

Señor

JUEZ 23 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
j23pgccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

pedroalbarracin1@hotmail.com

E. S. D.

**REF: EJECUTIVO EDIFICIO CALLE 76 P.H.
vs. CARLOS ROBERTO ORTIZ PINTO Y XI-
MENA ORTIZ PINTO
Nº 2020 – 1004
RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN**

MANUEL J. GAMBOA SERRANO, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'091.080 de Bogotá, abogado graduado titular de la tarjeta profesional de abogado número 14.691, correo electrónico gamboamanuel2016@gmail.com apoderado de **CARLOS ROBERTO ORTIZ PINTO y XIMENA ORTIZ PINTO** conforme al poder que al efecto me han conferido y que adjunto, a Ud. respetuosamente

MANIFIESTO

Que interpongo recurso de reposición y subsidiario de apelación en contra de su providencia dictada con fecha 4 de septiembre de 2023 mediante el cual ordena el secuestro del inmueble con matrícula 50C-1336387 basado en los siguientes argumentos:

1.- Con fecha 18 de febrero de 2021 se dictó mandamiento ejecutivo en contra de mis representados por concepto de las cuotas de administración dejadas de cancelar desde el mes de marzo de 2020 hasta la fecha en que se liquiden, así como por las cuotas extraordinarias de septiembre de 2018 y enero de 2019. Igualmente, por unas sanciones por violación al reglamento de propiedad horizontal.

2.- Realmente causa tristeza que personas como quien administra el Edificio demandante y/o su apoderado formulen una demanda para el recaudo de esos dineros cuando dichas sumas ya fueron canceladas y más aún no lo informen al juzgado y pese a ello continúen con el proceso hasta llegar a este momento en el cual insisten en secuestrar el inmueble. Es triste para el gremio de abogados que estas cosas sucedan.

3.- Da también tristeza que la parte demandante realice unas actuaciones mediante las cuales se ensaña en contra de un copropietario bregando a incomodarlo y perjudicarlo. No es más su objetivo.

4.- Es absurdo, por decir lo menos, que se presente una liquidación del crédito con corte a marzo de 2022 cuando mis poderdantes han cancelado la totalidad de las cuotas ordinarias que están cobrando, así como las extraordinarias, como se probará.

5.- Es un verdadero abuso del derecho la totalidad de lo ocurrido dentro de este proceso. Además de estar cobrando dinero que no se adeuda, dineros que han sido cancelados en su oportunidad, tanto las cuotas por administración, como por las cuotas extraordinarias como se probará, están cobrando unas sanciones aduciendo indebida tenencia de animales, sanciones éstas que son absolutamente ilegales y que de serlo no han tenido su curso normal.

6.- El Reglamento del Edificio refiere en el numeral 10 del artículo 43 lo siguiente:” Deberes de los copropietarios: (...) 10.- Podrá mantener animales domésticos en cantidad no superior a 2 siempre y cuando observe las normas dictadas al respecto por las autoridades de policía y de salud (...)” Más adelante, el mismo Reglamento, en el Parágrafo de este

mismo artículo expresa “En cuanto ala (sic) tenencia de perros el propietario se deberá sujetar a los (sic) dispuesto en la ley 746 de 2003 y en aquellas normas, leyes y reglamentaciones que la modifiquen y complementen.” A su vez el mismo reglamento en el artículo 61, numeral 10 estipula: “Funciones de la Asamblea (...) 10.- Decidir salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el reglamento de propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en el presente reglamento (...)” Por su parte el parágrafo 2 del artículo 68 indica “El comité (de Convivencia) consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones”.

Sobre el particular mis representados jamás han recibido una queja en el sentido de que en su inmueble se mantengan más de 2 animales domésticos. Si llegaren a haber mantenido se ha debido cumplir un previo procedimiento interno de parte del Comité de Convivencia quien debería haber concurrido previamente a la autoridad policiva con una querrella para que esta autoridad, después de un debido proceso, imponga la sanción que corresponda, si la hubiere. Además, es conveniente aclarar que **la citada ley 746 de 2003 NO EXISTE**. Se adjunta copia del reglamento. Alguna vez, hace unos años se supo que habían interpuesto una querrella ante la Alcaldía de Barrios Unidos, pero, al parecer, fue tan absolutamente absurda e ilegal que la Inspección de Policía a quien le correspondió decidió archivarla por no encontrarle fundamento.

Señor Juez, si toma nota de las anteriores observaciones que estamos probando observará que mis representados no adeudan suma alguna al Edificio demandante y sería una absoluta injusticia embargar y secuestrar el inmueble con graves perjuicios para los demandados.

Para probar lo afirmado anteriormente me permito adjuntar los siguientes documentos:

1.- Recibos de consignación de la administración por los meses de septiembre de 2020 a enero de 2021.

2.- Recibo de pago de la cuota extraordinaria realizado el día 18 de mayo de 2021.

3.- Cuentas de cobro de los meses de octubre de 2020, junio de 2021, noviembre de 2021, octubre de 2022, febrero de 2023, y correo electrónico remitido a mis mandantes por el administrador del Edificio de fecha febrero de 2023.

4.- Copia correo electrónico remitido por el Edificio a mis mandantes al correo electrónico rorvi123@hotmail.com.

5.- Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio.

6.- Poderes otorgados al suscritos por **CARLOS ROBERTO ORTIZ PINTO** y **XIMENA ORTIZ PINTO** remitidos al suscrito apoderado.

7.- Copia del correo electrónico remitido por Edificio Calle 76 P.H. a rorvi123@hotmail.com convocando a la Asamblea del año 2023.

8.- Ateniéndome a lo dispuesto en el artículo 265 y siguientes del Código General del Proceso solicito que el Edificio Calle 76, demandante en este proceso:

a.- Exhiba los extractos de la cuenta corriente y/o de ahorros que posea en los bancos de esta ciudad correspondientes a los meses de marzo de 2020 a la fecha de la exhibición.

b.- Exhiba los libros de contabilidad en donde consten los asientos contables desde el mes de marzo de 2020 a la fecha de exhibición.

c.- Exhiba el archivo digital que contiene la totalidad de los correos remitidos a la dirección rorvi123@hotmail.com por el Edificio Calle 76 P.H.

Con la EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS pretendo demostrar lo siguiente:

A1.- Que los señores **CARLOS ROBERTO ORTIZ PINTO** y **XIMENA ORTIZ PINTO**, propietarios del inmueble han cancelado la totalidad de las obligaciones que le corresponden legalmente.

A2.- Que el Edificio Calle 76 P.H. si tiene en sus registros el correo electrónico rorvi123@hotmail.com y que a ellos ha remitido toda su correspondencia relacionada con el cobro de las cuotas de administración y citaciones a asamblea ordinarias.

A3.- Que con la presentación de las cuentas de cobro de las cuotas de administración aparece únicamente el mes del relacionado indicando que de los meses anteriores no han saldo pendiente. ¿No será esto suficiente?

Afirmo que dichos documentos se encuentran en poder del aquí demandante; la clase de documentos solicitados son sus extractos bancarios. Los correos electrónicos deben reposar en sus archivos digitales. La relación que el demandado tiene con dichos extractos es por ser el Edificio el titular de la cuenta corriente y/o de ahorro.

9.- Se sirva llamar a declarar a la señora Jesús Stella Aguilar Huérfano, quien es mayor de edad y vecina de Bogotá y quien se identifica con la C.C. 41'770.079 a fin de que responda el interrogatorio que le formularé respecto del contrato de arrendamiento celebrado con Roberto Ortiz Villa sobre el apartamento 101 ubicado en la calle 76 número 20 B 70/20B-72 de Bogotá. Puede ser citada en la dirección anotada y en el celular 3192759860.

10.- Copia del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Roberto Ortiz Villa y la señora la señora Jesús Stella Aguilar Huérfano.

11.- Se sirva llamar a declarar al señor Roberto Ortiz Villa, quien es mayor de edad y vecino de Paipa y quien se identifica con la C.C. 7'424.479 de Barranquilla, a fin de que responda el interrogatorio que le formularé respecto del contrato de arrendamiento celebrado con Roberto Ortiz Villa sobre el apartamento 101 ubicado en la calle 76 número 20 B 70/20B-72 de Bogotá, así como las relaciones comerciales que ha sostenido, en representación de sus hijos aquí demandados, con el Edificio Calle 76 P.H. Puede ser citado en el correo electrónico rorvil123@hotmail.com y en el celular 3185670789.

12.- Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Calle 76 P.H.

Por lo anterior, muy respetuosamente

SOLICITO

Reponer para revocar la providencia impugnada y en su lugar abstenerse de ordenar su secuestro. En subsidio apelo.

Señor Juez,

MANUEL J. GAMBOA SERRANO
C.C. 19'091.080 de Bogotá
T.P. 14.691

**Señor****JUEZ 23 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ****j23pqccmbt@cendoj.ramajudicial.gov.co****E.****S.****D.****REF: EJECUTIVO EDIFICIO
CALLE 76 P.H. vs. CARLOS
ROBERTO ORTIZ PINTO Y
XIMENA ORTIZ PINTO
Nº 2020 - 1004**

XIMENA ORTIZ PINTO mayor de edad, residente en Canadá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52'046.490 de Bogotá, por medio del presente confiero poder especial, pero amplio y suficiente, al Dr. **MANUEL J. GAMBOA SERRANO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'091.080 de Bogotá, abogado graduado titular de la tarjeta profesional de abogado número 14.691, correo electrónico gamboamanuel2016@gmail.com para que me represente dentro del asunto citado en la referencia.

El apoderado queda ampliamente facultado para recibir, transigir, desistir, sustituir, interponer recurso y en general para todos los actos necesarios para la realización de mis intereses.

Señor Juez,

**XIMENA ORTIZ PINTO
C.C. 52'046.490**

ACEPTO,

**MANUEL J. GAMBOA SERRANO
C.C. 19'091.080 de Bogotá
T.P. 14.691**

Página 1 de 1

Poder

ROBERTO ORTIZ <rorvi123@hotmail.com>

Jue 7/09/2023 11:26 PM

Para:MANUEL GAMBOA <gamboaserranomanuel@hotmail.com>



Enviado desde mi iPhone

Poder

ROBERTO ORTIZ <rorvi123@hotmail.com>

Jue 7/09/2023 11:25 PM

Para:MANUEL GAMBOA <gamboaserranomanuel@hotmail.com>

Señor

**JUEZ 23 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

j23pqccmbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

**REF: EJECUTIVO EDIFICIO
CALLE 76 P.H. vs. CARLOS
ROBERTO ORTIZ PINTO Y
XIMENA ORTIZ PINTO
N° 2020 - 1004**

CARLOS ROBERTO ORTIZ PINTO mayor de edad, residente en Canadá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93'394.558, por medio del presente confiero poder especial, pero amplio y suficiente, al Dr. **MANUEL J. GAMBOA SERRANO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'091.080 de Bogotá, abogado graduado titular de la tarjeta profesional de abogado número 14.691, correo electrónico gamboamanuel2016@gmail.com para que me represente dentro del asunto citado en la referencia.

El apoderado queda ampliamente facultado para recibir, transigir, desistir, sustituir, interponer recurso y en general para todos los actos necesarios para la realización de mis intereses.

