separa del segundo (2º) piso del edificio.

POR EL CENIT: Linda con placa común de cubierta del edificio.

**DEPENDENCIAS:** Acceso, cocina, zona de lavado, sala-comedor, terraza, hall de alcobas, baño, cuarto de linos, alcoba principal, alcoba dos (2) y escalera.

**USO EXCLUSIVO:** Al Apartamento número Trescientos Uno (#301) se le asigna el uso exclusivo de una terraza ubicada en la planta de cubierta, nivel ocho coma diez (8,10) del edificio, de seis metros con ochenta decímetros cuadrados (6,80 M<sup>2</sup>), que tiene su acceso privado por la planta del piso tres (3) por medio de escalera ubicada en el Apartamento número Trescientos Uno (#301).

**APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS DOS (#302):**

Está ubicado en el tercer (3º) piso del edificio. Tiene una altura libre variable aproximada de hasta dos metros con veinte centímetros (2,20 m). Área construida total aproximada: SESENTA METROS CUADRADOS (60,00 M<sup>2</sup>). Área común total aproximada (muros y columnas): CINCO METROS CUADRADOS (5,00 M<sup>2</sup>). Área privada total aproximada **CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55,00 M<sup>2</sup>)**.

Comprendida el área privada del local dentro de los siguientes **linderos:**

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de un metro con once centímetros (1,11 m), puerta y linda con punto fijo del edificio.

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia aproximadas de tres metros con catorce centímetros (3,14 m), muros comunes, linda con el punto fijo del edificio.

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia aproximada de catorce centímetros (0,14 m) muros comunes al medio linda con punto fijo del edificio.

Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de cincuenta y un centímetros (0,51 m) y veinticinco centímetros (0,25 m), muro común, linda en parte con zona común de circulación peatonal y en



Para saber más consulte la página de servicios públicos, verificación y autenticación del archivo notarial

República de Colombia



Notario

parte con escalera común. -----

Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta en distancia aproximada de tres metros con cinco centímetros (3,05 m), muro y ventana comunes al medio linda con vacío sobre zona verde común. -----

Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de cuarenta y ocho centímetros (0,48 m), dieciseis centímetros (0,16 m), un metro con cuarenta y un centímetros (1,41 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), treinta y cinco centímetros (0,35 m), ochenta y dos centímetros (0,82 m), dos metros con sesenta y siete centímetros (2,67 m), cuarenta y seis centímetros (0,46 m), treinta centímetros (0,30 m), cuarenta y seis centímetros (0,46 m) y sesenta y ocho centímetros (0,68 m), muro divisorio, columna y ducto comunes al medio linda con predio vecino. -----

Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de tres metros con seis centímetros (3,06 m), doce centímetros (0,12 m), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2,44 m), un metro con dieciocho centímetros (1,18 m), cuarenta y dos centímetros (0,42 m), veintitrés centímetros (0,23 m) y dos metros con cincuenta y siete centímetros (2,57 m), muro común, columnas y ventanas al medio linda con fachada y terraza de este Apartamento. -----

Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea quebrada en distancias sucesivas aproximadas de cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (4,45 m), dieciseis centímetros (0,16 m), sesenta centímetros (0,60 m), dieciseis centímetros (0,16 m), un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1,44 m), muro divisorio y columna al medio linda con predio vecino. -----

Del punto nueve (9) al punto uno (1), de partida y encierra en línea recta en distancia aproximada de un metro con ochenta y un centímetros (1,81 m), muro común al medio linda con el Apartamento número Trescientos Uno (#301) del mismo edificio. -----

**La terraza del Apartamento** cuenta con los siguientes linderos: -----

Del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia aproximada de sesenta y ocho centímetros (0,68 m) muro divisorio linda con predio vecino. -----

Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia aproximada de dos metros con ochenta y un centímetros (2,81 m) fachada común al medio linda con



Aa038076434

vacio sobre antejardín.-----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia sucesiva aproximada de ochenta y dos centímetros (0,82 m) muro común y linda con alcoba del mismo Apartamento número Trescientos Dos (#302).-----

Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en línea quebrada de partida y encierra en distancias sucesivas aproximadas de dos metros con treinta y cinco centímetros (2,35 m), catorce centímetros (0,14) y cuarenta y seis centímetros (0,46 m), columna, ventana y ducto comunes al medio y linda con sala comedor del mismo Apartamento número Trescientos Dos (#302).-----

POR EL NADIR: Linda con placa común que lo separa del segundo (2º) piso del edificio.-----

POR EL CENIT: Linda con placa común de cubierta del edificio.-----

**DEPENDENCIAS:** Acceso, cocina, zona de lavado, sala-comedor, terraza, hall de alcobas, baño, cuarto de linos, alcoba principal, alcoba dos (2) y escalera.-----

**USO EXCLUSIVO:** Al Apartamento número Trescientos Dos (#302) se le asigna el uso exclusivo de una terraza ubicada en la planta de cubierta, nivel ocho coma diez (8,10) del edificio, de seis metros con ochenta decímetros cuadrados (6,80 M²), que tiene su acceso privado por la planta del piso tres (3) por medio de escalera ubicada en el Apartamento número Trescientos Dos (#302).-----

**ARTÍCULO DÉCIMO: MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.-** En los bienes privados o de dominio particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando, y que como consecuencia de su realización, surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes de las anteriores podrán ser realizadas previo cumplimiento de los siguientes requisitos:-----

1. Que el propietario interesado obtenga previa autorización de una entidad distrital competente, si la naturaleza de la obra lo exige.-----
2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; y que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores.-----
3. Que el propietario obtenga la autorización de los copropietarios en los términos de la ley.-----

Ca203124793



Papel notarial para uso exclusivo. Incluye la escritura pública, notificación y facultades de archivo notarial.

República de Colombia



**CAPÍTULO IV:  
DE LOS BIENES COMUNES.**

**ARTÍCULO ONCE: ALCANCE Y NATURALEZA.**- Como se indica en los planos para la Propiedad Horizontal y se expresa en el Proyecto de División que se protocoliza con esta escritura pública, son bienes de propiedad común los bienes, los elementos y zonas del edificio que permiten o facilitan, 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. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento. -----

**ARTÍCULO DOCE: DETERMINACIÓN.**- Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, 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, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas internas y externas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, las instalaciones generales de los servicios públicos domiciliarios desde el punto de conexión a las redes hasta la entrada a cada bien privado, las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes, los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación, las bajantes de aguas lluvias y negras, las zonas comunes construidas, todos aquellos bienes y servicios sobre los cuáles ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad particular, por razón de su naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente su dominio como de propiedad individual. -----

**ARTÍCULO TRECE: ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES.**- Las áreas de los principales bienes comunes, esto es, la cubierta general, la zona de parqueaderos, el área de servicios comunes, patios, terrazas, balcones, depósitos, zona de lavandería,



Aa038076435

baños, cuarto de bombas, escaleras, halles y circulaciones, contadores eléctricos, estructura, muros divisorios, descansos y puntos fijos, son: -----

DEPENDENCIAS	AREA COMÚN (M <sup>2</sup> )	
	CONSTRUIDA	LIBRE
<b>PRIMER PISO (Nivel 0,00)</b>		
Antejardín, patio, aislamiento (común de uso exclusivo)		66,85
Estacionamientos P-1 y P-2, punto fijo, recepción, circulación, ciccleteros, muros ductos fachadas columnas	65,05	
<b>SEGUNDO PISO (Nivel 2.70)</b>		
Punto fijo, muros, ductos, fachadas columnas	17,17	
<b>TERCER PISO (Nivel 5.40)</b>		
Punto fijo, muros, ductos, fachadas columnas	17,17	
<b>CUBIERTA (Nivel 8.10)</b>		
Punto fijo	8,62	
Área común de uso exclusivo (Apartamento #301)		6,80
Área común de uso exclusivo (Apartamento #302)		6,80
Área cubierta (plana e inclinada)		104,95
<b>SOBRE CUBIERTA (Nivel 10.40)</b>		
Cubierta plana		8,62
<b>LOTE</b>		186,90

CA203124792

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



**ARTÍCULO CATORCE: DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES.-** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien privado o de dominio particular, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad asignados en este reglamento. -----

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

copropietarios estarán obligados a conservar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar. -----

**ARTÍCULO DIECISÉIS: MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES COMUNES.-** Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

1. Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el Administrador ejecutará la obra estrictamente en los términos ordenados por la Asamblea General. -----
2. Cuando se trate de mejoras o de modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, se deberá presentar por parte del Administrador a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.-----

**ARTÍCULO DIECISIETE: MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes; la aprobación requerirá como mínimo el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**ARTÍCULO DIECIOCHO: REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.-** Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina de inmuebles o grave amenaza, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. Lo anterior siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo no exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes pues en caso contrario requerirá tal autorización. La Asamblea General podrá en cualquier tiempo incrementar el número de salarios mínimos legales vigentes a los cuáles se refiere este artículo. -----

**ARTÍCULO DIECINUEVE: EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES.** El Administrador podrá explotar económicamente los bienes comunes,



A4038076436

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 no podrá impedir la circulación por las zonas comunes, no afectará la estructura de la edificación, ni contravendrá las disposiciones urbanísticas ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán destinadas para el beneficio común de la copropiedad de conformidad con la decisión que para tal efecto tome la Asamblea General.

**ARTÍCULO VEINTE: DESAFECTACIÓN 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 del edificio, 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.

**PARÁGRAFO:** 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 derecho o el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del edificio 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.

**ARTÍCULO VEINTIUNO: PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN 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, obtenidas de conformidad con el artículo precedente. En la decisión de desafectación se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al conjunto. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en este reglamento.



Papel notarial para uso exclusivo de registros de cadenas públicas, certificados e inscripciones del registro nacional

República de Colombia



**ARTÍCULO VEINTIDÓS: 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, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, no podrán ser objeto de uso exclusivo. -----

**ARTÍCULO VEINTITRÉS: RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.-** Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: -----

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien asignado.
2. No cambiar su destinación, ni ceder su uso y goce a terceros por ningún concepto.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. -----
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General. Por ninguna razón se podrá ceder el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, en forma separada del respectivo bien privado.

**PARÁGRAFO:** Los bienes comunes de uso exclusivo serán asignados a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos, dicha asignación se lleva a cabo de conformidad con la identificación que se hace en la presente Escritura en la primera escritura pública de enajenación de cada unidad privada, sin que la Asamblea General de Copropietarios ni ningún otro órgano de administración puedan modificarla sin el consentimiento expreso del propietario de la respectiva unidad privada beneficiaria. -----

**ARTÍCULO VEINTICUATRO: MUROS ESTRUCTURALES.-** Toda vez que los muros estructurales tienen la calidad de comunes, no podrán ser demolidos ni alterados, pero podrán ser utilizados en su parte interna en forma tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la construcción. Respecto de los muros no estructurales, para su demolición parcial o total, deberá



Aa038076437

solicitarse el visto bueno del Administrador. -----

**ARTÍCULO VEINTICINCO: FACHADAS.-** Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores tiene la calidad de comunes. Las ventanas exteriores de los bienes privados tienen la calidad de privadas pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario para su modificación. Así, 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 a cada bien privado, salvo cuando en ambos casos, medie decisión de los copropietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**ARTÍCULO VEINTISÉIS: BIENES COMUNES ESENCIALES.-** Se consideran bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales. -----

**CAPÍTULO V:**

**DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

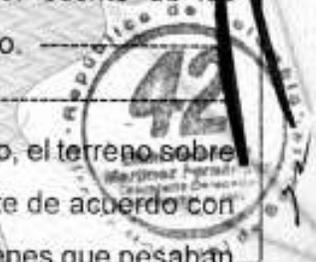
**ARTÍCULO VEINTISIETE: CAUSALES DE EXTINCIÓN.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

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

**PARÁGRAFO:** En caso de demolición o destrucción total del Edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban



Impel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, verificación y inscripción en registro público.



sobre los bienes privados. -----

**ARTÍCULO VEINTIOCHO: PROCEDIMIENTO.-** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causas 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. -----

**ARTÍCULO VEINTINUEVE: DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.-** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, 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 comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. -----

**ARTÍCULO TREINTA: LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.-** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en el capítulo pertinente, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

**PARÁGRAFO:** En concordancia con la ley y este reglamento se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad pertinente. -----

#### CAPÍTULO VI:

#### DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.

**ARTÍCULO TREINTA Y UNO: RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.-** Se procederá



Aa038076438

a la reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos: -----

1. Cuando la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor de reconstrucción. -----
2. Si la destrucción o deterioro fuere igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) y la Asamblea General decide reconstruirlo, deberá contar el voto unánime de los copropietarios asistentes a la reunión, para lo cual solo se podrá deliberar con la presencia de un plural de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Edificio serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo décimo (10º) de la Ley 675 de 2001 y del presente reglamento. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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. -----

**ARTÍCULO TREINTA Y DOS: SEGUROS.-** La Asamblea General podrá decidir la constitución de pólizas colectivas de seguros que cubran todo el Edificio contra los riesgos de incendio y terremoto, y que garanticen su reconstrucción total. En todo caso, los bienes comunes deberán estar amparados con póliza de seguro que cubra por lo menos los riesgos de incendio y terremoto, en la cuantía del caso fijada anualmente por la Asamblea General; si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Administrador. Se tendrá el cuidado de hacer la renovación y actualización oportuna del seguro. Al pago de las primas anuales de estos seguros deberán contribuir todos los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

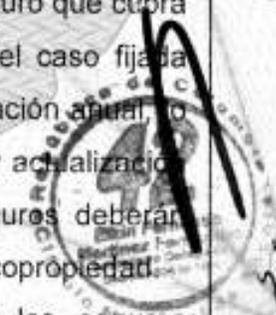
**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las indemnizaciones provenientes de los seguros -----

C-203124789



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



C-203124789

quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los bienes asegurados en los casos que ésta sea procedente. Si los bienes no son reconstruidos, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Asamblea General podrá determinar la constitución de pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto que garanticen la reconstrucción total del Edificio. -----

#### **CAPÍTULO VII:**

##### **DE LOS PROPIETARIO.**

**ARTÍCULO TREINTA Y TRES: TITULAR DE DOMINIO.-** Los bienes privados o de dominio particular que conforman el Edificio Las Américas - Propiedad Horizontal, son actualmente de propiedad de **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, como consta en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-391462** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá - Zona Centro. -----

**ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO.-** Para dar cumplimiento a lo ordenado en el numeral segundo (2<sup>do</sup>) del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 en cuanto a los Libros de registro de propietarios, poseedores y residentes, a cargo del Administrador, será obligatoria la presentación en la Oficina de Administración del Certificado de Tradición y Libertad con una vigencia no mayor de dos (2) meses para la inscripción del titular de dominio correspondiente; cuando se trate de poseedor, o tenedor a cualquier otro título, deberá presentar el documento que lo acredite como tal. -----

#### **CAPÍTULO VIII:**

##### **DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.**

**ARTÍCULO TREINTA Y CINCO: DERECHOS.-** Son derechos de los propietarios: --

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio particular regulado por las normas generales del Código Civil y de las leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001 y los decretos que la reglamenten. -----
2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones



Aa038076439

establecidas en la ley y en este reglamento. -----

3. Servirse de los bienes 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. -----
4. Disfrutar de los servicios comunales y solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo a lo establecido en este reglamento.
5. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General con derecho a voz y voto.
6. Ejecutar, por su cuenta, las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del Edificio, que afecte al bien privado, cuando no lo haga oportunamente el Administrador, y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados. -----
7. Pedir a la Asamblea General o al organismo competente, la sanción para aquellas personas que incumplan las normas de este reglamento. -----
8. Solicitar al Comité de convivencia si lo hubiere que intervenga, en los términos de este reglamento, para solucionar conflictos. -----
9. Solicitar colectivamente al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en la ley y en este reglamento.

**ARTÍCULO TREINTA Y SEIS: OBLIGACIONES.-** En relación con los bienes de dominio particular, sus propietarios, poseedores y los tenedores a cualquier título de unidades privadas, tienen las siguientes obligaciones: -----

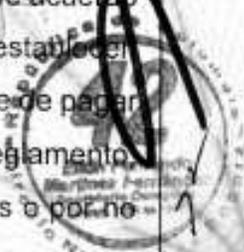
1. Usarlos siempre, de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, estabilidad o solidez del Edificio, que produzca ruidos o molestias que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o que afecten la salud pública. -----
2. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, reposición, existencia y seguridad de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este reglamento. Ningún propietario de bien privado podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. -----



Ca203124768

Papel notarial para uso exclusivo de la escritura pública, certificación y autenticación de actas notariales

República de Colombia



3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos domiciliarios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio 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. -----
4. Permitir la entrada a su propiedad al Administrador o al personal autorizado por este, encargado de inspeccionar, proyectar, o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. -----
5. Notificar por escrito al Administrador, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la adquisición de un bien privado, su nombre, apellido y domicilio, inscribiendo para ello el Certificado de Libertad y tradición del bien privado en el Libro de Registro de Propietarios. -----
6. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien privado conforme a las exigencias de las autoridades distritales y nacionales de salud. -----
7. Solicitar autorización escrita y paz y salvo por todo concepto del Administrador, cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. -----
8. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su bien privado.
9. Acatar el programa de manejo de basuras que la administración determine para la comunidad. -----
10. Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondientes a los bienes comunes, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General. -----
11. Pactar con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo, que también se obligan a respetar y cumplir este reglamento. -----
12. Asistir a todas las convocatorias o citaciones, oficialmente dispuestas y anunciadas, para reuniones de Asamblea General de Propietarios. -----
13. Mantener asegurado contra incendio y terremoto su unidad privada. -----
14. Dar cumplimiento a las normas que sobre tenencia de animales domésticos o mascotas, prescribe la ley y este reglamento. -----

**PARÁGRAFO:** La inobservancia de las obligaciones de hacer, contenidas en este



Aa038076440

artículo, dará lugar a la imposición de sanciones en los términos de este reglamento.  
**ARTÍCULO TREINTA Y SIETE: PROHIBICIONES.-** Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la solidez o seguridad de la edificación. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: -----

**A. En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: -----**

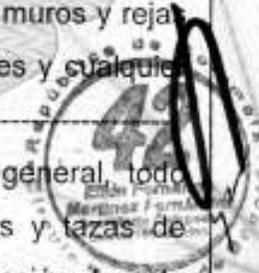
1. Conceder el uso de su bien privado para usos o fines distintos de los autorizados por este reglamento. -----
2. Destinar su bien privado a usos contrarios al señalado en este reglamento. -----
3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos cargas o pesos excesivos; introducir maderos o hacer huecos en los mismos; y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. -----
4. Colocar o exhibir avisos, afiches, carteles, letreros, cables, materas, u otros aditamentos en: ventanas, fachadas, puertas o áreas comunes de la edificación. Para el efecto, se deberá atender lo dispuesto por la Administración. -----
5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes o residentes. -----
6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos exigidos por la autoridad distrital competente y los establecidos en este reglamento, o que comprometan la seguridad, estabilidad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. -----
7. Utilizar ventanas, barandas, muros, rejas del cerramiento general, muros y rejas de jardines para colgar o exhibir ropas, calzado, tapetes, colchones y cualquier otro elemento que vaya en detrimento de la estética del Edificio. -----
8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta

C-201124787



Papel notarial para uso exclusivo. Ingrese de: escritura pública, certificaciones y documentos del orden notarial.

República de Colombia



norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. -----

9. Tener en su unidad privada cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes. -----
10. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o de perjudicar el funcionamiento de radios y televisores. -----
11. Destinar las unidades privadas para usos diferentes al determinado en este reglamento. -----
12. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios o escándalos; conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión que excedan los límites de su bien privado. -----
13. Adelantar obras que perjudiquen la solidez y estabilidad de la construcción, tales como altillos, excavaciones, perforaciones, sótanos y demás. -----
14. Hacer, propiciar o permitir la venta puerta a puerta por parte de vendedores ambulantes. -----
15. Dejar en abandono cualquier tipo de bienes muebles, enseres o elementos de propiedad particular en las zonas comunes. -----
16. Modificar las áreas de las estructuras originalmente diseñadas. -----

**B. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos:** -----

1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas del Edificio, escaleras, vías peatonales y/o vehiculares y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás. -----
2. Usar las áreas comunes del Edificio de manera inapropiada o desmedida, así como generar incomodidad o perturbar la tranquilidad y sosiego de los residentes. -----
3. Impedir, retardar o dificultar la conservación y reparación del bien que ocupa, cuyo daño o falla afecte a otros bienes privados o comunes. -----
4. Depositar basuras, escombros u otros elementos en áreas comunes, privadas o públicas. -----
5. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, como por ejemplo: tipo de ventanas; color de vidrios, aumento o disminución del número de éstos; pintar



Aa038076441

paredes o muros comunales a su arbitrio.

6. Instalar sin previa autorización escrita de la Administración, cualquier tipo de antenas de televisión, recepción de señales, radio, radio-aficionado, radar, etc. De todas formas se debe tener cuidado de que no interfieran las comunicaciones de otros bienes privados.

7. Sacudir alfombras, tapetes o ropas por las ventanas, escaleras, barandas y demás áreas comunes.

8. Causar daño a las instalaciones y bienes comunes.

**PARÁGRAFO:** La inobservancia de las obligaciones de no hacer, contenidas en este artículo, dará lugar a la imposición de sanciones en los términos previstos en este reglamento.

**ARTÍCULO TREINTA Y OCHO: EXTENSIÓN DE NORMAS.-** Todo lo expresado en este capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de los bienes privados como de los bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los tenedores a cualquier título a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular incluyendo los visitantes.

**CAPÍTULO IX:**

**DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.**

**ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE: COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.-** Para los efectos de los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 675 de 2001, se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien (100), teniendo en cuenta el área privada de cada unidad frente al total de área privada del edificio, con fundamento en lo anterior, se asignan a las unidades privadas las siguientes coeficientes de copropiedad:

UNIDAD PRIVADA	ÁREA PRIVADA	COEFICIENTE
APARTAMENTO #101	55,00 M <sup>2</sup>	20%
APARTAMENTO #201	55,00 M <sup>2</sup>	20%
APARTAMENTO #202	55,00 M <sup>2</sup>	20%
APARTAMENTO #301	55,00 M <sup>2</sup>	20%
APARTAMENTO #302	55,00 M <sup>2</sup>	20%

CA203124798

Papel notarial para uso exclusivo de copia de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del registro nacional

República de Colombia



UNIDAD PRIVADA	ÁREA PRIVADA	COEFICIENTE
TOTAL:	275,00 M <sup>2</sup>	100%

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Estos coeficientes son el índice o medida del derecho que establecen la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la copropiedad; definen además el porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados, ha de contribuir con el pago a las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, a las expensas de reconstrucción del Edificio, o en la distribución de indemnizaciones provenientes de seguros por destrucción del Edificio. Así mismo, de acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías requeridas para lograr el quórum en Asambleas, para solicitar la convocatoria con carácter extraordinario y tomar las decisiones legales y reglamentarias.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para establecer el pago de las compensaciones económicas por el uso exclusivo asignado al APARTAMENTOS NÚMERO TRESCIENTOS UNO (#301) y al APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS DOS (#302) se tendrán los coeficientes de copropiedad para estas unidades privadas así:

APARTAMENTO #301	21 %
APARTAMENTO #302	21 %

**ARTÍCULO CUARENTA: MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES.-** La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de 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 se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Edificio.

#### CAPÍTULO X:

#### DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

**ARTÍCULO CUARENTA Y UNO: PARTICIPACIÓN.-** Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes



A4038076442

esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de los seguros de incendio y terremoto para los mismos, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en este reglamento. Para efecto de las expensas comunes ordinarias necesarias 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. Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, aún a los visitantes por él autorizados, por sus actos u omisiones y en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que en su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más 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 lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio se aplica, aun cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Para obtener el beneficio por pronto pago, si lo hubiere, las expensas comunes necesarias se pagarán al Administrador dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes.

**ARTÍCULO CUARENTA Y DOS: CARÁCTER DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.-** Las expensas comunes necesarias con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, aun cuando la titularidad del inmueble haya pasado a otra persona y, sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad.