Señor Juez,

**CARLOS ROBERTO ORTIZ PINTO
C.C. 93'394.558**

ACEPTO,

**MANUEL J. GAMBOA SERRANO
C.C. 19'091.080 de Bogotá**

T.P. 14.691

Enviado desde mi iPhone

dispositivos 72290



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

Cto Ahorros

01319

CC 7.424

AVV 066 20201201 14:41 SC 525 Diurno
CUENTA: 013-19221-6DOC: 0
VALOR EFECTIVO: 62,000.00
VALOR CHEQUE: 0.00
NOMBRE: EDIFICIO CALLE 76
****6010 LINEA AHORROS
Deposito_A Cuenta

Valor
\$ 62.000

Costo \$0.00 PIN 03666192002001

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Administración Diciembre 2020

BAVV:CLI-PR0-216-V1 BBOG: 2122141623 (DEP_FOR_008 V1 23/11/2015) BOCC: FTP-SER-025 BPOP: 1.10.3.98010

dispositivos 72462



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BOC.OCC * 90029 465 12:27:30 2021/01/12
EDIFICIO CALLE 76 900604368
263 52 *****2216 NC
62,000.00 D
62,000.00 EF
0.00 CC 0

No. Id Depositante 7424479
00122751 88698557

Valor
\$ 62.000=

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Administración Enero 2021

BAVV:CLI-PR0-216-V1 BBOG: 2122141623 (DEP_FOR_008 V1 23/11/2015) BOCC: FTP-SER-025 BPOP: 1.10.3.98010



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BOC.OCC * 25995 214 11:51:06 2020/09/08
EDIFICIO CALLE 76 900604368
263 52 *****2216 NC
62,000.00 D
62,000.00 EF
0.00 CC 0
No. Id Depositante 7424479
00115131 96914474

Valor
\$ 62.000 =

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Administración Septiembre 2020

BAVY-CLI-PRO-216-V1 BBOG: 2122141623 (DEP_FOR_008 VI 23/11/2015) BOCC: FTF-SER-025 BPOP: L103.98010



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BOC.OCC * 25995 500 15:27:09 2020/10/07
EDIFICIO CALLE 76 900604368
263 52 *****2216 NC
62,000.00 D
62,000.00 EF
0.00 CC 0
No. Id Depositante 7424479
00132746 16476156

Valor
\$ 62.000 =

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Administración Octubre 2020

BAVY-CLI-PRO-216-V1 BBOG: 2122141623 (DEP_FOR_008 VI 23/11/2015) BOCC: FTF-SER-025 BPOP: L103.98010



COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BOC.OCC * 21253 131 11:00:45 2020/11/06
EDIFICIO CALLE 76 900604368
244 52 *****2216 NC
62,000.00 D
62,000.00 EF
0.00 CC 0
No. Id Depositante 7424479
00110110 37823992

Valor
\$ 62.000 =

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Administración Noviembre 2020

BAVY-CLI-PRO-216-V1 BBOG: 2122141623 (DEP_FOR_008 VI 23/11/2015) BOCC: FTF-SER-025 BPOP: L103.98010

Señores
ADMINISTRACION " EDIFICIO CALLE 76 - PH
Bogota.

Att. Sr. JAIRO VARGAS (Calle 76 # 20 B-68)
Administrador

Asunto : PAGO CUOTA EXTRAORDINARIA
APARTAMENTO 101

Saludo :

Se le adjunta copia de la consignación SB 5 3 7 (2021-05-18) por valor de \$ 1.000.000,00
UN MILLON de pesos

Para aplicar de manera ESPECÍFICA y EXCLUSIVAMENTE a :

La **CUOTA EXTRAORDINARIA** del **APARTAMENTO 101**
Propietario : CARLOS ROBERTO ORTIZ . y ...

COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

013192216 Cuota Extraordinaria

Ahorros

CC. 7.424.479

Valor \$ 1.000.000

COENTA 013-19221-6000

VALOR EFECTIVO: 1.000.000,00

VALOR CHEQUE: 0,00

NOMBRE:

EDIFICIO CALLE 76

44496010 LENA AHORROS

Deposito a Cuenta

Costo 90,00 PIN 04626091201902

Declaro que el valor de la transacción es el correcto, que la información proporcionada es verdadera y que la transacción es legal y no genera ningún conflicto de intereses. Firmado por el propietario o representante legal.

Atentamente

Servicios Postales Nacionales S.A.
PUNTO DE VENTA - PAIPA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Mayo 15 de 2020.

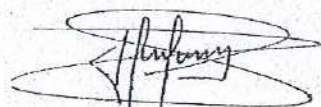
Señores

COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE 76 P.H.

Reciban un cordial saludo, se les informa las nuevas fechas para el aporte de agua del año 2020, se corrió la asignación del aseo debido al tema de la pandemia covid-19, y estos son las nuevas fechas que les corresponden a cada uno de ustedes

FECHAS		APARTAMENTO
ENERO	11	101
ENERO	25	201
FEBRERO	8	102
FEBRERO	22	103
MARZO	7	302
MARZO	21	
ABRIL	4	
ABRIL	18	301
MAYO	2	104
MAYO	16	202
MAYO	30	101
JUNIO	13	201
JUNIO	27	102
JULIO	11	103
JULIO	25	302
AGOSTO	8	301
AGOSTO	22	104
SEPTIEMBRE	5	202
SEPTIEMBRE	19	101
OCTUBRE	3	201
OCTUBRE	17	102
OCTUBRE	31	103
NOVIEMBRE	14	302
NOVIEMBRE	28	301
DICIEMBRE	12	104
DICIEMBRE	26	202

Cordialmente,



JAIRO VARGAS
Administrador

EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 900604368-2

AÑO
MES

2020
OCTUBRE

CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES
CUENTA DE COBRO

Nombre:	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o		Apto:	101
Dirección:	CLL 76 # 20B-72 AP 101		Coficiente:	8.00%
MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 62.000		

EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 900604368-2

AÑO
MES

2021
JUNIO

CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES
CUENTA DE COBRO

Nombre:	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o		Apto:	101
Dirección:	CLL 76 # 20B-72 AP 101		Coficiente:	8.00%
MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 73.000	\$ 0	\$ 0
MES	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 900604368-2

AÑO
MES

2021
NOVIEMBRE

CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES
CUENTA DE COBRO

Nombre:	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o		Apto:	101
Dirección:	CLL 76 # 20B-72 AP 101		Coeficiente:	8.00%
MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 73.000	\$ 0

EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 900604368-2

AÑO
MES2022
OCTUBRECONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES
CUENTA DE COBRO

Nombre:	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o		Apto: 101	
Dirección:	CLL 76 # 20B-72 AP 101		Coeficiente: 8.00%	
MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 86.000	\$ 0	\$ 0

EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 900604368-2

AÑO
MES

2023
FEBRERO

CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES
CUENTA DE COBRO

Nombre:	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o		Apto: 101	
Dirección:	CLL 76 # 20B-72 AP 101		Coeficiente: 8.00%	
MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 86.000	\$ 0	\$ 0
MES	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MES	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

about:blank

Eliminar Archivar Informar Responder Leído / No leído Clasificar Marcar/Desmarcar Imprimir ...

APTO 101 CUENTA DE COBRO ADMINISTRACION CUOTA DE FEBRERO 2023

Edificio Calle 76 PH <edificiocalle76ph@gmail.com>
Para: Usted

APARTAMENTO 101 CARLOS ...
150 KB

Buenos días señor Carlos Roberto : le envío CUENTA DE COBRO ADMINISTRACIÓN DE FEBRERO 2023.

Cordialmente,

JAIRO VARGAS.
Representante Legal.
CEL 315 697 60 13.

Responder Reenviar

⊗ Este mensaje no se puede guardar porque el almacenamiento está lleno.

Enviar

Para

MANUEL GAMBOA ✕

RV: CONVOCATORIA ASAMBLEA AÑO 2023



Estados Financieros 2022-ED...

1 MB

De: Edificio Calle 76 PH <edificio76ph@gmail.com>

Enviado: jueves, 9 de marzo de 2023 8:26 p. m.

Para: ROBERTO ORTIZ <rorvi123@hotmail.com>; LUZ AURORA BELTRÁN LADINO <labelvida@hotmail.com>; Fernando Cano <fercanoz@hotmail.com>; Fernando Cano <taticoz@gmail.com>; Carlos Fernando Go
<justinico@yahoo.com>; VILLABON G.S JUSTINICO <secretariajustinico@gmail.com>; ninsigniamoscoso <ninsigniamoscoso@yahoo.es>; ninsigniamoscoso@gmail.com <ninsigniamoscoso@gmail.com>; ULDY BU
<uldymaria@gmail.com>; uldymaria@icloud.com <uldymaria@icloud.com>; martha lucia romero rodriguez <marthaluromero@gmail.com>; mariajos9@gmail.com <mariajos9@gmail.com>

Asunto: CONVOCATORIA ASAMBLEA AÑO 2023

Buenas tardes señores copropietarios envio la convocatoria a la asamblea del año 2023 , con estados financieros, documento del poder y presupuesto, se llevará a cabo el día 25 de marzo a las 10 am.

Cualquier inquietud con gusto

JAIRO VARGAS
Administrador.

CONVOCATORIA ASAMBL...

RV: CONVOCATORIA ... ✕

FORMATO DE CALIFICACIÓN ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012			
MATRICULA INMOBILIARIA	MATRIZ 50C-927678 50C-1336387, 50C-1336388, ✓ 50C-1336389, 50C-1336390, ✓ 50C-1336391, 50C-1336392, ✓ 50C-1336393, 50C-1336394-----	CÓDIGO CATASTRAL	-----
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.	VEREDA	-----
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 76 No. 20B-68/70 -----	
RURAL	--		

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	966 ✓	07-05-2.013 ✓	NOTARIA 40	BOGOTÁ, D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0331	REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -----	-----
-----	-----	-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL -----	900.604.368-2
-----	-----



FIRMA DEL FUNCIONARIO



República de Colombia

Pag No 1



Aa005065602

NOTARÍA CUARENTA DE BOGOTÁ D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 966. -----

NÚMERO: NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS. -----

FECHA: 07 DE MAYO DEL AÑO 2.013. -----

NATURALEZA DEL ACTO: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

OTORGANTE: ULDY SOCORRO BURITICA CARDONA. -----

INMUEBLE: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 76 No. 20B-68/70 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ: 50C-927678 ✓ -----

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS INDIVIDUALES: -----

50C-1336387, 50C-1336388, 50C-1336389, 50C-1336390, 50C-1336391, 50C-1336392, 50C-1336393, 50C-1336394 ✓ -----

Dentro del círculo Notarial del Distrito Capital de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en donde queda radicada la Notaría Cuarenta (40) de la Circunscripción mencionada, a los **siete (07)** días del mes de **Mayo** del año dos mil trece (2.013), siendo Notaria Encargada la Doctora **DIANA PATRICIA MARTÍNEZ PULGARÍN**, se otorgó la presente escritura pública que se consignó en los siguientes términos: -----

COMPARECENCIA.- Compareció con minuta escrita en medio magnético: **ULDY SOCORRO BURITICA CARDONA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cedula de ciudadanía número 51.597.738 expedida en Bogotá, D.C., quien obra en calidad de Administradora del **EDIFICIO CALLE 76** ubicado en la calle setenta y seis (76) número veinte B sesenta y ocho/setenta (20B-68/70) de la ciudad de Bogotá,

NOTARIA 40

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Consultador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA 40 BOGOTÁ



Ca020994284

D.C., según nombramiento que consta en el Acta número dos (2) de la Asamblea de Copropietarios del **EDIFICIO CALLE 76**, de fecha dos (02) de diciembre del año dos mil doce (2.012) y debidamente autorizada para elevar a escritura pública la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal, para ajustarlo a la Ley 675 de Agosto tres (3) del año dos mil uno (2.001), quien manifestó:-----

PRIMERO: Que por decisión de la Asamblea de Copropietarios del **EDIFICIO CALLE 76** y debidamente autorizada, mediante Acta número tres (3) de fecha diez (10) de febrero del año dos mil trece (2.013), que presenta para su protocolización, procede a elevar a escritura pública la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal consistente en: **ADECUARLO A LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 2001**, cuyo texto es el siguiente:-----

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"EDIFICIO CALLE 76"

CALLE 76 N. 20B-68/70

ANTECEDENTES:-----

A) Mediante escritura pública Numero Tres mil seiscientos treinta y ocho(3638) de fecha Treinta (30) de Junio de Mil Novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaria catorce (14) del Circulo de Bogotá D.C., modificada posteriormente mediante escritura pública siete mil setecientos setenta y siete (7.777) de fecha siete (7) de Diciembre de Mil Novecientos noventa y tres (1.993), se sometió el **EDIFICIO CALLE 76** al régimen de la Ley 182 de 1948 y del decreto 1.365 de 1.988 de conformidad con el reglamento de copropiedad cuyos intervinientes fueron: ANA SUSANA MOSCOSO DE ARBELAEZ, ANA LEONOR MOSCOSO DE INSIGNARES, BLANCA INES MOSCOSO ROJAS Y GLADYS



República de Colombia

Pag No 3



Aa005065603



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Consultador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA
BOGOTÁ



Ca020994262

MOSCOSO ROJAS por haberlos adquirido por compra que le hicieron a RAFAEL MOSCOSO ALONSO, según consta en la escritura pública número Cuatro mil doscientos cuarenta y nueve (4.249) de fecha veintidós (22) de Noviembre de mil novecientos ochenta y cinco (1.985) otorgada en la Notaría Catorce (14) del círculo de Bogotá D.C., inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N. 050-0927678 y registro catastral 76 195 con planos arquitectónicos aprobados con las licencias de construcción número 3800 y 2088 del 12 de Abril de 1966, y 13 de noviembre de 1963, respectivamente expedidas por las secretaria de obras públicas de Santafé de Bogotá D.C. B) con la expedición de la Ley 675 de 2001 se reguló el régimen de propiedad horizontal y se derogaron las normas a las cuales fue sometido el **EDIFICIO CALLE 76**. En consecuencia, y en obediencia a lo dispuesto en el artículo 86 de la citada Ley, La asamblea de Propietarios en Acta número 1 de fecha 24 de Junio de 2012 decidió aprobar la reforma del reglamento vigente para adecuarlo a las disposiciones de la nueva normatividad y de acuerdo a la realidad actual. -----

CAPITULO II. GENERALIDADES: -- -----

Aspectos de la Reforma por adaptación a la Ley 675 de 2001.2.1; **EL EDIFICIO CALLE 76**, cuyos linderos generales, áreas privadas y comunes y dependencias se describen en el reglamento de propiedad horizontal original, las cuales se transcriben en las citada reforma como consecuencia de ajustarlo a las leyes de Propiedad Horizontal, fue sometido por los primeros propietarios, al régimen de la Ley 182 de 1948, tal como consta en la escritura Pública No. 3638 del 30 de Junio de 1993 otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Santafé de Bogotá D.C., registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Numero 050-0927678, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., La Asamblea de

propietarios el día 24 Junio de 2012 en reunión efectuada según consta en el acta Numero 1, en obediencia a la Ley aprobó el texto de modificación y adecuación del reglamento a las disposiciones de la citada Ley . En consecuencia a partir de la fecha de registro de la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., se registrará de acuerdo con estas disposiciones. 2.2. Objeto y alcance de la reforma. La presente modificación tiene como uno de sus objetivos principales la adecuación del reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL** a las disposiciones de la Ley 675 de 2001. 2.3. Contenido de la Reforma: La reforma se refiere a aspectos de alcance general y se mantienen los artículos que hacen referencia a títulos de propiedad, descripción de unidades privadas y bienes comunes. 2.4. Obligatoriedad.- Las previsiones hechas en la presente reforma tienen fuerza obligatoria no solo para los actuales propietarios de los bienes privados del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL** y para la persona jurídica sino también para futuros adquirientes y para las personas que a cualquier título usen o gocen de estos bienes. En todo acto que implique traspaso o enajenación del derecho de dominio de bienes privados o mera tenencia a cualquier título de uso y goce de ellos se entiende incorporada la presente reforma. 2.5. Para todos los efectos se entiende que hay continuidad normativa entre el reglamento de propiedad horizontal elevado a Escritura Pública Número 3638 del 30 de Junio de 1993 de la Notaría 14 del circulo de Santafé de Bogotá D.C., registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 050-0927678, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. En caso de duda en la aplicación de las presentes disposiciones será el Consejo de Administración el que por mayoría hará las aclaraciones



pertinentes. 2.6. La memoria descriptiva protocolizada con el reglamento original, así como los planos arquitectónicos y el proyecto de división ya protocolizados con el mismo, tienen validez y surten todos los efectos legales con respecto a las unidades ya construidas. 2.7. Se entenderá perfeccionada la presente modificación una vez registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. En virtud del sometimiento del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL** a la Ley 675 de 2001 se distinguen dos clases de bienes; a). Bienes privados o de dominio particular, b). Bienes de propiedad y uso de todos los copropietarios. 2.8. La reforma fue elaborada teniendo en cuenta los Principios Orientadores contenidos en el Artículo 2° de la Ley 675 de 2001, los cuales deberán ser respetados al interpretarse y aplicarse el reglamento. -----

CAPITULO III. SIGNIFICADO DE TÉRMINOS UTILIZADOS EN EL REGLAMENTO. -----

No obstante que en el texto del reglamento, se describen ampliamente el significado y alcance de los términos empleados, se enuncia brevemente el de las palabras más frecuentes, y que servirá para interpretación y aplicación de éstas cláusulas por parte de los órganos de administración. ---

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

Área privada libre: Extensión superficial privada semi-descubierta o descubierta y excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. -----

Bien o Unidad Privada: Son los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente y en los cuales sus

adquirientes tienen dominio exclusivo, es decir son los apartamentos definidos con tal carácter. Aparecen determinados en todos los documentos de la propiedad horizontal y cada uno tiene un coeficiente con respecto al edificio.-----

Bien común: Partes del edificio perteneciente en común y pro indiviso a los propietarios de unidades privadas, que por su naturaleza o destinación permitan o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, mantenimiento, uso y goce de sus unidades privadas. Se encuentran señalados como tales en los planos, y en el reglamento. El derecho que tiene cada propietario sobre los mismos se determina en el coeficiente de copropiedad. Entre los bienes comunes se destacan el lote en el cual se construye el edificio, los accesos, antejardín, circulaciones, muros, fachadas, escaleras, cuarto de gases entre otros.-----

Bien común de uso exclusivo: Los que siendo de copropiedad de todos los dueños de unidades privadas y estando señalados como comunes, su uso se asigna a determinado propietario, quien adquiere un derecho individual que no puede ser alterado por los demás, entre éstos se destacan los garajes asignados a los residentes.-----

Coeficientes de Copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución.-----

Módulos de contribución: índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con



República de Colombia

Pag No 7



Aa005065605

los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio. -----

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. -----

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

Órganos de administración: Asamblea, máximo organismo del edificio e integrada por todos los propietarios. El Consejo de Administración, órgano asesor y consultor, puente entre la asamblea y el administrador, integrado por propietarios elegidos por la asamblea. Administrador, representante legal del edificio y mandatario de los propietarios, es quien ejecuta las decisiones de la asamblea y del Consejo de Administración. -----

Zona de parqueo: Espacio para estacionamiento de un vehículo. -----

Planos de alindramiento: Documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privada y comunes de la primera y segunda etapas y muestran la localización y área general y de la zona de reserva. Estos se protocolizan con la escritura que contiene la actual reforma del reglamento de copropiedad. También son aprobados por la Curaduría y de éstos se obtienen las áreas, descripción y linderos de las unidades privadas y la determinación de los bienes comunes.

Reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal: Normas básicas para la administración y manejo de los bienes y servicios comunales. Es de obligatorio cumplimiento para



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Conmutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA 40 BOGOTÁ



Ca020994278

NOTARIA 40

todos y cada uno de los propietarios y arrendatarios. Contiene una parte técnica: descripción de los apartamentos y de los bienes comunes por sus áreas y linderos y una parte jurídica derechos y deberes de los propietarios y arrendatarios.-----

Reglamento Original: El acto por medio del cual se constituyó el edificio en el Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, que se modifica y adiciona por esta reforma. Solo conserva su vigencia en los aspectos citados en la misma.-----

Reglamento Reformado: Es el acto aprobado por la asamblea de propietarios para adaptar el reglamento a la Ley 675 de 2001.-----

CAPITULO IV - OBJETO Y ALCANCE:-----

ARTICULO 1º. Objeto y Efectos: Este reglamento de copropiedad se regirá por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia y por las normas que la reglamenten, para precisar los derechos y las obligaciones recíprocas de los copropietarios del edificio que aquí se describe. En él se determina el inmueble, sus partes de propiedad y usos comunes, las áreas o zonas privadas, la destinación de cada clase de área, el régimen de derechos y obligaciones, prohibiciones y limitaciones que se imponen a los copropietarios, las proporciones de los derechos de propiedad y de las cargas pecuniarias de los condueños y cuanto atañe a los órganos de administración de la comunidad.-----

Hacen parte integrante de esta reglamentación los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados con el reglamento inicial, adicionado los de las modificaciones o cambios.-----

Las normas reglamentarias y las limitativas que aquí se establecen han sido adoptadas libremente por los propietarios



en ejercicio de las facultades que le confiere la Ley 675 de 2001 en los términos citados en este mismo reglamento. Dichas normas serán obligatorias tanto para los actuales propietarios como para quienes en el futuro adquieran sobre el Edificio, derechos a cualquier título. De igual manera serán obligatorias las reformas que se hagan al reglamento con sujeción a las normas que el mismo reglamento establece. En todos los títulos traslaticios del derecho de dominio de unidades privadas del edificio o de cesión del uso o goce o arrendamiento de tales unidades, o constitución de cualquier derecho real, se indicará la declaración expresa del adquirente o del arrendatario que conocen este reglamento y se obligan a cumplirlo estrictamente.-----

ARTICULO 2º. Responsabilidad por Incumplimiento. Los copropietarios u ocupantes a cualquier título serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento del presente reglamento por su parte o de parte de familiar dependiente u ocupante a cualquier título que emane del propietario, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.-----