**ARTÍCULO CUARENTA Y TRES: INTERÉSES DE MORA.-** El retardo en el

C4203124785



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



Vertical text on the right edge of the page.

cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General establezca un interés inferior. -

**ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO: PUBLICACIÓN DE LISTA DE DEUDORES MOROSOS.-** Mientras subsista el incumplimiento, el Administrador publicará la lista de deudores morosos en todas las convocatorias y actas de Asamblea General, garantizando su debido conocimiento aún con circular pertinente, a todos los copropietarios del Edificio. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se adquiere la condición de deudor moroso a partir del vencimiento de cualquier expensa común necesaria. -----

**ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO: MÉRITO EJECUTIVO.-** Las contribuciones a cargo de los propietarios de bienes privados, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por el Certificado expedido por el Administrador que contenga la obligación o la contribución decretada para las expensas comunes necesarias y extraordinarias, intereses, sanciones y recargo para el Fondo de Imprevistos a cargo de cada unidad privada, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación. Cuando sea del caso adelantar procesos ejecutivos por atraso en los pagos de las contribuciones y cargas señaladas en el inciso anterior, el Administrador deberá proceder sin necesidad de autorización alguna, al vencimiento de tres (3) expensas comunes necesarias. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las costas judiciales y los honorarios de abogado, correrán a cargo del deudor. -----

#### **CAPÍTULO XI:**

##### **DE LA PERSONA JURÍDICA.**

**ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS: CONSTITUCIÓN.-** La Persona Jurídica denominada "EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL", surge con la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública de adopción de la Ley 675 de 2001. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El domicilio de la Persona Jurídica denominada "EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL" es la ciudad de Bogotá D.C. y su dirección para notificaciones judiciales será la Carrera Setenta y



Aa038076443

Uno número tres A - setenta (Kr 71 #3A-70) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE: INSCRIPCIÓN Y CERTIFICACIÓN.-** La inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de la Persona Jurídica denominada "EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL" será de competencia del Alcalde Mayor de Bogotá D.C. o de la persona o entidad en quien éste delegue dicha facultad.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tanto el nombramiento y la aceptación del Administrador, como la escritura de extinción de la propiedad horizontal deberán inscribirse ante el Alcaldía de Bogotá D.C. o su delegado.

**ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO: CONFORMACIÓN Y OBJETO.-** La Persona Jurídica denominada "EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL" estará conformada exclusivamente por los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el Edificio y tendrá por objeto:

1. Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes.
2. Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.
3. Cumplir y hacer cumplir la ley, el presente reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE: NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.-** La denominada "EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL" es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio.

**ARTÍCULO CINCUENTA: RECURSOS PATRIMONIALES.-** Los recursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los bienes e ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, actividades realizadas con este fin por la Administración, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el desarrollo y cumplimiento de su objeto.

**ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.-** La administración y dirección de la Persona Jurídica corresponde a:

- 1) Asamblea General de Propietarios.
- 2) Administrador.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Asamblea General de Propietarios es el órgano de



Papel notarial para uso exclusivo de la escritura pública, inscripción y certificación del registro anterior.

República de Colombia



mayor jerarquía del Edificio. -----

**CAPÍTULO XII:  
DE LA ASAMBLEA GENERAL.**

**ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS: INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.-** La Asamblea General la constituirán todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Registro de Propietarios. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. 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 para los usuarios u ocupantes del Edificio en lo que les sea pertinente. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los propietarios podrán actuar en la Asamblea General directamente, o por intermedio de un representante a través de delegación o poder escrito: -----

1. Debe otorgarse a una persona natural, mayor de edad. -----
2. Es intransferible o indelegable. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cada propietario podrá designar un representante y sólo uno para que concurra a la Asamblea General, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Cuando por cualquier causa, la unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes en las reuniones de Asamblea General, en calidad de propietario de la respectiva unidad privada. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme lo dispuesto en la ley 95 de 1890. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica y quienes presten sus servicios personales en el Edificio, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea General derechos distintos de los suyos propios, mientras estén en ejercicio de su cargo. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Los propietarios u ocupantes de bienes privados que



Aa038076444

aparezcan señalados en la relación de deudores morosos, están impedidos para: ---

1. Servir como apoderados. -----
2. Ser tenidos en cuenta como candidatos a fin de ejercer algún cargo relacionado con la copropiedad. -----
3. Conformar comités o representar a la copropiedad. -----

**ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES: NATURALEZA Y FUNCIONES.-** La Asamblea General es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Aprobar o improbar los estados financieros, el informe presupuestal ejecutado y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Administrador. -----
2. Nombrar y remover libremente al Administrador. -----
3. Aprobar el presupuesto anual y establecer las cuotas para expensas comunes ordinarias, extraordinarias y para el Fondo de Imprevistos. -----
4. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----
5. Decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----
6. Decidir la reconstrucción del Edificio de conformidad con lo previsto en la ley y este reglamento. -----
7. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----
8. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata el presente reglamento y darle fenecimiento o aprobación a las erogaciones que respaldan el gasto. -----
9. Conformar comités para los fines que ella misma establezca. -----
10. Las demás funciones fijadas por norma legal, así como las contempladas en este reglamento. -----

**ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO: REUNIONES ORDINARIAS.-** La Asamblea General se reunirá ordinariamente una vez al año, a más tardar el último día del mes de marzo en la fecha, hora y lugar que señale el Administrador, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio, así como analizar y aprobar el presupuesto para la vigencia siguiente. -----

**ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO: CONVOCATORIA.-** Toda convocatoria se hará

C-203124783



Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, notificación y sucesión de acciones judiciales.

República de Colombia



mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del Edificio. Esta convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario; para este efecto no se tendrán en cuenta el día de la convocatoria ni el día de la reunión. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todas las convocatorias a Asamblea General ordinaria o extraordinaria, deberán contener en su texto una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, la hora y el lugar de la reunión; el orden del día propuesto y la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto, libros, informes, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la administración durante las horas hábiles ordinarias de atención. -----

**ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS: REUNIONES POR DERECHO PROPIO.-** Si no hay convocatoria a Asamblea General, ésta se reunirá en forma ordinaria y por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril, en el primer piso del edificio, a las siete de la noche (7:00 P.M.). -----

**PARÁGRAFO:** Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en la ley y el reglamento para efectos de mayorías calificadas. -----

**ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE: REUNIONES EXTRAORDINARIAS.-** La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades del Edificio así lo ameriten por convocatoria del Administrador, o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos, el veinte por ciento (20%) del total de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio. La antelación de convocatoria para la reunión extraordinaria deberá hacerse con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario; los demás requisitos para la citación serán los mismos indicados en el artículo anterior, expresando además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En estas reuniones no se podrán tomar, por ninguna razón, decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de



Aa03R076448

convocatoria. -----

**ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO: REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.-**

Si convocada la Asamblea General de Propietarios y ésta 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 de la noche (8:00 P.M.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todas las citaciones a reunión de Asamblea General deberá dejarse constancia expresa de la citación a reunión de Segunda Convocatoria fijando claramente lugar, día y hora. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la validez de la reunión de Asamblea General no es indispensable, aunque sí es preferible, la presencia del Administrador. -----

**ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE: 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. -----

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

**ARTÍCULO SESENTA: 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 propietario que emita la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En este evento la mayoría respectiva se computará sobre



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificación y actuaciones de archivo notarial

República de Colombia



el total de los coeficientes que integran el Edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

**ARTÍCULO SESENTA Y UNO: DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.**- En los casos de las reuniones no presenciales y en decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

**ARTÍCULO SESENTA Y DOS: QUÓRUM Y MAYORÍAS.**- Con excepción de los casos en que la ley y este reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, 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 copropiedad, y tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno ( $\frac{1}{2}+1$ ) de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este reglamento, serán absolutamente nulas. -----

**ARTÍCULO SESENTA Y TRES: DECISIONES QUE EXIGEN QUÓRUM CALIFICADO.**- Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán la unanimidad de los copropietarios presentes y representados en la respectiva reunión: -----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. -----
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----
4. Reforma al reglamento de propiedad horizontal. -----
5. Reconstrucción del Edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----



Aa038076446

6. Liquidación y disolución de la persona jurídica. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando la decisión a tomar sea el cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente, o, la adquisición de inmuebles para el Edificio se requerirá el consenso de todos los propietarios. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para las decisiones previstas en este artículo la Asamblea General solo podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio.

**ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO: VOTO.-** Cada propietario o apoderado de unidad privada, votará en proporción a su coeficiente de copropiedad. El representante de más de un derecho, votará por separado. -----

**ARTÍCULO SESENTA Y CINCO: FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.-** La reunión de Asamblea General se iniciará a la hora exacta fijada en la convocatoria. Para tal efecto, el Administrador deberá atender la recepción y validez de los poderes así como la inscripción de los asistentes por lo menos con una hora de anticipación al inicio de la reunión; de esta circunstancia se hará la advertencia en la respectiva citación. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Establecido el quórum, la Asamblea General quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral. El Administrador deberá estar en disposición de ejercer como Secretario, si la Asamblea General así lo determina. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la Asamblea General, será el dispuesto para las sociedades anónimas. -----

**ARTÍCULO SESENTA Y SEIS: ACTAS DE ASAMBLEAS.-** De todo lo tratado y decidido en cada reunión de Asamblea General, se dejará constancia en un acta. El acta deberá ser suscrita por el Presidente y el Secretario de la reunión de Asamblea General, y contener especialmente: la fecha, hora, y lugar de la reunión; la forma como se hizo la convocatoria; la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos



Papel notarial para uso exclusivo de la escritura pública, certificación y secretaría del acta notarial.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



coeficientes de copropiedad; los documentos presentados en la reunión; las decisiones aprobadas; las votaciones verificadas; los votos emitidos en cada caso; la indicación de si es ordinaria o extraordinaria y en general toda la información que sea relevante. Una vez firmada el acta, deberá ser insertada en el Libro de Actas, en orden estrictamente cronológico. Las actas deberán ser puestas en conocimiento de los copropietarios dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha de la reunión, mediante fijación en lugar determinado por la administración. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos de elaboración del acta, prueba documental y material de consulta, debe quedar grabación de toda reunión de Asamblea General. De igual manera debe conservarse como parte integral del acta, los informes rendidos a la Asamblea General, todos los poderes recibidos y los originales de los formatos de asistencia diligenciados por los presentes en respuesta a la convocatoria. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De la asistencia a convocatoria que no logre reunir el quórum reglamentario, se levantará un acta en la que conste el hecho, respaldada con los originales de los formatos de asistencia diligenciados por los presentes y por los poderes nulos. Dicha acta llevará la firma de quien hizo la convocatoria. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el Libro de Actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** El Administrador deberá entregar copia del Acta, a costa del interesado que se la solicite, siempre y cuando éste se encuentre inscrito en el Libro de Registro de Propietarios o en el Libro de Registro de Residentes; si la solicitud no es atendida positivamente, el afectado podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Mayor o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada, so pena de sanción de carácter policivo. -----

**ARTÍCULO SESENTA Y SIETE: IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMBLEA GENERAL.-** El Administrador, y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones de este reglamento. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. -----

#### **CAPÍTULO XIV:**



Aa038076447

**DEL ADMINISTRADOR.**

**ARTÍCULO SESENTA Y OCHO: NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.-** La administración inmediata de todos los bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador. El Administrador es el mandatario de todo el copropietario y único representante legal de la persona jurídica denominada "EDIFICIO LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL". En caso de que el Administrador sea persona jurídica, actuará en representación de la copropiedad el representante legal de dicha persona jurídica. El Administrador, al efecto, tiene por sí solo facultades de; ejecución, conservación, representación y de recaudo; o sea que con sujeción a las leyes civiles reúne en sí funciones de mandatario, depositario, cuentadante, gerente, secretario y tesorero, de ejercicio personal único no delegable salvo cuando el Administrador sea persona jurídica. ---

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El Administrador será elegido por la Asamblea General de Propietarios, en los términos que señala este reglamento. El Administrador podrá ser reelegido sucesivamente atendiendo los mismos términos del inciso anterior. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante del Edificio el Presidente de la Asamblea General que lo eligió. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la Persona Jurídica, a los propietarios o terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley y del presente reglamento de propiedad horizontal. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** La copropiedad cumplirá lo que el Gobierno Nacional disponga en relación con la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los Administradores según lo contemplado en el parágrafo 3, artículo 50 de la Ley 675 de 2001. No obstante y en tanto no haya pronunciamiento sobre el tema, la Asamblea General podrá exigir al Administrador que garantice el cumplimiento de sus obligaciones con una póliza, cuyo valor asegurado no podrá ser inferior a un presupuesto mensual de gastos. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Quien ejerza directamente la administración del Edificio o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar: -----



320312470

Papel notarial para uso exclusivo de actas, resoluciones, certificaciones y decretos del orden judicial

República de Colombia



1. Experiencia comprobada en el desempeño del cargo en el ámbito de la propiedad horizontal. -----
2. Idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional, según lo estipulado en el parágrafo 2, artículo 50 de la Ley 675 de 2001. -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Mientras se realiza la elección del Administrador por parte de los propietarios, es decir, una vez se hayan 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, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento de Propiedad Horizontal, ejercerá las funciones como Administrador Provisional el Propietario Inicial o la persona que él designe, hasta tanto se proceda con el nombramiento del Administrador Definitivo, momento a partir del cual el propietario inicial quedará desligado de toda responsabilidad por la administración del Edificio.

**ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** Son funciones del Administrador: -----

1. Convocar a la Asamblea General a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter para su aprobación el inventario y balance general de las cuentas financieras y presupuestales 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 General; registro de propietarios, residentes; y atender la correspondencia relativa al Edificio. -----
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la Asamblea General. -----
4. Preparar y someter a consideración 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. Mensualmente, preparará y someterá a consideración del Revisor Fiscal la información financiera y presupuestal correspondiente a dicho periodo. -----
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio. -----



Aa03807644R

6. 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 este reglamento. -----
7. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas o expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----
8. 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. -----
9. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. -----
10. Notificar a los propietarios de bienes privados y/o tenedores a cualquier título, por los medios que señala este reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----
11. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001, en este reglamento, que hayan sido impuestas por la Asamblea General, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----
12. Expedir el paz y salvo de cuentas con la Administración del Edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
13. Permitir a los copropietarios, la inspección de archivos, documentos y libros a su cuidado; queda bajo su responsabilidad el traslado de estos a un lugar diferente al de la Oficina de Administración. -----
14. Participar activamente en la integración de los residentes del Edificio, de la urbanización o barrio y de la localidad. -----
15. Ejecutar en las cuantías y rubros indicados, el presupuesto aprobado por la Asamblea General. Para este propósito, se debe apoyar en un cronograma de actividades que es de su resorte diseñar, atender, y dar a conocer a la Asamblea general. -----
16. Diseñar, actualizar, dar a conocer y poner en práctica los planes de seguridad de

CA30A12477B



Papel notarial para uso exclusivo. Prohibida la copia, reproducción, modificación y distribución sin el consentimiento expreso del notario.

República de Colombia



- contingencia, de atención de desastres y de evacuación del Edificio. -----
17. Conocer, cumplir y hacer cumplir; las normas que rigen la propiedad horizontal y este reglamento. -----
18. Cumplir con la reglamentación tributaria sobre pagos o abono en cuenta a terceros, declaraciones tributarias de retenciones y expedición de certificados tributarios a que haya lugar. -----
19. 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 este reglamento. -----
20. Controlar la constitución de pólizas sobre los bienes privados. -----
21. Las demás funciones previstas en la ley, en este reglamento, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El Administrador, como representante legal de la Persona Jurídica, suscribirá los documentos pertinentes para el manejo de las cuentas bancarias, en los términos que establezca el contrato firmado con la copropiedad. --

**ARTÍCULO SETENTA: REMUNERACIÓN.-** El ejercicio de las funciones de administrar, es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea General para la vigencia presupuestal aprobada. -----

**ARTÍCULO SETENTA Y UNO: TRANSMISIÓN Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR.-** Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, en un tiempo no mayor a cinco (5) días hábiles siguientes al nombramiento del nuevo Administrador; al efecto, se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La calidad de Administrador y representante legal subsistirá mientras no se haga otro nombramiento según lo dispuesto en este reglamento y se inscriba ante autoridad competente que certifique quien está en ejercicio legal del cargo. -----

**CAPÍTULO XV:  
DEL REVISOR FISCAL.**



Aa038076449

**ARTÍCULO SETENTA Y DOS: REVISOR FISCAL.-** El Edificio podrá contar con Revisor Fiscal y su respectivo Suplente, quien lo reemplazará en sus faltas absolutas o temporales, contadores públicos, con matrículas profesionales vigentes e inscritos en la Junta Central de Contadores elegidos por la Asamblea General de Propietarios para el período de un (1) año, contado a partir de su elección, si así lo decide la Asamblea General de Propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio. -----

**ARTÍCULO SETENTA Y TRES: FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.-** Si la Asamblea General de Propietarios decide elegir un Revisor Fiscal, sus funciones serían: -----

1. Examinar las operaciones, negocios, correspondencia, actas, inventarios, libros y comprobantes a cargo de la administración, cerciorándose de que se ajusten a la ley, a lo dispuesto en el presente reglamento, a las decisiones de la Asamblea General de Propietarios. -----
2. Autorizar con su firma los balances que presente el Administrador. -----
3. Hacer arqueos periódicos sobre los fondos de la persona jurídica y dar cuentas oportunas a la Asamblea sobre las irregularidades que observe. Para dichos efectos y para casos excepcionales, podrá citar la Asamblea a sesiones extraordinarias. -----
4. Presentar informes a la Asamblea General de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración, la contabilidad y sobre la veracidad de las cuentas y del balance presentado por el Administrador. -----
5. Participar con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Propietarios. -----
6. Concertar con el Administrador las fechas y horarios de atención a los copropietarios y residentes del Edificio. -----
7. Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2001. -----
8. Informar por escrito a los copropietarios sobre novedades, recomendaciones y demás asuntos pertinentes. -----

**CAPÍTULO XVI:**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, autenticación y conservación en archivo notarial

República de Colombia



Cadenza s.a. de C.V. 2012

### DEL PRESUPUESTO.

**ARTÍCULO SETENTA Y CUATRO: ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.-** El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: -----

1. Cada año antes del diez (10) de enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas comunes ordinarias, posibles extraordinarias y fondo de imprevistos que se hayan de causar para la vigencia que se inicia y teniendo en cuenta, si es que existe, el déficit de caja a diciembre treinta y uno (31) del año que acaba de concluir. -----
2. Copia de dicho presupuesto será enviado, junto con la citación a Asamblea General, a cada uno de los propietarios de bienes privados del Edificio. -----
3. La Asamblea General discutirá y debatirá el presupuesto presentado. El presupuesto que se adopte, requerirá el voto favorable de la mitad más uno de los derechos representados en la reunión. -----
4. El presupuesto aprobado será entregado a la Administración; los propietarios o tenedores de bienes privados estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación por concepto de cuotas de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos (si es del caso), en aportes mensuales y para las expensas comunes extraordinarias (dado el caso), en cuota(s) periódicas que para el ejercicio anual fije la Asamblea General. -----
5. El presupuesto aprobado tendrá vigencia partir del primero (1º) de enero y hasta el treinta y uno (31) de diciembre de cada año. -----

**ARTÍCULO SETENTA Y CINCO: INCREMENTO PROVISIONAL.-** Cada año, a partir del primero de enero, las expensas comunes ordinarias necesarias, se incrementarán en un porcentaje igual al índice de precios al consumidor, del año que termina, establecido y certificado por la entidad competente. Este factor será de aplicación obligatoria e inmediata por parte del Administrador; sin embargo, es de carácter provisional en tanto la Asamblea General establezca las contribuciones obligatorias para la nueva vigencia, momento en el cual se harán los ajustes a que haya lugar. --

**ARTÍCULO SETENTA Y SEIS: DÉFICIT PRESUPUESTAL.-** Cuando en el transcurso de la vigencia presupuestal se determine plenamente que los ingresos proyectados han resultado insuficientes o que el recaudo mensual de las expensas comunes ordinarias no es el previsto el Administrador, previa consulta al Revisor



Fiscal, podrá convocar a Asamblea General extraordinaria para tratar el asunto y decidir por un reajuste en las expensas comunes mensuales necesarias a cargo de los propietarios o tenedores de bienes privados, por el establecimiento de expensa común extraordinaria a cargo de los propietarios de bienes privados del Edificio o el uso del fondo de imprevistos, si es del caso. Dado que la Asamblea General opte por reajustar la expensa común ordinaria o, en su defecto, establecer una contribución extraordinaria, procederá a indicar la forma y oportunidad del pago a que haya lugar.

**CAPÍTULO XVII:**

**DEL FONDO DE IMPREVISTOS.**

**ARTÍCULO SETENTA Y SIETE: CREACIÓN Y FINALIDAD.**- Con el fin de mantener disponibilidad pecuniaria para atender situaciones imprevistas e inaplazables que amenacen ruina, se configuren en hechos de urgencia manifiesta y para atender casos originados por circunstancias imprevisibles, fortuitas o de fuerza mayor, se creará un Fondo de Imprevistos el cual pertenecerá a la persona jurídica.

**ARTÍCULO SETENTA Y OCHO: FORMACIÓN E INCREMENTO.**- El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos:

1. El porcentaje de recargo sobre el presupuesto anual que la Asamblea General determine para cada año que, en todo caso, no podrá ser inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.
2. Los provenientes de: intereses de mora, multas, y los demás que la Asamblea General determine.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. La Asamblea General podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

**ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE: MANEJO E INVERSIÓN.**- El fondo de imprevistos lo manejará el Administrador en depósito separado de los ingresos ordinarios de la persona jurídica, debiendo mantenerse en condiciones de liquidez inmediata. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General. La Asamblea General podrá disponer la repartición del fondo de imprevistos.



Papel notarial para uso exclusivo. Incluye la escritura pública, notificación y suscripción de un libro público.

República de Colombia



pero exclusivamente para el evento de liquidación de la persona jurídica como consecuencia de la extinción de la propiedad horizontal; distribución que se hará de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

### **CAPÍTULO XVIII:**

#### **DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS,**

#### **COMITÉ DE CONVIVENCIA Y PROCEDIMIENTOS**

**ARTÍCULO OCHENTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados que conforman el Edificio, o entre ellos y el Administrador, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a un Comité de Convivencia del Edificio si lo hubiere, o a los Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos de acuerdo con las normas legales vigentes que regulen la materia. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y UNO: COMITÉ DE CONVIVENCIA.- DEFINICIÓN.** El Comité de Convivencia es un ente que sirve de mecanismo para pretender dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en el Edificio, a través de la cual, dos (2) o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral. Cuando se presente una controversia, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General, si así lo dispusiere para un período de un (1) año siendo viable su elección en forma sucesiva. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y DOS: INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.-** El Comité de Convivencia, que en ningún caso podrá imponer sanciones, estará integrado por tres (3) personas y la participación en él será ad honorem. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Para ser elegido miembro del Comité de Convivencia se deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos: -----

1. Ser residente en el Edificio. -----
2. No haber sido sancionado por la Asamblea General. -----
3. No ejercer el cargo de Administrador o de Revisor Fiscal del mismo edificio. -----
4. Ser una persona ecuánime, firme, decente, gozar de respeto y reconocimiento en el Edificio, conocer al detalle el presente reglamento de propiedad horizontal, y tener capacidad para el manejo de situaciones difíciles. -----



Aa038076451

5. Quien sea miembro del Comité de Convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones, hará dejación del cargo en forma inmediata. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los miembros del Comité de Convivencia debidamente elegidos se reunirán para cumplir sus funciones en cualquier momento cuando así lo exijan las circunstancias, por citación de su presidente por conducto del secretario o del Administrador; estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes a más tardar a los tres (3) días calendario siguientes a su elección. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y TRES: QUÓRUM Y MAYORÍAS.-** El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría absoluta de sus integrantes, con independencia de los coeficientes de copropiedad; deberá presentar fórmulas de arreglo a más tardar el quinto (5º) día calendario contado a partir del momento en que reciban una solicitud para su intervención. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO: ACTAS.-** Las consideraciones del Comité de Convivencia se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité; el secretario de este Comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y CINCO: OPORTUNIDAD PARA ACUDIR AL COMITÉ.-** En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar al Administrador que se realice reunión del Comité de Convivencia, el cual programará la reunión dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha de recepción de la solicitud indicando fecha, hora y lugar; sin embargo, el Comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el Comité instará a las partes para que concilien sus diferencias; si no lo hicieron, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento. Si las partes llegan a un acuerdo el Comité lo respaldará, si lo encuentra conforme a la ley y al presente reglamento de propiedad horizontal, mediante la suscripción del acta de compromiso. El incumplimiento de lo acordado en la conciliación será inmediatamente puesto en conocimiento de la Asamblea General para lo de su competencia. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y SEIS: INASISTENCIA.-** Si alguna o ambas partes no asisten a la reunión de convivencia legalmente citada, el Comité convocará a nueva

CA203124776



Papel notarial para uso exclusivo de notas de conciliación pública, certificaciones e instrumentos del archivo notarial.