ARTICULO 3º. Contenido y Normatividad: En este reglamento se entienden incluidas las disposiciones vigentes sobre la propiedad horizontal, y prevalecerá su contenido y aplicación sobre cualquier otra norma o disposición. En caso de no contener el reglamento disposiciones aplicables a un punto determinado se recurrirá a la Ley 675 de 2001 y por último a las normas civiles que regulen materias semejantes en especial las del capítulo III, título XXXIII del Código Civil Colombiano sobre el régimen de comunidad. Este reglamento se interpretará siempre en interés de la comunidad, debiendo asesorarse si fuere necesario de profesionales competentes,



sin perjuicio de lo que la Asamblea o la Justicia Ordinaria resuelvan sobre el particular.-----

ARTICULO 4º Planos. Hacen parte de este reglamento para lo relacionado con la determinación del inmueble y de sus unidades privadas y áreas comunes, los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por el Departamento de Planeación Distrital y los pertinentes a las reformas posteriores. En caso de discrepancia entre estos y la transcripción literal de unidades privadas y bienes comunes prevalecerán los datos contenidos en los planos de propiedad horizontal.-----

ARTICULO 5º. Reformas. Toda reforma a este reglamento deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá; Las decisiones de la asamblea sobre reformas al reglamento deberán referirse a aspectos generales y requerirán de la aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad. No podrán en consecuencia autorizarse reformas que impliquen la alteración de bienes o derechos privados, bienes comunes de uso exclusivo, salvo lo dispuesto en éste reglamento. La reforma del Reglamento así como los gastos que se derivaren de la modificación de unidades privadas, se hará a costo del propietario respectivo con los requisitos estipulados en este Reglamento. -----

CAPITULO V. DEL EDIFICIO: -----

ARTICULO 6º: Denominación y ubicación: El presente Reglamento de Propiedad Horizontal del inmueble se denomina, **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, está situado en la ciudad de Bogotá D.C., y distinguido con la actual nomenclatura urbana con el número 20B-68/70 de la Calle 76.-----

ARTICULO 7º: Propiedad. El lote de terreno sobre el cual se



levantó el edificio denominado **CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue propiedad de ANA SUSANA MOSCOSO DE ARBELAEZ, ANA LEONOR MOSCOSO DE INSIGNARES, BLANCA INES MOSCOSO ROJAS Y GLADYS MOSCOSO ROJAS, por haberlos adquirido por compra que de él hicieron a RAFAEL MOSCOSO ALONSO, según consta en la escritura pública número 4249 de fecha 22 de Noviembre de 1985 otorgada en la Notaria 14 del círculo de Santafé de Bogotá D.C., inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N. 050-0927678, Hoy pertenece a diversos propietarios a quienes se transfirió la propiedad, el dominio y la posesión por diferentes Escrituras Públicas. El lote tiene un área aproximada de quinientos setenta y seis metros cuadrados (576 m²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: -----

NORTE: En extensión de veinte metros (20 mts) con el lote número veintinueve (29) de la manzana B. -----

SUR: En extensión de once metros (11 mts) con la calle setenta y seis (76) y en extensión de nueve metros (9 mts) con propiedades que son o fueron de Julián Sosa Albarracín. -

ORIENTE: En extensión de veinticinco metros (25 mts) con propiedades que son o fueron de Julio Albarracín y en quince metros (15 mts) con parte del lote número veintitrés (23) y, ---

OCCIDENTE: En extensión de cuarenta metros (40 mts) con los lotes numero veinticinco (25) y veintiséis (26) folio de matrícula inmobiliaria 050-0927678. -----

ARTICULO 8º Localidad: El Edificio está ubicado en la localidad de Barrios Unidos de Bogotá D.C. -----

ARTICULO 9º Descripción General del Edificio. EL EDIFICIO **CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, está constituido por el lote de terreno descrito en el cual consta de cuatro (4) garajes y ocho (8) apartamentos desarrollados en un Edificio de tres

NOTARIA 40
BOGOTÁ

(3) pisos identificados así: garajes con servidumbre numero: G1, G2, G3 y G4 Apartamentos: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 301, 302. -----

El edificio se construyó de acuerdo en todas las licencias de construcción y a los planos arquitectónicos que fueron presentados y radicados en la Entidad Distrital respectiva.----

CAPITULO VI.- DE LA PERSONA JURÍDICA: -----

ARTICULO 10°. Denominación: La persona jurídica que se constituye en el presente documento se denominará **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

ARTICULO 11°. Constitución: La persona jurídica **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, quedará constituida legalmente cuando se eleve a escritura pública la presente reforma del reglamento, se protocolice el acta de la Asamblea que aprobó la adecuación y reforma y se registre la citada escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Hecho lo anterior el **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, crea una persona jurídica, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. -----

ARTICULO 12°. Objeto de la Persona Jurídica: La propiedad Horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona Jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. La persona jurídica denominada **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, tendrá como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de la Propiedad Horizontal. -----

ARTICULO 13°. Naturaleza: De conformidad con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 el **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, será una entidad de naturaleza civil, sin ánimo



de lucro. -----

ARTICULO 14°. Órganos de Gobierno: la dirección y administración de la persona jurídica a que se refiere este documento corresponde a la Asamblea General de propietarios integrada por la totalidad de los dueños de bienes privados, al Consejo de Administración y al Administrador del edificio.

ARTICULO 15°. Patrimonio: Conforman el patrimonio del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. -----

ARTICULO 16o: Liquidación de la persona jurídica. Mientras existan las edificaciones no será procedente la liquidación de la persona jurídica. Esta se dará como consecuencia de la extinción de la propiedad horizontal, una vez registrado este acto, pero conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas. El acta de liquidación final deberá registrarse en la alcaldía o ante la entidad que autorizada por esta se responsabilice de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

CAPITULO VII. DE LOS BIENES PRIVADOS: -----

ARTICULO 17o. Definición y destino de las unidades privadas: son bienes de propiedad privada o exclusiva de cada uno de los copropietarios, los espacios delimitados y alinderados como tales en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. Cada propietario podrá enajenar su apartamento, hipotecarlo, darlo en



anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades de vivienda. En cualquiera de éstos casos, así como también en el embargo de una unidad privada, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de dominio y no podrán ejecutarse ninguno de éstos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que acceden. **ZONAS DE VIVIENDA:** El **EDIFICIO**

CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL consta de ocho (8) apartamentos desarrollados en tres (3) pisos destinados a uso habitacional y los que a continuación se discriminan por su nomenclatura, ubicación, área y linderos, de acuerdo con los planos de propiedad horizontal del reglamento inicial:

APARTAMENTO 101: Su acceso es por la calle setenta y seis (76) Número Veinte B setenta (20B-70), está localizado en el primer piso del **EDIFICIO CALLE 76**, su coeficiente de copropiedad es de 8.00%. Tiene una Área privada de cincuenta y ocho metros cuadrados (58.00 M2) y un área construida de sesenta y un metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (61.48 M2) se determina por los siguientes linderos: (Columnas, muros comunes y de fachada de por medio) partiendo del punto A hasta el punto B en líneas sucesivas quebradas rectas y sucesivas de seis metros treinta centímetros (6.30 mts), diez centímetros (0.10 mts) y dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts) con el lote número seis (6) de la manzana "B"; del punto B hasta el punto C, en líneas quebradas, rectas y sucesivas de cinco metros sesenta y cinco centímetros (5.65 mts), un metro sesenta centímetros (1.60 mts) y un metro veinticinco centímetros (1.25 mts) con el apartamento 102 pertenecientes al mismo Edificio; del punto C al punto D, en línea recta de siete metros veinte centímetros (7.20 mts), con área de circulación común pertenecientes a



Aa005065609

este Edificio; del punto D al punto A (cierra) en línea recta de seis metros ochenta centímetros (6.80), con zonal libre común perteneciente a este Edificio.- **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del lote de terreno donde esta Edificado el **EDIFICIO CALLE 76** y **POR EL CENIT**, con placa común de concreto que lo separa del apartamento No. 201 de este mismo Edificio. Su altura libre es de dos Metros treinta centímetros (2.30 mts). **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, una alcoba, un baño, cocina, zona de lavandería, patio interior. -----

NOTA: Los ductos que se encuentran en el interior del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. -----

APARTAMENTO 102.- Su acceso es por la calle setenta y seis (76) Número veinte B sesenta y ocho (20B-68) está localizado en el primer piso del **EDIFICIO CALLE 76**. Su coeficiente de copropiedad es de 8.00%. Tiene una área privada de sesenta y tres metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados (63. 50 M2) y un área construida de sesenta y siete metros cuadrados con treinta y un decímetros cuadrados (67.31 M2), y se determina por los siguientes linderos:(Columnas, muros comunes y de fachada de por medio partiendo del punto A hasta el punto B en líneas sucesivas quebradas, rectas y sucesivas de un metro veinticinco centímetros (1.25 mts), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts) y cinco metros sesenta y cinco centímetros (5.65 mts) con el apartamento 101 de este mismo Edificio y con escaleras comunes de este edificio; del punto B hasta el punto C, en línea recta de once metros ochenta centímetros (11.80 mts), con parte del lote número seis (6) y parte del lote número diecisiete (17) de la manzana "B"; del punto C al punto D, en líneas quebradas, rectas y sucesivas de dos metros cincuenta y ocho centímetros (2.58



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Contacto: 6070077
notario40@notario40.com
www.notario40.com

NOTARIA 40
BOGOTÁ



Ca020994270

mts), tres metros (3.00 mts) y cuatro metros cuarenta y cinco centímetros (4.45 mts) con parte del apartamento 103 de este mismo edificio y zona común libre (patio interior) pertenecientes a este edificio; del punto D al punto A. (cierra) en línea recta de siete metros cuarenta y cinco centímetros (7.45 mts), con hall común perteneciente a este edificio. **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del lote de terreno donde está edificado este Edificio y **POR EL CENIT**, con placa común de concreto que lo separa del apartamento No. 202 de este mismo Edificio. Su altura libre es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts) **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, dos alcobas, una de ellas con baño, un baño, patio interior cerrado, cocina, patio de ropas. -----

NOTA 1): Los ductos que se encuentran en el interior del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. **2)** Según modificación al reglamento original mediante escritura pública (7777) de fecha 7 de Diciembre de 1993 otorgada en la notaria 14 del círculo de Bogotá D.C. *"como ampliación del artículo 12, PARAGRAFO. Zonas de Uso exclusivo: se le da esta condición al patio de ropas del apartamento ciento dos (102) y además de adelantará una obra de adecuación para aislar la zona de servidumbre de gases y se aislara así la zona común de uso exclusivo del apartamento ciento dos (102) para no permitir la entrada de los demás copropietarios a dicha área"* -----

APARTAMENTO 103.- Su acceso es por la calle setenta y seis (76) No. Veinte B sesenta y ocho (20B- 68) está localizado en el primer piso del **EDIFICIO CALLE 76**. Su coeficiente de copropiedad es de 20.00%. - Tiene una Área privada de ciento cincuenta y dos metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados (152.50 M2) y un área construida de ciento sesenta



y uno metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados (161.65 M2.), y se determina por los siguientes linderos: columnas, muros comunes y de fachada de por medio)partiendo del punto A hasta el punto B en línea recta de catorce metros setenta centímetros (14.70 mts), con parte del lote dieciséis (16) y parte con el lote diecisiete (17) de la manzana "B"; del punto B hasta el punto C, en línea recta de diez metros cinco centímetros (10.05 mts), con parte del lote número diez (10) y parte del lote número dieciséis (16) de la manzana "B"; del punto C al punto D, en líneas quebradas rectas y sucesivas de once metros treinta y cuatro centímetros (11.34 mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts) y cuatro metros dos centímetros (4.02 mts) con el apartamento 104 de este mismo edificio. Del punto D al punto A (cierra) en línea recta de nueve metros sesenta centímetros (9.60 mts), con parte del apartamento 102 de este edificio y con zona libre común y circulación permanente a este edificio; **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del lote de terreno donde está edificado este edificio y **POR EL CENIT** con cubierta perteneciente a este edificio. Su altura libre es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts). **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, cuatro alcobas, dos baños, cocina y zona de ropas y patio interior. -----

NOTA 1: Los ductos que se encuentran en el interior del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. 2)Según modificación al reglamento original mediante escritura pública (7777) de fecha 7 de Diciembre de 1993 otorgada en la notaria 14 del circulo de Bogotá D.C "En el Capítulo numero V en el artículo 2 que habla de propiedad usos común específicamente pero la cubierta del apartamento 103, se permitirá por parte y a expensas de los copropietarios, la construcción de un segundo piso, a una distancia mínima de



dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), con respecto al muro común colindante con previa aprobación de ampliación de vivienda por parte de la oficina de planeación y registro."

APARTAMENTO 104: Su acceso es por la calle setenta y seis (76) No. Veinte B sesenta y ocho (20B-68) está localizado en el primer piso del **EDIFICIO CALLE 76**. Su coeficiente de copropiedad es de (21.00%). Tiene una Área privada de ciento cincuenta y seis metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados (156.50 M2) y un área construida de ciento sesenta y cinco metros cuadrados con ochenta y nueve decímetros cuadrados (165.89 M2), y se determina por los siguientes linderos: (Columnas, muros comunes y de fachada de por medio) partiendo del punto A hasta el punto B en líneas quebradas, rectas y sucesivas de tres metros ochenta y siete centímetros (3.87 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts) y once metros cuarenta y nueve centímetros (11.49 mts) con el apartamento 103 de este mismo edificio; del punto B hasta el punto C, en línea recta de nueve metros cincuenta centímetros (9.50 mts), con el lote número diez (10) de la manzana "B"; del punto C al punto D, en línea recta de catorce metros setenta centímetros (14.70 mts) con el lote número nueve (9) de la manzana "B". Del punto D al punto A (cierra) en línea recta de diez metros (10.00 mts), con parte del apartamento 102 de este edificio y con zona libre común y circulación perteneciente al lote número treinta (30) de la manzana "B" y zona libre común de circulación perteneciente a este Edificio; **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del lote de terreno donde esta Edificado este edificio y **POR EL CENIT**, con cubierta común perteneciente a este edificio. Su altura libre es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts).- **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, cuatro alcobas, dos baños, cocina y patio de ropas y patio interior. -----



República de Colombia

Pag No 19



Aa005065611



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARIA
BOGOTÁ



Ca020994265

NOTA 1: Los ductos que se encuentran en el interior del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. **2)** Según modificación al reglamento original mediante escritura pública (7777) de fecha 7 de Diciembre de 1993 otorgada en la notaria 14 del círculo de Bogotá D.C "En el Capítulo número V en el artículo 2 que habla de propiedad usos común específicamente pero la cubierta del apartamento 104, se permitirá por parte y a expensas de los copropietarios, la construcción de un segundo piso, a una distancia mínima de dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), con respecto al muro común colindante con previa aprobación de ampliación de vivienda por parte de la oficina de planeación y registro."

APARTAMENTO 201. Su acceso es por la calle setenta y seis (76) No. Veinte B sesenta y ocho (20B-68) está localizado en el segundo piso del **EDIFICIO CALLE 76**. Su coeficiente de copropiedad es de (11.00%). Tiene una Área privada de ochenta y tres metros cuadrados (83.00 M2) y un área construida de ochenta y siete metros cuadrados con noventa y ocho decímetros cuadrados (87.98 M2), y se determina por los siguientes linderos: (Columnas, muros comunes y de fachada de por medio) partiendo del punto A hasta el punto B en línea recta de ocho metros noventa y cinco centímetros (8.95 mts), con vacío Sobre el lote número treinta (30) de la manzana "B"; del punto B hasta el punto C, en línea recta de diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts), con vacío sobre zona libre común perteneciente a este edificio; del punto C al punto D en línea recta de siete metros setenta centímetros (7.70 mts) con vacío sobre el lote número seis (6) de la manzana "B". del punto D al punto A (cierra) en línea quebrada, rectas sucesivas de cuatro metros cincuenta y cinco centímetros (4.55 mts), un metro (1.00 mts) y cinco metros noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con vacío sobre patio interior del

NOTARIA 40

apartamento 101 de este mismo edificio, con zona libre común de circulación perteneciente a este edificio, y con vacío sobre zona de parqueos perteneciente a este Edificio, **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del apartamento 101 de este mismo edificio y **POR EL CENIT** con placa común perteneciente a este edificio que lo separa del apartamento 301 de este mismo Edificio. Su altura libre es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts). **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, dos alcobas, alcoba de servicio con baño, un baño, cocina y zona de lavandería. -----

NOTA: Los, ductos que se encuentran en el interior; del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. -----

APARTAMENTO 202. Su acceso es por la calle setenta y seis (76) No. Veinte B sesenta y ocho (20B- 68), está localizado en el .segundo piso del **EDIFICIO CALLE 76**. Su coeficiente de copropiedad es de (10.00%) Tiene una Área privada de setenta y cinco metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados (75.50 M2) y un área construida de ochenta metros cuadrados con tres decímetros cuadrados (80.03 M2), y se determina por los siguientes linderos: (Columnas, muros comunes y de fachada de por medio) partiendo del punto A hasta el punto B en línea recta de siete metros (7.00 mts), con vacío sobre parte del lote número seis (6) y lote número diecisiete (17) de la manzana "B"; del punto B hasta el punto C, en línea recta de diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts), con vacío sobre patio interior común perteneciente a este edificio y con vacío sobre cubierta perteneciente a este edificio; del punto C al punto D, en línea recta de seis metros veinticinco centímetros. (6.25 mts) con vacío sobre el lote numero treinta (30) de la manzana "B". Del punto D al punto A (cierra) en líneas quebradas, rectas y sucesivas de cinco



República de Colombia

Pag No 21



Aa005065612



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA 40
BOGOTÁ



Ca020994264

metros noventa y cinco centímetros (5.95 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y cuatro metros cincuenta y cinco centímetros (4.55 mts) con vacío sobre patio interior del apartamento 102, vacío sobre zona de parqueos pertenecientes a este Edificio y hall común de circulación perteneciente a este Edificio. **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del apartamento 102 de este mismo Edificio y con zona de parqueo perteneciente a este Edificio y **POR EL CENIT** con placa común de concreto qua lo separa del apartamento 302 de este mismo Edificio. Su altura libre es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts). **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, dos alcobas, alcoba de servicio con baño, un baño, cocina y patio de ropas.-----

NOTA:- Los ductos que se encuentran en el interior del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. -----

APARTAMENTO 301. Su acceso es por la calle setenta y seis (76) No. Veinte B sesenta y ocho (20B- 68), está localizado en el tercer piso del **EDIFICIO CALLE 76**. Su coeficiente de copropiedad es (11.00%). Tiene una Área privada de ochenta y tres metros cuadrados (83.00 M2) y un área construida de ochenta y siete metros cuadrados con noventa y ocho decímetros cuadrados (87.98 M2) y se determina por los siguientes linderos: (Columnas, muros comunes y de fachada de por medio) partiendo del punto A hasta el punto B en línea recta de ocho metros noventa y cinco centímetros (8.95 mts), con vacío sobre el lote numero treinta (30) de la manzana "B"; del punto B hasta el punto C, en línea recta de diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts), con vacío sobre zona libre común perteneciente a este edificio;— del punto C al punto D en línea recta de siete metros setenta centímetros (7.70 mts) con vacío sobre el lote número seis (6) de la manzana "B". Del

NOTARÍA 40
BOGOTÁ

punto D al punto A (cierra) en línea quebrada, rectas sucesivas de cuatro metros cincuenta y cinco centímetros (4.55 mts), un metro (1.00 mts), y cinco metros noventa y cinco centímetros (5.95 mts) con vacío sobre patio interior del apartamento 101 de este mismo edificio con zona libre común de circulación perteneciente a este edificio y con vacío sobre zona de parqueos pertenecientes a este Edificio. **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del apartamento 201 de este mismo Edificio y **POR EL CENIT**, con cubierta perteneciente a este Edificio. Su altura libre es de dos metros veinte centímetros (2.20 mts). **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, dos alcobas, alcoba de servicio con baño, un baño, zona de lavandería.-----

NOTA: Los ductos que se encuentran en el interior del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. -----

APARTAMENTO 302. Su acceso es por la calle setenta y seis (76) Veinte B sesenta y ocho (20B- 68), está localizado en, el tercer piso del **EDIFICIO CALLE 76**. Su coeficiente de copropiedad es de (10.00%) Tiene una Área privada de setenta y cinco metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados (75.50 M2) y un área construida de ochenta metros cuadrados con tres decímetros cuadrados (80.03 M2) y se determina por los siguientes linderos: (Columnas, muros comunales y de fachada de por medio) partiendo del punto A hasta el punto B en línea recta de siete metros (7.00 mts), con vacío sobre parte del lote número seis (6) y lote numero diecisiete (17) de la manzana "B"; del punto B hasta el punto C, en línea recta de diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts), con vacío sobre, patio interior común perteneciente a este edificio y con vacío sobre cubierta perteneciente a este edificio; del punto C al punto D, en línea recta de seis metros



República de Colombia

Pag No 23



Aa005065613



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA
BOGOTÁ



Ca020994262

veinticinco centímetros (6.25 mts) con vacío sobre el lote numero treinta (30) de la manzana "B". Del punto D al punto A (cierra) en líneas quebradas, rectas y sucesivas de cinco metros noventa y cinco centímetros (5.95 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts) y cuatro metros, cincuenta y cinco centímetros (4.55 mts) con vacío sobre patio interior del apartamento 102 vacío sobre común de circulación perteneciente a este edificio. **POR EL NADIR**, con placa común de concreto que lo separa del apartamento 202 de este mismo Edificio y **POR EL CENIT**, con cubierta común perteneciente a este Edificio. Su altura libre es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts). **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, dos alcobas, alcoba de servicio con baño, un baño, cocina y patio de ropas. -----

NOTA: Los ductos que se encuentran en el interior del apartamento son comunales y por lo tanto no pueden ser modificados. -----

ARTICULO 18°.- Destinación y determinación de las Unidades privadas: Los apartamentos o bienes de propiedad privada o exclusiva en que se divide el **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL** está constituido por ocho (8) apartamentos, destinados en forma exclusiva a vivienda familiar, en la presente reforma se deja constancia expresa que se deroga la modificación 3 y 4 de la escritura pública número siete mil setecientos setenta y siete (7.777) de fecha 7 de Diciembre de 1993, escritura que reformó la propiedad horizontal inicial, la modificación 3: "de acuerdo al capítulo (V) artículo 15 descripción de fachadas y muros, se le autoriza abrir dos puertas en el apartamento 101, así; una de acceso a la calle y una que da acceso al garaje". Así como la modificación 4: **ARTICULO ADICIONAL** "que el apartamento 101 puede tener uso mixto; vivienda-comercio" Por lo tanto el