República de Colombia



reunión en los mismos términos de la anterior. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el Comité dejará constancia de la imposibilidad de acuerdo, en el Libro de Actas, e inmediatamente procederá a informar del hecho a la Asamblea General. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y SIETE: FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.-**

El Comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad, deberá cumplir las siguientes funciones: -----

1. Citar a la reunión de convivencia a las personas que considere necesarias. -----
2. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo. -----
3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo. -----
4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben el respeto ni los derechos mínimos de las partes. -----
5. Levantar el acta de la reunión de convivencia suscrita por sus miembros, junto con las partes intervinientes. -----
6. Informar al Administrador, al Revisor Fiscal y a la Asamblea General sobre los resultados de su gestión. -----
7. Dictarse su reglamento interno. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando algún miembro del Comité de Convivencia incurra en causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella, en los términos de los impedimentos y recusaciones para la Asamblea General contenidos en este reglamento. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Agotado el término de gestión del Comité de Convivencia sin que se haya obtenido solución al conflicto tratado, las partes quedan en libertad para acudir a las autoridades e instancias legales vigentes. -----

**CAPÍTULO XIX:**

**DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE FUNCIONES,  
PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

**ARTÍCULO OCHENTA Y OCHO: DESTINATARIOS.-** El incumplimiento de las funciones, prohibiciones y obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley 675 de 2001 y las normas que lo reglamenten, en el presente reglamento por parte de los propietarios o tenedores a cualquier título de bienes privados del Edificio, dará lugar previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajuste a las normas



Aa038076452

que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1. Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio de la lista de 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 ni, en ningún caso, inferiores a cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes a cargo del infractor. -----
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. -----

**ARTÍCULO OCHENTA Y NUEVE: COMPETENCIA.**- Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios y tenedores a cualquier título, serán impuestas por la Asamblea General de Propietarios, en un tiempo no mayor a sesenta días (60) días hábiles, contados a partir del momento en que el Administrador haya tenido conocimiento de la falta. -----

**ARTÍCULO NOVENTA: DEBERES DE LA ASAMBLEA GENERAL EN LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.**- -----

1. El Presidente de la Asamblea General de Propietarios dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----
2. Tomar decisiones motivadas dentro de los términos establecidos en este reglamento. -----
3. Rechazar cualquier solicitud que sea notoriamente improcedente. -----
4. En la imposición de sanciones igualmente se deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes; se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----
5. En el proceso de imposición de sanciones toda duda razonable se resolverá en favor del denunciado, cuando no haya modo de eliminarla. -----
6. El que con una o varias acciones u omisiones infrinja varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, quedará sometido a la que -----

CA203124775

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificación o documento de validez especial.

República de Colombia



establezca la sanción más grave. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y UNO: JUSTIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO.-** El incumplimiento se justifica cuando se comete: -----

1. Por fuerza mayor o caso fortuito como el hecho imprevisto a que no se es posible resistir. -----
2. En cumplimiento de disposición emanada de la Asamblea General, del Administrador. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y DOS: CALIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO.-** Para efectos de la sanción, las faltas se consideran: -----

1) Graves y -----

2) Leves. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las faltas graves serán sancionadas hasta con el valor de dos (2) expensas comunes necesarias mensuales vigentes; las faltas leves serán sancionadas hasta con el valor de una (1) expensa común necesaria mensual vigente. En todo caso, la sanción mínima será igual al valor de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes. No obstante lo anterior, las sanciones pecuniarias podrán tener sanciones accesorias no pecuniarias a discreción del ente sancionador.-----

**ARTÍCULO NOVENTA Y TRES: DETERMINACION DE LA FALTA.-** Serán criterios para determinar la gravedad del incumplimiento o falta: -----

1. El grado de culpabilidad. -----
2. El grado de perturbación a la comunidad. -----
3. Reiteración del incumplimiento. -----
4. La naturaleza del incumplimiento y efectos de la falta. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y CUATRO: SANCIONES.-** Las sanciones se clasifican en principales y accesorias. -----

**A. Principales:** -----

1. Multa con destino al fondo de imprevistos. -----
2. Suspensión del beneficio de utilización de bienes y servicios comunes no esenciales. -----

**B. Accesorias:** -----

1. Inhabilidad para ejercer el cargo de Administrador, o de Consejero de Administración según el caso dentro del año inmediatamente posterior. -----



Aa038076453

Confirma la escritura

2. Devolución, restitución o reparación según el caso, del bien afectado con el incumplimiento o falta. -----

3. Denuncia ante las autoridades judiciales o de policía. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Asamblea General, a su criterio, definirá la gravedad de la falta y el valor de la sanción pecuniaria a imponer. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y CINCO: PRESCRIPCIÓN.-** La acción de iniciación de imposición de sanciones prescribe a los tres (3) meses de cometida la falta. La presentación de la queja interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad para la imposición de la sanción, siempre y cuando se dicte resolución motivada dentro de los sesenta (60) días hábiles contados desde el momento de la notificación al contraventor del acto de iniciación de la acción, en sitio público interno del edificio o en cartelera, personalmente o con envío de copia del aviso de iniciación a su unidad privada. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** La presentación de la solicitud de sanción interrumpe el término para la prescripción. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y SEIS: PROCEDIMIENTO.-** La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de los propietarios de unidades privadas o de cualquier residente, de queja formulada por el Revisor Fiscal o por el Administrador y que amerite credibilidad. El procedimiento a seguir será: -----

1. Una vez se radique y admita la queja pertinente, a más tardar el tercer (3<sup>er</sup>) día hábil siguiente a la radicación, se comunicará personalmente con citación al presunto contraventor, sobre la acción contra él iniciada, indicando el motivo, fecha, hora y sitio para escucharlo en reunión de descargos. -----

2. Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al denunciado con fijación de la citación en sitio público interno del Edificio para que en nueva fecha acuda a rendir sus descargos, sin exceder del décimo (10<sup>o</sup>) día hábil, contado a partir del día de radicación de la queja correspondiente. -----

3. Una vez agotado el término de descargos, se practicarán las pruebas solicitadas dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. -----

4. Vencido el término probatorio, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes el Administrador o el Revisor Fiscal (si lo hubiere) convocarán a reunión de Asamblea -----

Ca200124774



Papel notarial para una exclusión en la escritura pública - No tiene costo para el notario

República de Colombia



General para que a más tardar el día sesenta (60) hábil, contado desde la radicación de la queja, se pronuncie en resolución motivada, advirtiendo el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación. -----

5. Contra la resolución emanada de la Asamblea General de Propietarios, cabe el recurso de reposición que se deberá presentar, tramitar y resolver por el mismo organismo, en el acto de la decisión en su contra. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y SIETE: EJECUTORIA.-** Las resoluciones de imposición de sanciones quedan ejecutoriadas y son firmes tres (3) días después de publicada el acta correspondiente. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y OCHO: IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES.-** Los miembros de la Asamblea General cuando conozcan acciones de imposición de sanciones en quienes concurra alguna causal de recusación, deberán declararse impedidos tan pronto como adviertan la existencia de ella. Son causales de impedimento para actuar: -----

1. Tener interés directo o indirecto en los hechos a sancionar. -----
2. Tener parentesco con alguna de las partes o de su apoderado. -----
3. Ser alguna de las partes, apoderado o dependiente de alguno de los miembros de la Asamblea General. -----
4. Existir pleito pendiente entre alguno de los miembros de la Asamblea General, las partes o su apoderado. -----
5. Existir enemistad grave por hechos ajenos al que se pretende sancionar o amistad íntima entre las partes, su apoderado y alguno de los miembros de la Asamblea General. -----
6. Ser socio, acreedor o deudor de alguna de las partes o su apoderado. -----

**ARTÍCULO NOVENTA Y NUEVE: INTERVINIENTES.-** En el proceso de imposición de sanciones actuarán el denunciado y/o su apoderado. Las partes podrán solicitar la intervención del Revisor Fiscal para garantizar la transparencia del proceso. -----

## **CAPÍTULO XX:**

### **MEMORIA DESCRIPTIVA, CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.**

**ARTÍCULO CIEN: SISMO-RESISTENCIA.-** El Edificio se construyó de conformidad con las normas del Código Colombiano de Construcción Sismo-Resistente, las normas que lo reglamentan y adicionan Y con los planos estructurales y memorias de



Aa038076454

cálculo aprobada -----  
**ARTÍCULO CIENTO UNO: SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.-** Tanto las unidades privadas como las zonas comunes gozan de suficiente iluminación y ventilación natural, están dotado de todos los servicios públicos y sistemas de distribución y drenajes técnicamente contruidos, en cumplimiento de todas las normas de seguridad y salubridad. -----

En lo relacionado con el manejo de basuras, estas se clasificarán s para lo cual existirán cubículos independientes que permitan hacer el reciclado. -----

Con el presente instrumento público se protocoliza la memoria descriptiva del edificio y las condiciones de seguridad y salubridad del mismo. -----

**CAPÍTULO XXI  
DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO CIENTO DOS: INVENTARIOS Y BALANCE.-** 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 que presentará, a consideración de la Asamblea General de copropietarios. -----

**ARTÍCULO CIENTO TRES: DEL PAGO.-** El pago de las expensas comunes ordinarias, extraordinarias, así como del fondo de imprevistos deberá hacerse al Administrador en el lugar del Edificio indicado como sede de la Administración y en las fechas previstas. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El Administrador una vez recibidos los valores, en ejercicio de sus funciones, imputará el pago en primer término a intereses, multas y luego a capital; no podrá expedir recibos de caja de meses específicos si existe deuda anterior, salvo que el deudor suscriba acuerdo de pago, garantizado con títulos valores, y lo esté cumpliendo. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para efectos del recaudo, el Administrador está facultado para redondear a la unidad monetaria más práctica, según la denominación del papel moneda que circule, todas las retribuciones y compensaciones económicas de que trata este reglamento. -----

**ARTÍCULO CIENTO CUATRO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-** En el evento en que el propietario inicial, la sociedad vendedora o transferente requiera la modificación de este reglamento, la administración de la copropiedad y los futuros

Ca20312473



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



copropietarios autorizan dichas modificaciones incluyendo modificaciones al proyecto urbanístico o arquitectónico cuando se trate de unidades no vendidas previa la obtención de la licencia de contracción o autorización de las entidades competentes sin que para ellos se requiera autorización expresa por parte de la copropiedad. -----

**PARÁGRAFO:** Con el propósito de corregir errores que se puedan presentar en el presente Reglamento, precisar el alcance del mismo, realizar ajustes técnicos arquitectónicos, estructurales, de diseño y/ o jurídicos al proyecto por decisión del propietario inicial o por solicitud de las entidades competentes, el propietario inicial se reserva la facultad de reformar la licencia y aclarar, adicionar o reformar el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, para lo cual se entenderá que cuenta con la autorización irrevocable de los futuros propietarios, autorización que se ratifica con la aceptación y sometimiento de éstos al presente Reglamento. -----

Sin perjuicio de lo anterior, la modificación, adición o aclaración que debe estar amparada en la obtención de las licencias que aprueben los ajustes del caso, cuando ello se requiera, así como la de incorporar todo lo relacionado con la disposición o transferencia de los bienes destinados a instalaciones y equipamiento eléctrico, dentro de las actuales gestiones con CODENSA S.A. ESP, así como lo relacionado con la constitución de servidumbres, entre otras, facultad que permanece en cabeza del propietario inicial. -----

**\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\***

#### **COMPROBANTES FISCALES**

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento: -----

#### **FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2017**

FACTURA NÚMERO: 2017201043000066658 -----

NÚMERO DE REFERENCIA DEL RECAUDO: 17010011808 -----

CHIP: AAA0040XUH -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 71 #3A-70 -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00391462 -----

AVALÚO CATASTRAL: \$304'798.000 -----

TOTAL A PAGAR: \$1'479.000 -----



Aa038076455

RECIBIDO CON PAGO – BANCOLOMBIA

FECHA DE PAGO: 10/01/2017

NÚMERO DEL AUTOADHESIVO: 07035010151050

\*\*\*\*\*

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN  
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES  
OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE  
PIN DE SEGURIDAD: aQWAAADZUFIEA8

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 71 3A 70

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-391462

CÉDULA CATASTRAL: FB D3A T70C 18

CHIP: AAA0040OXUH

FECHA DE EXPEDICIÓN: 17-01-2017

FECHA DE VENCIMIENTO: 17-04-2017

**VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES**

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN

*ARTÍCULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 – "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"*

**CONSECUTIVO N° 70153**

\*\*\*\*\*

**CONSTANCIAS NOTARIALES:**

- De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral, se consultaron y obtuvieron algunos de los documentos que se protocolizan con esta escritura pública.



CA203124172

Para validar por sus canales de copia de archivos públicos, certificar y tramitar los datos notariales

República de Colombia



- De conformidad con los artículos 5, 6, 7, 8, 10 y 12 de la Ley 527 de 1999, se protocolizan documentos aportados a través de mensaje de datos.-----

\*\*\*\*\*

#### CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL OTORGANTE:

Se hace constar que el otorgante fue identificado con el documento que se cita al pie de su firma, en el cual sus nombres y apellidos aparecen así: CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO. -----

\*\*\*\*\*

#### ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Se advirtió al otorgante: -----

- 1.- Que las declaraciones emitidas por él deben obedecer a la verdad. -----
- 2.- Que es responsable penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----
- 3.- Que el Notario se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. -----
- 4.- Igualmente se le advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo.-----
- 5.- Advertido del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, el otorgante insistió en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por el Notario.-----

\*\*\*\*\*

El otorgante manifiesta expresamente para efectos propios de la Leyes de Extinción de Dominio, Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen, se originan y se destinarán en el ejercicio de actividades lícitas (*Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013*). -----

\*\*\*\*\*

AÑO GRAVABLE

2017



Factura  
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

17010011808

401



Factura

Numero

2017201043000086658

Código QR

Impuesto Predial Unificado

A. IDENTIFICACION DEL SUJETO

1. CHIP AAA00400XUH 2. DIRECCION KR 71 3A 70 3. MATRICULA INMOBILIARIA 050C00391462

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO CC 5. No. IDENTIFICACION 3214968 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON CRISPIN DE JESUS BELTRAN URREGO 7. CALIDAD PROPIETARIO 8. DIRECCION DE NOTIFICACION KR 27A 65 00 9. MUNICIPIO BOGOTA, D.C.

10. Y OTROS

C. MODIFICACIONES DEL IMPUESTO

11. AVALUO CATASTRAL 304,798,000 12. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES 13. TAFOFA 6.6 14. % EXENCIÓN 0

15. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2,012,000 16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 533,000 17. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 1,479,000

II. VAGO

DESCRIPCIÓN	HASTA	07/04/2017	HASTA	18/06/2017
18. VALOR A PAGAR	VP	1,479,000		1,479,000
19. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	148,000		0
20. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0		0
21. TOTAL A PAGAR	TP	1,331,000		1,479,000

E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO

22. PAGO VOLUNTARIO	AV	148,000		148,000
23. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	1,479,000		1,627,000

HASTA 07/04/2017

HASTA 18/06/2017

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA 17010011808



H1121757202530568633173100119021056708031300000000479003602115407

H11217572025305686331731001180813492547139000000001627000001700170018

EN BLANCO  
NOTARIA CUARENTA Y DOS



República de Colombia



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente

PIN DE SEGURIDAD: aQWAAADZUFIEA8

### CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio: KR 71 3A 70  
Matrícula Inmobiliaria: 50C-391462  
Cédula Catastral: FB D3A T70C 18  
CHIP: AAA0040OXUH  
Fecha de expedición: 17-01-2017  
Fecha de Vencimiento: 17-04-2017

**VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización**

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 70153

DOMIDUH1732:chmateus1/CHMATEUS1

CCTAPICH1

ENE-17-17 11:32:32



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Instituto  
Desarrollo Urbano

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

Bogotá D.C. [www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co)  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

División Administrativa Especial de Catastro Urbana

# Certificación Catastral

Radicación No. 24418

Fecha: 11/01/2017

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirtrámites) artículo 6, parágrafo 3.

## Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	CRISPIN DE JESUS BELTRAN URREGO	C	3214969	100	N

## Total Propietarios:

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2763	2010-09-09	BOGOTÁ D.C.	52	050C00391462

## Documento soporte para inscripción

## Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 71 3A 70

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

## Dirección(es) anterior(es):

TV 71 3A 70 FECHA: 2003-06-03

**Código de sector catastral:**  
004501 28 09 000 00000

**Cédula(s) Catastral(es)**  
FB D3A T70C 18

**CHIP:** AAA0040OXUH

**Destino Catastral:** 01 RESIDENCIAL

**Estrato:** 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** MAYOR O IGUAL A 4 PISOS NPH O 3 PISOS PH

Total área de terreno(m2)

189.1

Total área de construcción (m2)

432.25

## Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	304,798,000	2017
1	249,067,000	2016
2	273,555,000	2015
3	223,499,000	2014
4	194,683,000	2013
5	161,520,000	2012
6	178,009,000	2011
7	158,578,000	2010
8	75,876,000	2009
9	70,780,000	2008

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución No.070/2011 del IGAC  
MAYOR INFORMACIÓN: Correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co)  
Puntos de servicio: CADE y Super CADE. Atención a Comunidades 2347600 Ext. 7600

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

EXPEDIDA a los 11 días del mes de Enero de 2017 por

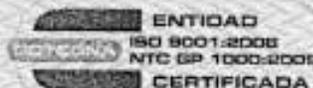
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

ORLANDO TORRES MALAVER

GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN USUARIO

\* Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) opción Certificación Catastral y digite el siguiente número: 2017244188

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



No. SG-2013003910 A / No. SG-2013003910 H

**BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS**



República de Colombia



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

EN BLANCO  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

**EN BLANCO**

NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

EN BLANCO  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

**EN BLANCO**

NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA



### CUADRO DE AREAS EDIFICIO AMERICAS

El denominado edificio "Las Americas" propiedad horizontal  
Ubicada en la dirección No. 71 No 3a-70 (actual) de la ciudad de  
Bogotá D.C. Colombia.  
Con las siguientes características:  
Altura: 3 pisos  
Uso: Vivienda multi familiar  
Unidades privadas: 5  
Parqueaderos privados: 2  
Parqueaderos visitantes: 0  
Elaborado con fundamento en la ley 675 / 2001 y/o 2010

CURADORA URBANA No. 1 (P)

161-0691

29/11/2011



CA203124768

DEPENDENCIAS	BIENES PRIVADOS		BIEN COMUN	
	CONSTRUI	LIBRE	CONSTRUI	LIBRE
<b>PRIMER PISO (Nivel 0,00)</b>				
APTO 101	55,00	0,00	0,00	
AREAS COMUNES				
ANTEJARDIN, PATIO, AISLAMIENTO (Comun de uso exclusivo)				66,85
ESTACIONAMIENTO P-1, P-2, PUNTO FIJO, RECEPCION, CIRCULACION, BICICLETEROS, MUROS DUCTOS FACHADAS COLUMNAS			65,05	
SUBTOTAL	55,00	0,00	65,05	66,85
<b>TOTALCONSTRUIDO PRIMER PISO</b>		<b>120,05</b>		
<b>SEGUNDO PISO (Nivel 2,70)</b>				
APTO 201	55,00	0,00	0,00	
APTO 202	55,00	0,00	0,00	
AREAS COMUNES				
PUNTO FIJO, MUROS DUCTOS FACHADAS COLUMNAS			17,17	
SUBTOTAL	110,00	0,00	17,17	
<b>TOTALCONSTRUIDO SEGUNDO PISO</b>		<b>127,17</b>		
<b>TERCER PISO (Nivel 5,40)</b>				
APTO 301	55,00	0,00	0,00	
APTO 302	55,00	0,00	0,00	
AREAS COMUNES				
PUNTO FIJO, MUROS DUCTOS FACHADAS COLUMNAS			17,17	
SUBTOTAL	110,00	0,00	17,17	
<b>TOTALCONSTRUIDO TERCER PISO</b>		<b>127,17</b>		
<b>CUBIERTA (Nivel 8:10)</b>				
PUNTO FIJO			8,62	
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO (Apto 301)				6,80
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO (Apto 302)				6,80
AREA CUBIERTA (PLANA E INCLINADA)				104,95
SUBTOTAL	0,00	0,00	8,62	
<b>TOTALCONSTRUIDO CUBIERTA PISO</b>		<b>0,62</b>		
<b>SOBRE CUBIERTA (Nivel 10,40)</b>				
CUBIERTA PLANA				0,62
SUBTOTAL				0,62
<b>TOTALCONSTRUIDO SOBRE CUBIERTA PISO</b>		<b>0,00</b>		
<b>TOTALES</b>	<b>275,00</b>		<b>108,01</b>	
<b>GRAN TOTAL CONSTRUIDO</b>		<b>383,01</b>		

CURADORA URBANA No. 1 (P) BOGOTÁ D.C.  
Este documento hace parte integral de  
M.P. 25700-45776 CNO

Fecha: 29 DIC 2011  
PROFESIONAL RESPONSABLE CURADORA (P)  
Arq. Gladys Sánchez Sánchez  
M.P. 25700-45776 CNO

Este material para uso exclusivo de quien lo solicita. Prohibida su reproducción, modificación o distribución sin el consentimiento escrito.

República de Colombia



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No LC 15-1-0286

FECHA EXPEDICION: 27 JUL 2015 FECHA EJECUTORIA: 03 AGO 2015

DIRECCIONES DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO Y DE INGENIERIA DE TRAFICO Y TRANSPORTACION

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo
0303010128601	27-Jul-15	15.000.000	Ordinario

IMPUESTO DE PLUGUIN Y TERCIO IMPUESTO DE PLUGUIN

### 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. (Art 2.2.6.1.2.3.6 Dcto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Art 2.2.6.1.2.3.6, Dcto 1077 de 2015).

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción en la modalidad de Obra Nueva y Reconocimientos, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Art 2.2.6.1.4.1 del Dcto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Dcto 1077 de 2015). Las edificaciones de los grupos de uso III y IV independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica en los términos que define la ley 400 de 1997 y el capítulo I de la NSR-10.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015.)

Cuando el lote tenga más de una Ha, previo al inicio de las obras y actividades, el interesado deberá poner en marcha un programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el plan de manejo Arqueológico correspondiente. Como condición para iniciar las obras, dicho plan deberá ser aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH - (Art 57, Num 2 Dcto Nal 763/09).

Para el aprovechamiento del espacio económico público con desarrollo de obra deberá dar cumplimiento a la resolución 18264 del 15 de Mayo de 2014 expedida por el IDU, en implementación del Dcto 155 del 17 de Agosto de 2013.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015.) Especialmente títulos A, J, K

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor, éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el Instituto Distrital para Gestión de Riesgo (IDGER), deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 55 a 65 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Dcto Nal 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Res 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.



# CURADORA URBANA 1 (P)

ARQUITECTA GLADYS SÁNCHEZ SÁNCHEZ

RESOLUCIÓN N.º 161-0876 DE 29 DIC 2016

**Expediente: 16-1-0891**

Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alindamiento y Cuadro General de Áreas para el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LAS AMERICAS- PROPIEDAD HORIZONTAL", en el predio localizado en la KR 71 3 A 70 (Actual), TV 71 3 A 70 (Anterior), Lote N° 8 Manzana No. L- 17 / 28, Urbanización Las Americas, de la Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá, D.C.

LA CURADORA URBANA N° 1 (P) DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. GLADYS SÁNCHEZ SÁNCHEZ

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la Ley 675 de agosto 3 de 2.001, Decreto 458 de 19 de octubre de 2016 y la Ley 1437 de 2011.

### CONSIDERANDO

1. Que bajo la Referencia N° 16-1-0891 del 26 de agosto de 2016, el señor **JOHN MANUEL ALGARIN CORREDOR**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.849.776 de Bogotá, actuando en calidad de apoderado del señor **BELTRAN URREGO CRISPIN DE JESUS**, identificado con C.C 3.214.969, actual titular del predio, solicitó aprobación de los Planos de Alindamiento y Cuadro General de Áreas para el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LAS AMERICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL", para el predio identificado con el Folio de Matrícula 50C-391462, CHIP AAA0040OXUH, localizado en la KR 71 3 A 70 (Actual), TV 71 3 A 70 (Anterior), Lote N° 8, Manzana No. L 17/ 28.
2. Que la Edificación cuenta con Licencia de Construcción N° LC 15-1-0286 del 27 de Julio de 2015, ejecutoriada el 03 de agosto de 2015, la cual fue expedida por el ex-Curador Urbano N°1 Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra, en las Modalidades de Obra Nueva, Demolición total para una (1) edificación con uso de vivienda multifamiliar no Vis, con cinco (5) unidades, tres (3) pisos de altura y dos (2) cupos de estacionamientos privados.
3. Que el Inmueble presentado para aprobación de los Planos de Alindamiento y Cuadro General de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, contiene la siguiente volumetría:

DETALLES VOLUMETRÍA PROYECTO / 1 EDIFICIO			
N° Pisos	3	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN.	1
Sótanos	NO	1ER PISO EQUIP. Y/O ESTACIONAMIENT.	NO
Semisótano	NO	AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO
N° Edificios	1	ALTURAS	9 y 8.10 m.t.s.