NOTARÍA
BOGOTÁ

apartamento 101 tendrá única y exclusivamente una puerta de acceso a la Calle localizada en el primer piso del edificio con nomenclatura actual Calle 76 N. 20B-70 y su uso exclusivo de vivienda de acuerdo a la aprobación del 92% de quórum del Acta de reunión de asamblea de copropietarios de fecha 10 de Febrero de 2013, documento que se protocoliza en el presente instrumento, por lo anterior se concluye que el apartamento 101 tendrá una sola puerta de acceso a la calle y su destinación será única y exclusivamente de vivienda. -----

ARTICULO 19° Reparaciones. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a los bienes de propiedad de la persona jurídica, a los bienes comunes, a las demás propiedades privadas y responder por los daños irrogados por tal omisión. En el caso de reparaciones necesarias, en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble, el Administrador procederá a su inmediata realización.-----

ARTICULO 20°. Modificación de las unidades privadas. En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad de la edificación que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. 2. Que el propietario obtenga la correspondiente licencia de la autoridad Distrital competente o de la persona a la cual se haya encargado esta función pública, cuando se requiera de acuerdo con las normas vigentes. 3. Que el propietario tenga



la previa autorización escrita de la asamblea de Copropietarios, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. -----

ARTICULO 21°. Impuestos y tasas. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios en forma independiente. El impuesto predial de cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad. -----

ARTICULO 22°. Hipotecas. La hipoteca constituida sobre un bien privado, se extiende al bien común en proporción al coeficiente de copropiedad. En caso de demolición o destrucción total de la edificación, el terreno en el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

ARTICULO 23°. Coeficientes de copropiedad y módulos de gastos. EL EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL está conformado como ya se dijo por ocho (8) apartamentos, destinados en forma exclusiva a vivienda familiar. Para los fines establecidos por el artículo 25 de la Ley 675 de 2001 y este reglamento, se asigna un valor de cien por ciento (100%) a la totalidad del inmueble y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad, como se indica en la tabla que más adelante se relaciona. Este coeficiente es pues el índice o medida del valor del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y sobre sus elementos y servicios comunes y determina la cuota de participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad asimismo, de acuerdo con estos coeficientes se conformaran las mayorías para el quórum en asambleas, para solicitar la convocatoria a



asambleas extraordinarias y para lo relativo a decisiones. ----

CUADRO O TABLA BÁSICA DE COEFICIENTES

PRIMER PISO	No.	COEFICIENTE COPROPIEDAD
Calle 76 N. 20B-70 Apartamento	101	8.00%
Calle 76 N. 20B-68 Apartamento	102	8.00%
Apartamento	103	20.00%
Apartamento	104	21.00%
SEGUNDO PISO		COEFICIENTE COPROPIEDAD
Apartamento	201	11.00%
Apartamento	202	10.00%
TERCER PISO		COEFICIENTE COPROPIEDAD
Apartamento	301	11.00%
Apartamento	302	10.00%

A cada una de las unidades privadas en que se divide el inmueble se asignan los coeficientes definitivos de copropiedad sobre la totalidad de áreas y elementos comunes, el cual se tendrá en cuenta para determinar el porcentaje que corresponde a cada propietario en los bienes comunes. Este mismo porcentaje se aplicará para determinar el quórum deliberatorio y decisorio. También para efectos de determinar los gastos generales (cuotas ordinarias o extraordinarias, conservación de los bienes comunes generales del edificio y los seguros que se llegaren a constituir etc.) que interesan a los apartamentos y garajes. El valor fijado para cada unidad privada será el determinado por este Reglamento y cualquier modificación a uno de los coeficientes de copropiedad deberá ser aprobada por el respectivo propietario, salvo en los casos que se anotan a continuación. Cada propietario queda obligado a pagar la cuota de administración respectiva desde



República de Colombia

Pag No 27



que reciba su unidad. La Asamblea General de propietarios con el voto favorable de un numero plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá autorizar reformas del reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificaciones de los porcentajes de participación en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos. 2. Cuando el edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5. Cuando provenga de orden de autoridad.-----

PARAGRAFO: 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 servicio o bien común.-----

ARTICULO 24°. Expensas Comunes. De conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 disposiciones legales sobre propiedad horizontal, y teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad y módulo de gastos determinados en el Artículo anterior, es obligación de cada propietario de unidades privadas, contribuir al pago de los gastos de Administración y a todos los demás que acuerden los propietarios en proporción al coeficiente de copropiedad que corresponda a cada unidad privada; Cada propietario es responsable del pago de las contribuciones a que se refiere este artículo desde la fecha en que adquiera dominio sobre su unidad privada. -----

PARÁGRAFO 1°. Solidaridad en el pago: Ningún propietario podrá considerarse eximido de esta obligación aun cuando



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.

Commutador: 6070077

notaria40@notaria40.com

www.notaria40.com

NOTARIA 40 BOGOTÁ



Ca020994258

haya cedido sus derechos, renunciando a ellos o haya abandonado su propiedad. Mientras sea titular legal de derecho de dominio y sus causahabientes a cualquier título, así mismo como quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios de la respectiva unidad, están solidariamente obligados con él por toda suma que por los conceptos antedichos, resulte a su cargo. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario de la unidad privada respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio; En la escritura de transferencia de dominio de un bien sometido a propiedad horizontal se deberá presentar al notario paz y salvo por pago de expensas comunes expedido por el administrador del edificio y en caso de no adjuntarse el paz y salvo se debe dejar constancia en la escritura, de la solicitud presentada al administrador y de la solidaridad del nuevo propietario en el pago de las sumas adeudadas a la Copropiedad. Cuando el dominio de un bien particular perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de que pueda repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. Queda claro, de acuerdo a la Ley 675 de 2001 que para el pago de expensas en el caso de arriendo son responsables solidarios el arrendador y el arrendatario. ----

PARÁGRAFO 2º. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, dará lugar a que el administrador imponga las siguientes sanciones: a) Intereses de mora, los cuales deben ser definidos por porcentaje o por cuota mensual y serán definidos para un



periodo fijo por la mayoría de asistentes a la Asamblea General con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal inmediatamente anterior al periodo, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general decida otra cosa. b) Cobro judicial: Para el cobro judicial de las cuotas en mora, cuotas extraordinarias, sanciones moratorias y otras expensas, bastará con la presentación ante el Juez Civil competente de la certificación del Administrador sobre la deuda así como la certificación de existencia y representación legal de la persona jurídica. Se puede acompañar como prueba copia de la parte pertinente del acta de la Asamblea que determina las expensas comunes.

ARTICULO 25°. Obligaciones y Deberes. Respecto a su propiedad exclusiva el propietario debe: **1)** Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este reglamento la destinación inicial señalada, solo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea general. **2)** Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias decretadas dentro de los términos establecidos por la Asamblea. Cada propietario acepta que dichas expensas le sean cobradas ejecutivamente sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia expresamente. **3)** Ejecutar por su cuenta, oportuna y adecuadamente las reparaciones de su unidad incluyendo la de los accesorios de esta a fin de mantener su conservación y permanente utilidad haciéndose responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia u omisión se causen al respecto. Estas reparaciones de los bienes afectados deberá ejecutarlas el propietario responsable en forma inmediata si fueren urgentes o cuando lo señale el administrador; transcurrido el plazo fijado al efecto por éste último sin que el propietario se allane a su cumplimiento, ordenará la reparación a costa del moroso, quien deberá

reintegrarle el valor de ésta dentro del plazo fijado por el administrador, más un porcentaje de un salario mínimo legal vigente que será aprobado por la Asamblea de copropietarios, ajustado al múltiplo de cien más próximo, por cada día de retardo, reajutable anualmente en la misma proporción de incremento anual del salario mínimo. 4) Reparar a sus expensas los desperfectos que ocasionen en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas de colectores de aguas negras o tuberías de aguas potables que no fueren comunes, ocurridas en su unidad por reformas, reparaciones, accidentes, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios. 5) Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad, de las personas encargadas de proyectar o inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten a las unidades vecinas o a los bienes comunes. 6). Mantener su unidad privada en las mejores condiciones de higiene; limpieza, seguridad y conservación. 7) No enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento. 8). No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos. 9). No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, inflamables, explosivos o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio 10) No modificar las fachadas del edificio, ni las partes interiores de los pasillos, ni colgar alfombras, ropa, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, rejas o áreas comunes. 11). No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes, que incomoden a los demás propietarios,



o que causen daños o interfieran los servicios del edificio.

12). Cada propietario de unidad privada se hará solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino a las personas que ocupen la respectiva unidad privada. 13). Para practicar cualquier trasteo o mudanza se debe observar lo dispuesto en el Código de Policía, sobre horarios. 14). En los terceros pisos los propietarios no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 15). A los propietarios les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 16). Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellos, así como abrir nuevas puertas en las fachadas exteriores del primer piso, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.-----

CAPITULO VIII - DE LOS BIENES COMUNES: -----

ARTICULO 26°. Noción. Son bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, mantenimiento y conservación del inmueble y los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de los bienes privados. 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, tampoco son objeto de impuesto separado de aquellos. Tendrán la calidad de comunes los que aparecen en el reglamento así como los que aparecen en los planos aprobados. Cada propietario ejerce sobre esta categoría de bienes un dominio en común y proindiviso con los demás copropietarios de unidades privadas. -----

ARTICULO 27°. Clasificación general de los Bienes Comunes. Para los efectos de este reglamento los bienes comunes se dividen en: **1. Bienes Básicos, esenciales o fundamentales de la copropiedad:** Son aquellos que hacen posible la existencia, seguridad, conservación uso y goce adecuado del inmueble y que tiene tal carácter por su naturaleza o por mandato de la Ley 675 de 2001. -----

Estos bienes son del dominio indivisible e inalienable de todos los copropietarios de unidades privadas y se relacionan en este reglamento. **2. Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general de las unidades privadas.** Son aquellos muebles por naturaleza pero que se reputan como parte esencial de los inmuebles por estar afectados al servicio común y al funcionamiento general de los mismos. Estos bienes serán entregados o inventariados por el administrador del edificio mediante relación al cierre de cada ejercicio anual, Estos elementos son: a). Instalación de acueducto: desde el punto de conexión a las redes de acueducto y alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada, b). Instalación telefónica: consta de los ductos y cables hasta las cajas principales de toda propiedad separada. La consecución de las líneas, aparatos telefónicos, e instalaciones de los mismos serán por cuenta del respectivo propietario de cada unidad, quien deberá hacer solicitud a la Empresa de



Telecomunicaciones respectiva, c). Instalación de energía: desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica respectiva hasta la entrada de cada unidad privada, d). Instalación de gas natural: desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Gas natural ESP respectiva hasta la entrada de cada unidad privada, e) Las bajantes de aguas lluvias y negras f) Los tacos de escaleras Las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunales. **3. Clasificación de los bienes de uso o servicio común por su destinación.** Esta clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes. En igual forma se distribuirán los fondos de reserva y las rentas que eventualmente produjeran estos bienes de uso y goce general o de determinado grupo de unidades: Los Bienes destinados al uso común de todos los propietarios. 1. El lote y el subsuelo sobre los cuales está construido el edificio. 2. La Cubierta, los cimientos, estructuras, columnas, entresijos, placas y fachadas. Se excluyen los vidrios y ventanas de los apartamentos. 3. Áreas de accesos al edificio y zonas de circulación y estacionamiento de vehículos. 4. Instalaciones generales de servicios públicos hasta la entrada de la respectiva unidad. 5. Antejardín, zonas verdes, zonas duras y accesos. Las áreas de los principales bienes comunes para la totalidad del edificio por pisos son las siguientes:-----

AREAS BIENES COMUNES

	Nº APTO	CONSTRUIDO M2	LIBRE M2

PRIMER PISO			
Calle 76 N. 20B-70	101	5.21	
Calle 76 N. 20B-68	102	6.51	
	103	7.77	
	104	7.95	
SEGUNDO PISO			
	201	7.08	
	202	6.72	
	301	7.08	
	302	6.72	
TOTALES			
ESCALERAS, MUROS COMUNES Y DE FACHADAS, DUCTOS		23.50	
ANTEJARDÍN, ZONAS VERDES, ZONAS DURAS, ACCESOS		49.68	44.00
AREA DE PARQUEOS			45.00
TOTAL AREA LIBRE			89.00
TOTAL AREA COMÚN		55.04	

ARTICULO 28°. Naturaleza de los Bienes Comunes. Son partes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal perteneciente en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **Naturaleza de los Bienes comunes esenciales:** 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



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA 40
BOGOTÁ



Ca020994250

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 y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -----

ARTICULO 29°. Destino La destinación, uso y goce de la primera categoría de bienes, los denominados como básicos y fundamentales de la copropiedad se determinan en general por la naturaleza y ubicación de los mismos y su destinación es inmodificable. La destinación, uso y goce de los segundos, los que constituyen dotación necesaria para el funcionamiento del inmueble se determinan en general por la naturaleza, funciones y ubicación de los mismos, los órganos competentes de la Administración dictaran las reglamentaciones para el uso y goce de ellos. -----

ARTICULO 30°: Modificaciones y mejoras en los Bienes Comunes Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a) Una vez la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado; el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. b) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea, se deberá presentar el respectivo proyecto por parte del Consejo 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, excepto en

NOTARÍA 40
BOGOTÁ

caso de urgencia o emergencia, eventos para lo cual bastaría la aprobación del Consejo de Administración. -----

ARTICULO 31°. 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, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requerirá el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. En ningún momento la asamblea podrá deliberar o decidir sobre asuntos o derechos relativos a la propiedad privada. -----

ARTICULO 32°. 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 presentarle al Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. Este valor se incrementará anualmente en el mismo porcentaje que aumente el valor del salario mínimo. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. -----

ARTICULO 33°. Límites de dominio sobre bienes comunes. Las partes de la copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y solo podrán ser enajenadas, gravadas o limitado su dominio juntamente con la parte determinada privada de la que son anexo inseparable. -----

ARTICULO 34°. Destrucción del inmueble. En caso de que el



inmueble se destruyere en su totalidad por incendio u otra causa, o deteriorare en una proporción que represente a lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y los demás bienes comunes. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios, salvo acuerdo unánime, estarán obligados a la reconstrucción de acuerdo con las siguientes reglas: a) Si la destrucción o desmejora ocurre en razón de un riesgo asegurado, como incendio, se observará lo dispuesto en este Reglamento. b) Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes, para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su Coeficiente de Copropiedad. c) Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea serán exigibles por la vía ejecutiva, y el administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder de todo perjuicio. d) En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente la edificación, éstas subsistirán en las condiciones anteriores. -----

ARTICULO 35°. Avisos. Para los efectos de este reglamento, se entiende por aviso, todo anuncio, señal, advertencia o propaganda que, con fines comerciales profesionales, culturales, o informativos de seguridad y salubridad, se coloquen en la fachada del edificio o en sus partes interiores.

1. El aviso concerniente al nombre del edificio se colocará en el sitio que determinó el constructor y solo podrá ser variado por disposición de la asamblea por mayoría que represente el 70% de los coeficientes de copropiedad. 2. Se permite la colocación de un solo aviso en venta para venta o arriendo de un inmueble. Estos avisos deberán cumplir con las normas distritales vigentes especialmente las que conciernen al

control de la contaminación visual. Los avisos serán colocados en los sitios determinados previamente por la administración.

ARTICULO 36 o. Instalaciones especiales. La colocación de antenas y demás instalaciones especiales deberán ser consultadas previamente con el administrador quien señalará sitio y condiciones para su ubicación, igualmente se tendrá en cuenta el cumplimiento de las normas legales al respecto. ----

ARTICULO 37° Bienes Comunes de Uso Exclusivo. Son los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. El uso exclusivo que se transfiere es de carácter individual y en consecuencia no podrá ser alterado por ningún propietario ni cuestionado en asamblea, toda vez que con la firma de las escrituras de compraventa de las cuales forma parte éste reglamento, los copropietarios de las demás unidades renuncian al uso del bien común de uso exclusivo. El propietario de unidad a cual se le ha asignado un bien común podrá cederlo junto con su unidad privada a cualquier título pero nunca en forma separada de la unidad de vivienda al que se asigna, ni alterar su destinación. Los copropietarios usuarios de los bienes comunes de uso exclusivo son responsables del cuidado, limpieza y mantenimiento de estos bienes y repararán los daños que ocasionen. Igualmente deberán permitir el acceso de personal de la administración cuando se esté causando daño a otros copropietarios por causa de los bienes comunes de uso exclusivo, sobre los cuales tienen derecho. En compensación por este uso, los usuarios correrán con los gastos de mantenimiento,



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Comunicador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA
BOGOTÁ

Ca02099-4246

conservación y reparación de los mismos. Los propietarios de los bienes privados a los que les sea asignado el uso exclusivo están obligados a: 1 No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2. No cambiar su destinación. 3. Hacerse cargo de las reparaciones que se presenten por culpa del tenedor o por desgaste natural. Los garajes localizados en el primer piso del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL** son de uso exclusivo de los apartamentos de acuerdo con la distribución y asignación que se haga al momento de la venta, estos garajes tendrán su acceso por la Calle Setenta y Seis (76) número Veinte (20) B Sesenta y Ocho (68) nomenclatura actual, la puerta de acceso a los parqueaderos y las zonas comunales de circulación de los mismos se consideran bienes comunes adscritos a estos.

PARAGRAFO: Normas para el uso de los garajes: 1) Ningún propietario podrá estacionar el vehículo fuera de las líneas que demarquen el espacio del área objeto de propiedad particular con el fin de no obstruir el libre movimiento de los demás vehículos y de los usuarios. 2) no podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de los absolutamente necesarios para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio 3) Queda expresamente prohibidos estacionar en los garajes buses o busetas, y en general vehículos con capacidad superior a 1 tonelada 4) Lo propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados 5) queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados 6) Todo usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo está botando gasolina o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente, el infractor será responsable de todo perjuicio 7) La circulación

NOTARIA 40

en los parqueaderos será conservando siempre la derecha y a una velocidad moderada 8) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias debe avisar a las autoridades de tránsito 9) Exceder de uno (1) el número máximo de vehículos autorizados y demarcados para cada garaje, 10) Utilizar las zonas de parqueo para depósito de cualquier tipo de elementos, utensilios, enseres, equipos, etc. 11) Utilizar la zona de parqueo para realizar labores diferentes a la de estacionamiento de vehículos, tales como funcionamiento como taller, trabajos de lavado, reparación o pintura, expendio de productos alimenticios, bebidas, repuestos o accesorios de vehículos y estacionamiento de motos, bicicletas, triciclos y cualquier otro acto como lugar de juegos infantiles o actividades similares, que obstruya el tránsito y estacionamiento de los vehículos. - -----

ARTICULO 38°. División de los Bienes Comunes.

Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el edificio se destruyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil. La modificación de los bienes comunes se hará previa autorización de la Asamblea. -

ARTICULO 39°. Desafectación de bienes comunes no

esenciales. Siempre y cuando esté de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general con mayoría calificada del 70% de coeficientes de copropiedad, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasaran a ser del dominio particular de la persona jurídica. Cuando se trate de parqueaderos, se deben remplazar por un número igual o superior. -----



PARÁGRAFO 1º: Los bienes privados que surjan como efecto de esta desafectación de bienes comunes no esenciales serán objeto de beneficio cargas e impuestos inherentes al edificio y sobre los mismos podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno.

PARÁGRAFO 2º: Las normas previstas no se aplicarán a la desafectación de bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables.-----

ARTICULO 40o. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. En caso de decidirse la desafectación de bienes comunes no esenciales, se debe reformar el reglamento de propiedad horizontal, elevándose a escritura pública y registrándose en la Oficina de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En esta escritura se deberá protocolizar el acta de la Asamblea que autorizó dicha desafectación y se entiende comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes por la incorporación de nuevas unidades privadas.-----

ARTICULO 41º. Fachadas. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores de los apartamentos tienen la calidad de comunes. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. En consecuencia, 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 de cada unidad privada; solamente podrá variarse ésta disposición cuando medie acuerdo de mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad.-----



CAPÍTULO VIII. DE LOS COPROPIETARIOS: -----

ARTICULO 42o. Derechos de los copropietarios. Son derechos de los copropietarios: 1. Poseer y usar, con plena autónoma su unidad privada de acuerdo con Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio los usos legítimos de los demás copropietarios o causahabientes y no atentando contra la ley la moral y las buenas costumbres. 4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios con derechos de voz y voto. 5. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del inmueble, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo hacerlo ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. 6. Pedir al administrador la aplicación de multas y sanciones impuestas por la Asamblea o el consejo de administración. 7. Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea de copropietarios cuando lo estime conveniente. 8. Ser elegido miembro del Consejo de administración. 9. El estar incluido en la citación o en el acta de la asamblea como moroso, inhabilitarán al propietario para ser nombrado en cualquier cargo de la persona jurídica y para participar con voto en las decisiones que se refieran a aspectos económicos, imposición de sanciones, amnistías y otras que determine la asamblea. -- -----

ARTICULO 43o. Deberes de los copropietarios: 1. No



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Contacto: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA
BOGOTÁ



Ca020994241

enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios las escaleras, hall, acceso a las unidades de vivienda, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos. 3. Deberán comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y contagiosa plagas o cualquier problema de salubridad y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidad privada de acuerdo con sus características. 5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le corresponden para la administración y reparación de los bienes comunes y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea. 6. En caso de venta o transferencia del dominio, cada propietario se obliga a comunicar al administrador el nombre y domicilio del nuevo propietario. En la Escritura de Compra Venta respectiva expresar su conformidad y conocimiento de este reglamento. 7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, o paredes comunes. Ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez salubridad y seguridad del Edificio. 8. No modificar las fachadas del edificio y no colocar letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, rejas, puertas, ventanas o áreas comunes, salvo avisos que indiquen la disponibilidad del inmueble para alquiler o venta de acuerdo con las normas del municipio. 9. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Edificio, sino hasta los límites normales. 10. Podrá mantener animales,