4. Que de conformidad con la Ley 675 de agosto 3 de 2001, artículo 6, como



CA203124766

República de Colombia

Figura: utilizada para sus cultivos, desarrollo de, construcción pública, certificación y autorización del ordenamiento territorial.



*[Handwritten signature]*  
Eduin Pineda  
Médico Legista  
Sindicado





# CURADORA URBANA 1 (P)

ARQUITECTA GLADYS SÁNCHEZ SÁNCHEZ

RESOLUCIÓN N° 161-0876 DE 29 DIC 2016

**Expediente: 16-1-0891**

Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alindramiento y Cuadro General de Áreas para el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LAS AMERICAS- PROPIEDAD HORIZONTAL", en el predio localizado en la KR 71 3 A 70 (Actual), TV 71 3 A 70 (Anterior), Lote N° 8 Manzana No. L- 17 / 28, Urbanización Las Americas, de la Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá, D.C.

documentación anexa a la Escritura de Constitución o adición al Régimen de Propiedad Horizontal, deben protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los Planos aprobados por la autoridad competente que muestren la Localización, Linderos, Nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de Uso Común.

5. Que la aprobación del cuadro de Áreas y planos del alindramiento para sometimiento a Propiedad Horizontal no implica modificación alguna al Proyecto Arquitectónico y/o Estructural aprobado en gestión anterior.
6. Que de acuerdo con las directrices del Decreto 1077 de 2015 cuando el Curador Urbano encuentra ajustado a las normas vigentes el Trámite sometido a su consideración, lo debe aprobar en los términos en que se ha presentado.

En mérito de lo expuesto anteriormente,

## RESUELVE

**ARTICULO 1°.** Aprobar los Planos de Alindramiento y el Cuadro General de Áreas para el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LAS AMERICAS"- PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio localizado en la KR 71 3 A 70 (Actual), Tv 71 3 A 70 (Anterior), Lote N° 8, Manzana L-17 / 28, Urbanización Las Américas, con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-391462, CHIP AAA00400XUH, de la Alcaldia Local de Kennedy en Bogotá, D.C., solicitud realizada por el señor **JOHN MANUEL ALGARIN CORREDOR** identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.849776 de Bogotá, actuando en calidad de apoderado del señor **BELTRAN URREGO CRISPIN JESUS**, identificado con C.C 3.214.969.

**PARÁGRAFO 1:** Se advierte que, conforme con las disposiciones vigentes, este acto no implica reconocimiento o pronunciamiento sobre la posesión o sobre derechos referidos al inmueble al cual se refiere.

**PARÁGRAFO 2:** De acuerdo con la normas que rige para el sometimiento a propiedad horizontal, el otorgamiento de la escritura pública para el sometimiento al régimen de propiedad y la inscripción en el folio de matricula se rige por la Ley 675 de 2001 y por la Ley 1579 de 2012.

**ARTICULO 2°:** Aprobar el cuadro resumen de áreas así:

 2





# CURADORA URBANA 1 (P)

ARQUITECTA GLADYS SÁNCHEZ SÁNCHEZ

RESOLUCIÓN N° 161-0876 DE 29 DIC 2016

**Expediente: 16-1-0891**

Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alindamiento y Cuadro General de Áreas para el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LAS AMÉRICAS- PROPIEDAD HORIZONTAL", en el predio localizado en la KR 71 3 A 70 (Actual), TV 71 3 A 70 (Anterior), Lote N° 8 Manzana No. L- 17 / 28, Urbanización Las Américas, de la Alcaldía Local de Kennedy, en Bogotá, D.C.



CA200324765

DESCRIPCIÓN	Áreas de propiedad horizontal Edificio "LAS AMÉRICAS - PROPIEDAD HORIZONTAL"				Total Construido
	Bienes Privados		Bienes Comunes		Área del Lote 186.90 M2
	Construidos M2	Libre M2	Construidos M2	Libre M2	
1er piso	55.00	--	65.05	66.85	120.05
2do piso	110.00	--	17.17		127.17
3er piso	110.00	--	17.17		127.17
Punto Fijo	---	--	8.62	---	8.62
<b>TOTALES</b>	275.00	--	108.01	--	<b>383.01</b>
Cubierta	---	--	---	118.55	---
Área Total Libre	---	--	---	185.40	---

Forman parte integral de la presente Resolución cinco (5) Planos de Alindamiento, el Cuadro General de Áreas y demás documentos presentados bajo la referencia No. 16-1-0891 del 26 de Agosto de 2016.

**ARTICULO 3°:** La presente Resolución se debe notificar en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante este despacho y el de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el Acto de notificación personal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al mismo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

29 DIC 2016

Dado en Bogotá, D.C., a los

**ARQ. GLADYS SÁNCHEZ SÁNCHEZ**  
Curadora Urbana N° 1 (P) de Bogotá

Fecha de Ejecutoria:

03 ENE 2017

Elaboró: G.S.S.



República de Colombia

Impreso mediante un sistema de impresión digital certificado y autorizado por el sistema nacional de registro de la propiedad

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA



**CURADORA URBANA 1 (P)**  
AFILIACIÓN GUBERNOS BLANCO Y NEGRO

**DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL**

NPL 17-1-0002

RESOLUCIÓN N° RES 16-1-0876 DE 29-DIC-2016

Referencia: Expediente No. 16-1-0891



En la ciudad de Bogotá D.C. a los 3 días del mes de enero del 2017 se notificó personalmente a CRISPIN DE JESUS BELTRÁN identificado(a) con Cédula Ciudadanía No. 3214969 de Ubala, en su calidad de Propietario, del contenido del Acto Administrativo arriba citado.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición, ante el mismo funcionario que lo expidió, y el de apelación en subsidio al de reposición o directamente ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella.

La presente notificación se firma siendo las 9:15am igualmente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del documento referido.

*[Handwritten signature of Crispin de Jesús Beltrán]*

CRISPIN DE JESUS BELTRÁN  
CC: 3214969  
EL NOTIFICADO

*[Handwritten signature of Natalia Saldarriaga]*

NATALIA Saldarriaga  
EL NOTIFICADOR

Renuncia a Términos Si  No

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS



República de Colombia

Para notificar por este medio debe estar debidamente autorizado por escrito por el notario público, notario y secretario del archivo notarial.

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA



BOGOTÁ  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 1

Certificado Generado con el Pin No: 3883423342822178

Nro Matricula: 50C-391462

C-203124763



Impreso el 23 de Septiembre de 2014 a las 04:36:09 pm.

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

CIRCULO REGISTRAL: 50C BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. VEREDA: BOGOTÁ D.C.  
FECHA PRETORIA: 01/10/1977 RADICACIÓN: 187653209 CON HOJAS DE CERTIFICADO DE 10/5/1977

COO CATASTRAL AAA0040XUH  
COO CATASTRAL ANT SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CASALOTE UBICADO EN LA URBANIZACION LAS AMERICAS DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. QUE MIDE 292 VARS CUADRADAS EN LA MANZANA L-17 D EDICHA URBANIZACION. DISTINGUIDO EL LOTE CON EL #8 DE DICHA MANZANA Y LA EDIFICACION DEMARCADA CON EL # 3-A-70 DE LA TRANSVERSAL 71 COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 21 METROS CON EL LOTE #8 DE LA MISMA MANZANA L-17 DE LA URBANIZACION LAS AMERICAS QUE CORRESPONDE AL # 3-A-74 DEL PLANO DE BOGOTÁ Y QUE ES DE PROPIEDAD DE JOSÉ GONZÁLEZ FLOREZ. OCCIDENTE: EN 8.90 METROS CON LA TRANSVERSAL 71 DE LA MISMA URBANIZACION LAS AMERICAS SUR EN 21 METROS EL LOTE #7 DE LA MISMA MANZANA L-17 DE LA MISMA TRANSVERSAL 71 DEL PALMO DE BOGOTÁ Y QUE ES PROPIEDAD DE JOSÉ VICENTE VARGAS. ORIENTE: EN 8.90 METROS CON EL LOTE # 13, DE LA MISMA URBANIZACION Y QUE ES PROPIEDAD DE INVERSIONES RICO LTDA.

**COMPLEMENTACIÓN:**

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO  
1) TRANSVERSAL 71 # 3-A-70  
2) KR 71 JA 70 (DIRECCION CATASTRAL)

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 12/11/1965 Radicación 1977-33709  
DOC. ESCRITURA 2988 DEL 30/10/1965 NOTARIA 8 DE BOGOTÁ VALOR ACTO \$ 0  
ESPECIFICACION 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, (-)Titular de dominio incompleto)  
DE URBANIZACION LAS AMERICAS  
A: ARCO LTDA. X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 24/2/1966 Radicación 0  
DOC. ESCRITURA 0480 DEL 13/2/1966 NOTARIA 4 DE BOGOTÁ VALOR ACTO \$ 0  
ESPECIFICACION 105 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, (-)Titular de dominio incompleto)  
DE ARCO LTDA  
A: MOZO MORRÓN TEBALDO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 24/01/1984 Radicación 1984-66102  
DOC. ESCRITURA 585 DEL 27/01/1984 NOTARIA 3 DE BOGOTÁ VALOR ACTO \$ 0  
ESPECIFICACION 101 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, (-)Titular de dominio incompleto)  
DE MOZO MORRÓN TEBALDO  
DE TERRES DE MOZO LUCIA CCA 20010014  
A: MOZO MORRÓN TEBALDO X  
A: TORRES DE MOZO LUCIA CCA 20010014 X

Impreso en papel con sustento de carbono. Se registra en entidades públicas, certificadoras y sucursales de entidades autorizadas.

República de Colombia



Certificado Generado con el Pin No: 3883423342822178

Nro Matricula: 50C-391462

Impreso el 23 de Septiembre de 2014 a las 04:55:00 pm

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro: 4 Fecha 11/8/1986 Radicación 37212  
DOC. OFICIO 779 DEL 24/8/1985 JUZ. 17 CIV. TO DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: 461 EMBARGO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO  
A: MOZO MORRON TEBALDO X  
A: MOZO TORRES MARTHA LUCIA CCF 51605085 X  
A: TORRES DE MOZO LUCIA CCF 30010014 X

ANOTACION: Nro: 5 Fecha 23/8/1987 Radicación 1987-11488  
DOC. OFICIO 241027 DEL 24/7/1987 JUZ. 17 CIV. DEL D.TO DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No: 4

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO  
A: MOZO MORRON TEBALDO X  
A: MOZO TORRES MARTHA LUCIA CCF 51605085  
A: TORRES DE MOZO LUCIA CCF 30010014 X

ANOTACION: Nro: 6 Fecha 26/1/1990 Radicación 1990-51044  
DOC. ESCRITURA 2208 DEL 24/1/1990 NOTARIA 21 DE SANTAPE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 18.000.000  
ESPECIFICACION: 191 COMPRAVENTA - 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE MOZO MORRON TEBALDO  
A: MOZO TORRES TEBALDO DANIEL CCF 15266381 X

ANOTACION: Nro: 7 Fecha 25/8/2010 Radicación 2010-82337  
DOC. ESCRITURA 2441 DEL 12/8/2010 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: 9305 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUIDA - EQUIVALENTES AL 10%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE TORRES DE MOZO LUCIA CCF 30010014  
A: MOZO TORRES LUIS ALFONSO CCF 19387720 X 25%  
A: MOZO TORRES MARTHA LUCIA CCF 51605085 X 25%

ANOTACION: Nro: 8 Fecha 16/8/2010 Radicación 2010-81265  
DOC. ESCRITURA 2785 DEL 9/8/2010 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 150.000.000  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE MOZO TORRES TEBALDO DANIEL CCF 19266381  
DE MOZO TORRES LUIS ALFONSO CCF 19387720  
DE MOZO TORRES MARTHA LUCIA CCF 51605085  
A: BELTRAN URREGO CRISPIN DE JESUS CCF 3214869 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "8"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: 02007-11557 Fecha: 10/8/2007

**EN BLANCO**  
**NOTARIA CUARENTA Y DOS**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 3

Certificado Generado con el Pin No: 3883423342822178

Nro Matrícula: 50C-391462

CA203124762



Impreso el 23 de Septiembre de 2014 a las 04:59:05 pm

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

No se va validar en la firma del registrador en la última página.

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.I.F.P. SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D. SEGM/RES. NO. 0350 DE 2407/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 866 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA CNR

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: -1 Impreso por: -1  
TURNO: 2014-699857 FECHA: 23/9/2014  
NIS.  
Verificar en:  
EXPEDIDO EN: PORTAL

*Janeth Diaz Cervantes*

El registrador JANETH DIAZ CERVANTES

EN BLANCO  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

Para validar este documento se copia el código QR, se ingresa al portal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se valida el código QR.

República de Colombia



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA



Aa038076456

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CERO CERO CUARENTA Y NUEVE (#0049) -----

DE FECHA DIECINUEVE (19) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

\*\*\*\*\*

El otorgante hace constar que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, el número de su documento de identidad y declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asume la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la Ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. -----

\*\*\*\*\*

LEÍDO el presente instrumento, el otorgante estuvo de acuerdo con él, lo aceptó en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firma. -----

\*\*\*\*\*

DERECHOS NOTARIALES (DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1069 DEL 26 DE MAYO DE 2015 -antes Decreto 188 de 2013 - Y RESOLUCIÓN 0726 DEL 29 DE ENERO DE 2016): \$ 52.300

IVA (Artículo 468 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 184 de la ley 1819 del 29 de diciembre de 2016): \$ 81.263

RECAUDOS PARA LA SUPERINTENDENCIA: \$ 5.550

RECAUDOS PARA EL FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$ 5.550

\*\*\*\*\*

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial de seguridad identificadas con código de barras números: Aa038076426, Aa038076427, Aa038076428, Aa038076429, Aa038076430, Aa038076431, Aa038076432, Aa038076433, Aa038076434, Aa038076435, Aa038076436, Aa038076437, Aa038076438, Aa038076439, Aa038076440, Aa038076441, Aa038076442, Aa038076443, Aa038076444, Aa038076445, Aa038076446, Aa038076447, Aa038076448, Aa038076449, Aa038076450, Aa038076451, Aa038076452, Aa038076453, Aa038076454, Aa038076455, Aa038076456.



Hoja utilizada para uso exclusivo de escritura pública, certificada e inscrita en el registro de la oficina notarial.

República de Colombia



EM (19-01-2017) 1117

CRISPÍN DE JESÚS BÉLTRÁN URREGO

C.C. # 3.214.9169

DIRECCIÓN: ERS 21A + ES-00

TELÉFONO: 3103093204-2004611

CORREO ELECTRÓNICO: *crispin.beltran@elnet.net.co*

ACTIVIDAD ECONÓMICA (Resolución 044 de 2007 UIAF): *Comerciante*

ESTADO CIVIL: *soltero sin unión marital de hecho.*



JULIO CESAR ZULUAGA RENDÓN

NOTARIO CUARENTA Y DOS (42)

DEL CIRCULO DE BOGOTA

=ENCARGADO=

Resolución SNR 0126 del 12 de Enero de 2017

**EN BLANCO**  
NOTARIA CUARENTA Y DOS

T. 0017-2017 / IVAN R.

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO CUARENTA Y NUEVE (49) DE FECHA DIECINUEVE (19) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Es: PRIMERA (1ª) copia tomada de su original, que expido en CUARENTA Y UN (41) Hojas útiles con destino a EL INTERESADO. — Dado en Bogotá D.C., el día VEINTICINCO (25) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017).



**ELKIN FERNANDO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ**  
SECRETARIO DELEGADO  
DECRETO 1534 DE 1989  
NOTARIA CUARENTA Y DOS (42)  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

República de Colombia

Este material para uso exclusivo de copia de escritura pública, notarial y documentos del archivo notarial.





10/15/14

10/15/14

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2023-0472 00**

De acuerdo con las actuaciones obrantes en el protocolo, el Despacho RESUELVE:

1. Reconocer personería al Dr. ENRIQUE LAURENS RUEDA, como apoderado judicial de la demandada SIGNOS ARQUITECTURA S.A.S., en los términos y para los efectos del poder conferido<sup>2</sup>.
2. Reconocer personería al Dr. JUAN PABLO ARAUJO ARIZA, como apoderado judicial de la demandada SEGUROS DEL ESTADO S.A. en los términos y para los efectos del poder conferido.<sup>3</sup>
3. Conforme con lo anterior y según lo dispuesto en el artículo 301 del C.G.P., se tienen por notificadas por conducta concluyente a las demandadas SIGNOS ARQUITECTURA S.A.S. y SEGUROS DEL ESTADO S.A. Por secretaría contabilícese el término con el que cuentan para ejercer su derecho de defensa, sin perjuicio de tener en cuenta los medios exceptivos allegados al protocolo.
4. Por secretaría póngase a disposición de los extremos de la litis el expediente digital.
5. Téngase en cuenta por la apoderada de la parte actora que le fue reconocida personería para actuar dentro del presente asunto, mediante providencia de fecha 23 de octubre pasado, por medio de la cual se admitió la demanda.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

<sup>2</sup> Registro 0014, expediente digital

<sup>3</sup> Registro 0020, expediente digital

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0bbdc7403f10a0a187056aeac3a063cc1c5c3e79e6fb44e44845ee69eacb9a84**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:57 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2023-0480 00**

De acuerdo con las actuaciones obrantes en el protocolo, el Despacho RESUELVE:

1. De acuerdo con lo solicitado por la apoderada de la parte demandante y lo reglado en el artículo 287 del C.G.P., se adiciona la providencia de fecha 14 de noviembre de 2023, por medio de la cual se admitió el presente asunto. En el sentido de indicar que se ordena también el emplazamiento del demandado JOSE JAVIER GONZALEZ GIL. En lo demás habrá de continuar incólume.

Notifíquese esta decisión junto con el memorado proveído.

2. Los certificados especiales para procesos de pertenencia allegados por la parte actora, se tienen por agregados al protocolo para los fines pertinentes.
3. Ténganse en cuenta la documental allegada al protocolo por el extremo demandante, la cual da cuenta de la inscripción de la medida cautelar aquí decretada.
4. Por secretaría procédase con el emplazamiento del referido demandado y de las personas indeterminadas, conforme lo prevé la Ley 2213 de 2022.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **050a3a03268eeab07b0a29e2070840e5e0f241743ac3e9111ff3f15a2605e540**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:57 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2023 – 0561 00**

Ténganse por agregadas al protocolo las comunicaciones remitidas por las entidades financieras (*C02MedidasCautelares, registros 006, 008 a 0010, 0013 a 0016*) con ocasión de las medidas cautelares decretadas dentro del presente asunto.

Téngase en cuenta la documental aportada por la Secretaría de Movilidad de Manizales (Caldas), la cual da cuenta de la inscripción de la medida de embargo respecto del automotor de placa NAP915<sup>2</sup>, no obstante, se requiere a la parte demandante para que aporte el certificado de tradición donde figure la mentada inscripción.

Con todo, previo a decidir lo pertinente con relación a la aprehensión del mismo, se requiere a la parte actora para que en el término de tres (3) días, señale si hará uso de la facultad de que trata el numeral 6º del artículo 595 del C.G.P., teniendo en cuenta que a la fecha no existen parqueaderos judiciales autorizados.

Fenecido el anterior término, ingrese el expediente al despacho para decidir lo que corresponda.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA  
(2)**

Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

<sup>1</sup> Estado electrónico del 7 de febrero de 2024

<sup>2</sup> C02MedidasCautelares, registro 0011

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ab03b8fad2defa83950b913311c29fdf23943abaf8c95ba798086d4c29526e93**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:46 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2023 – 0561 00**

Requírase a la parte demandante, para que inicie las diligencias de notificación de la orden de apremio al extremo pasivo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA  
(2)**

**Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5cc099f2f96376e99ee3c19f2c2ad01d0e6dbe069ee908c5e88fbeda6f8d3b09**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:47 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

---

<sup>1</sup> Estado electrónico del 7 de febrero de 2024

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2023– 0614 00**

Como quiera que la parte actora no dio cumplimiento a lo dispuesto mediante auto de fecha 27 de noviembre de 2023, de forma oportuna, si en cuenta se tiene que, el término para su subsanación venció el 05 de diciembre pasado y el escrito respectivo se presentó el 06 del mismo mes y año, el Despacho de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P., RESUELVE:

1. RECHAZAR LA DEMANDA por no haberse subsanado de forma oportuna.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

ASO

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5879dbe6b756c56464eaabbc2973249d93b669089536ad24e36ad9dc1e1dc741**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:49 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2023 – 00627 00**

Visto el informe secretarial que antecede y de conformidad con lo previsto en el artículo 286 del Código General del Proceso, procede el despacho a corregir el mandamiento de pago proferido el 12 de enero de 2024, en el sentido de precisar que el nombre correcto de la abogada de la activa es CAROLINA CORONADO ALDANA y no como equívocamente quedó anotado (*CAROLINA ALDANA CORONADO*). En lo demás, el auto permanece incólume.

Notificar la presente decisión al extremo pasivo, junto con la orden de apremio.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA  
(2)**

Firmado Por:  
Nancy Liliana Fuentes Velandia  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 005  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **420cc8868ac7f904b48aede65873f5fe560d7c6b1e3fb583e630d05a4a063961**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:50 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

<sup>1</sup> Estado electrónico 7 de febrero de 2024

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2024– 0024 00**

INADMÍTASE la presente demanda, para que en término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane lo siguiente:

1. Indíquese en dónde se encuentra el original del título valor allegado como base de la acción, advirtiendo que el Despacho podrá solicitar su exhibición.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

ASO

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f9e216664febfd57d2449065ee6b72fa9c840ce57c1c83ed06752d1073a4e6**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:51 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2024– 00032 00**

Revisado el protocolo, se advierte que esta sede judicial carece de competencia para conocer de la presente acción declarativa en razón de la cuantía.

Nótese que de acuerdo con lo expuesto en el libelo genitor, las pretensiones de la demanda, ascienden a la suma de \$ 172.789.750.00, es decir, menos de 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes, en consecuencia, de conformidad con lo reglado el artículo 26, numeral 1° del Estatuto Procesal, el conocimiento del presente asunto corresponde en primera instancia a los Juzgados Civiles Municipales de esta ciudad, como lo norma el artículo 18, numeral 1° de la misma codificación.

Por lo anterior este Juzgado **RESUELVE**:

**PRIMERO. - RECHAZAR** la presente demanda por falta de competencia en razón de la cuantía, con estribo en lo normado en el inciso 2° del artículo 90 del C.G.P.

**Segundo. - REMITIR** la demanda y sus anexos al Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles y de Familia, para su reparto entre los Jueces Civiles Municipales de Bogotá. Oficiese.

**Tercero. - Déjense** las anotaciones y constancias del caso

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**  
**JUEZA**

ASO

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3564fd644cfb0a6ad11863306d67d05fc146cb3cf7398a593fb9b1100e9bc046**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:51 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2024– 036 00**

INADMÍTASE la presente demanda, para que en término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane lo siguiente:

1. Readecuense las pretensiones de la demanda, relacionando cada uno de los bienes inmuebles objeto de usucapión.
2. Indíquense los linderos de cada uno de los prenotados inmuebles.
3. Apórtese el certificado especial para procesos de pertenencia de los mismos.
4. Alléguese los avalúos catastrales de los inmuebles pretendidos.
5. Arrímese poder suficiente para interponer la presente acción.
6. Apórtese el Certificado de Existencia y Representación de la sociedad demandada.
7. Ampliense los hechos de la demanda, indicando la manera como entró a poseer cada uno de los inmuebles descritos en la demanda.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

ASO

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **70dafa824965bf40aa393b2d30bc3532ef3ed805ac20b4a9026b4c5881f0cf03**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:51 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2024– 0038 00**

INADMÍTASE la presente demanda, para que en término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane lo siguiente:

1. Infórmese la dirección física y de correo electrónico del representante legal de la parte demandante.
2. Indíquese la manera como obtuvo la dirección de notificación de la parte demandante.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**

**JUEZA**

ASO

---

<sup>1</sup> Estado electrónico de 7 de febrero de 2024.

**Firmado Por:**  
**Nancy Liliana Fuentes Velandia**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **13308c7f69c6bddcbb8ac2813b6488982aa6263fdc9ab1af414b69c68592c0b8**

Documento generado en 06/02/2024 08:27:52 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**