NOTARÍA 40
BOGOTÁ

domésticos en cantidad no superior a 2 siempre y cuando, observe las normas dictadas al respecto por las autoridades de policía y de salud. 11. No arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. 12. Permitir la entrada del Administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para verificar el cumplimiento de este reglamento. 13. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 14. Cada copropietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al copropietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 15. No introducir en las unidades de propiedad exclusiva o privada modificaciones o reformas no autorizadas por la asamblea de copropietarios y las autoridades municipales, y/o del Distrito Capital.-----

16. Respetar la reserva del derecho de uso sobre bienes comunes señalados en éste reglamento y el de los copropietarios que adquieran el uso exclusivo de los mismos, así como abstenerse de entorpecer la enajenación o arriendo de los inmuebles de otros propietarios.-----

PARÁGRAFO: En cuanto ala tenencia de perros el copropietario se deberá sujetar a los dispuesto en la ley 746 del 2003 y aquellas normas, leyes y reglamentaciones que la modifiquen y complementen.-----

ARTICULO 44°. Previsiones especiales sobre arrendatarios y otros tenedores a cualquier título. a) Cumplimiento del reglamento y normas de propiedad horizontal. Será obligación de toda persona que arriende o entregue su unidad a terceros,



acompañar al contrato u otro acto pertinente, copia del reglamento de propiedad horizontal e incluir dentro de su contenido una cláusula en que el arrendatario u otro tenedor se obliguen a respetar aquellas disposiciones. La omisión del propietario en este sentido será causal de incumplimiento del reglamento y lo hará acreedor a las sanciones correspondientes en caso de que el arrendatario o tenedor del respectivo inmueble incurra en violación de las normas o reglamento, sin perjuicio de que el administrador pueda imponer las sanciones también a los infractores. b) Solidaridad en el pago: el arrendatario y el tenedor a cualquier título de las unidades privadas será solidariamente responsable en el pago de expensas comunes con el propietario del respectivo inmueble. c) Comunicación al propietario sobre incumplimiento del arrendatario. El propietario que no ocupe su inmueble debe informar por escrito al administrador a quien lo entregó en que calidad, lo cual generará para el administrador la obligación de informar al propietario de hechos tales como solicitud de permiso del arrendatario o tenedor del inmueble para desocuparlo, información sobre cuotas atrasadas, sanciones a que se ha hecho acreedor, etc. d) Faltas a las normas de convivencia. El arrendatario y el tenedor a cualquier título serán sancionados por incumplimiento del reglamento y de las decisiones de la asamblea y responderá por daños ocasionados por él, sus dependientes, sus animales o por efecto de las cosas que tenga a su cuidado, sin perjuicio de las acciones policivas y judiciales que procedan -----

CAPITULO IX. ASPECTOS ECONÓMICOS:-----

ARTICULO 45°. Elaboración y Aprobación del Presupuesto.

El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: a) Cada año, antes del 31 de Enero, el Administrador elaborará

un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los propietarios en proporción a los porcentajes indicados, teniendo en cuenta lo dispuesto en este reglamento, b). El administrador enviará dicho Presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere conveniente, c). Copia del Presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de propietarios en sesión ordinaria, d). La Asamblea, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto; e). El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los periodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea. f). El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1o. de Abril siguiente a la reunión de la Asamblea y hasta el 31 de Marzo inmediatamente posterior. -----

PARÁGRAFO 1º: Para atender los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes y garantizar el correcto funcionamiento del edificio y teniendo en cuenta que los gastos más representativos , se incrementan a partir del momento que la Asamblea General de Copropietarios lo decida e independientemente del presupuesto aprobado, las cuotas



Aa005065625

ordinarias de administración se incrementarán a partir del momento que la Asamblea General de Copropietarios lo decida en el porcentaje de aumento que la misma decida, o corresponderá a la Asamblea General la ratificación, aumento o disminución de este porcentaje de incremento con la aprobación del nuevo presupuesto. -----

PARÁGRAFO 2º: Bajo la responsabilidad del administrador, se llevarán los siguientes libros de contabilidad para la ejecución del presupuesto anual que apruebe la Asamblea: Caja, Diario, Mayor, Presupuesto Anual de Ingresos y Gastos, Inventarios y Balances. Los libros de contabilidad serán autenticados, foliados y rubricados conforme a la Ley. -----

ARTICULO 46o: Mérito Ejecutivo: El Administrador del edificio podrá demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 675 del 2002, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional-----

PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble. -----

ARTICULO 47o: Presupuesto Provisional: Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea de propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; y utilizando las reservas existentes se procederá a ejecutar sin aumentar o disminuir las cuotas de administración y por lo tanto todos los



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Consultador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA
BOGOTÁ



Ca020994238

NOTARIA 40

propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas. -----

ARTICULO 48°. Déficit Presupuestal. Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a Caja, el Consejo de Administración por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes. -----

ARTICULO 49°. Cuotas Extraordinarias. Si durante la vigencia del Presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, el Consejo de Administración seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior, para la fijación de cuotas extraordinarias. -----

PARÁGRAFO: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos de que se trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. --

ARTICULO 50°. Fondo de imprevistos. Creación y Finalidad. Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para atender obligaciones y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos, o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de imprevistos o de reserva el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo a su coeficiente. -----

ARTICULO 51°. Formación e Incremento. El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: a) Con un porcentaje de recargo no inferior al 5%, sobre el presupuesto anual de gastos. Se suspenderá su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto



República de Colombia

Pag No 49



Aa005065626

ordinario de gastos del respectivo año. b) Un porcentaje de los ingresos provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en este Reglamento o por la Asamblea de propietarios y determinado por este mismo organismo, c) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de imprevistos. -----

ARTÍCULO 52°.- Manejo e Inversión: Mientras la Asamblea de propietarios no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la propiedad. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, un porcentaje del fondo de imprevistos podrá invertirse en mejoras a los bienes comunes.

PARÁGRAFO: Para control del fondo de imprevistos deberá constituirse contablemente el Fondo de imprevistos en la cuenta del patrimonio y abrirse cuenta independiente en el activo. -----

ARTICULO 53°. Naturaleza de las participaciones en el fondo. Las participaciones que a los propietarios correspondan en el fondo de imprevistos, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. -----

ARTICULO 54°. Inventarios y Balances. El treinta y uno (31) de diciembre de cada año, el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y Balance General correspondiente, los cuales presentará a consideración de la Asamblea General de propietarios en su reunión ordinaria siguiente. -----

CAPITULO X. SEGUROS:-----

ARTICULO 55°: Seguro contra incendio y terremoto: Los bienes comunes susceptibles de ser asegurados deberán estar asegurado contra incendio y terremoto por la cuantía que



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.

Consultador: 60700770

notaria40@notaria40.com

www.notaria40.com

NOTARÍA 40 BOGOTÁ



Ca020994236

fijará anualmente el Consejo de Administración. Si el Consejo omitiere la fijación anual, lo hará la Administración quien cuidará siempre de renovar los seguros contra incendio y terremoto en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la Compañía aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 56°. Insuficiencia de la Indemnización. Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del 70% de los coeficientes decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los propietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. -----

CAPITULO XI: ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN. Son órganos de dirección y Administración del Edificio: -----

1. Asamblea de propietarios ----
2. Consejo de Administración ---
3. Administrador. -----

ARTICULO 57°: La Asamblea. La Asamblea de propietarios está conformada por todos los propietarios de las unidades privadas. A ella podrán asistir con derecho a voz y voto todos ellos. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser otro propietario. En todo caso deberá ser morador del edificio. Ningún propietario o morador, podrá representar a más de dos (2) copropietarios. Esta



República de Colombia

Pag No 51



Aa005065627

delegación se debe hacer mediante comunicación escrita dirigida al Administrador de la Persona Jurídica o al Presidente de la Asamblea y solo podrá ser válida para la reunión que la motiva. La Asamblea es el órgano supremo de la Administración y a través de ella se manifiesta la voluntad de los propietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. La Asamblea general de propietarios la integran todos los propietarios del edificio que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Registro de propietarios. Constituidas válidamente las resoluciones de la Asamblea son de cumplimiento obligatorio, aún para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido adoptadas por las mayorías exigidas por la Ley o este Reglamento, que las decisiones sean de carácter general y siguiente a las leyes o reglamentos de administración. Las copias autenticadas de las Actas prestarán mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas vencidas de los propietarios.-----

ARTICULO 58°. Reuniones. La Asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal; aprobar o improbar las cuentas y balances del último periodo presupuestal y los informes del administrador y revisor si lo hubiere; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios. La fecha y la hora de reunión la fijará el administrador o el



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Comunidades: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA 40
BOGOTÁ



Ca020994234

NOTARIA 40
BOGOTÁ

Consejo de Administración, previa citación por carta circular enviada a cada propietario o por cartel fijado en lugar visible en la entrada de edificio, quince (15) días calendario antes de la reunión.-----

ARTICULO 59° Reuniones por Derecho Propio. Cuando no fuere convocada la Asamblea General de propietarios, se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, a las 10:00 a.m. en el garaje del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL.**-----

ARTICULO 60°. Reuniones Extraordinarias. La Asamblea General de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del edificio en cualquier día, por convocatoria del Administrador, previa decisión del Consejo de Administración o del Revisor Fiscal, o por un número plural de propietarios que represente por lo menos la quinta parte de la totalidad de coeficientes de copropiedad. No obstante lo anterior podrá ser válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, si están representadas la totalidad de los propietarios.-----

PARÁGRAFO 1: Reuniones no presenciales : Se podrá llevar a cabo Asambleas o reuniones no presenciales, siempre y cuando participen la totalidad de los copropietarios o sus representantes ya bien sea a través de comunicación simultanea o por comunicación escrita. Estos votos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes y el administrador informará a la Asamblea el sentido de la decisión. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax. Grabación magnetofónica o similar, donde aparezca claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, la hora y la copia de la



República de Colombia

Pag No 53



Aa005065628

correspondiente convocatoria. Las actas deberán asentarse en el libro y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes al acuerdo. Igualmente habrá reuniones no presenciales de Asamblea, cuando se realicen por comunicación simultanea o sucesiva, siempre y cuando se observe lo dispuesto en el Artículo 42 de la ley 675 de 2001. -

PARÁGRAFO 2: Tratándose de Asamblea extraordinaria o decisiones por comunicación escrita, en el aviso de convocatoria para las primeras se insertara el orden del día y para las segundas se enviara el tema o asunto a votarse. No se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos. -----

ARTICULO 60A. Quórum y mayorías. La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficientes de copropiedad represente al menos el 70% del total. Si convocada la Asamblea General de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 7:30 pasado meridiano, la cual sesionará y decidirá con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de porcentajes de participación representados en la respectiva reunión. Las decisiones relacionadas con el uso exclusivo asignado a determinados inmuebles, y en general aquellas que afectan directa o indirectamente intereses particulares de determinados propietarios de unidades privadas, solamente podrán tomarse con el voto favorable de los mismos, en caso contrario no tendrá efecto alguno en su cumplimiento. La alteración del uso y goce de los bienes comunes y la imposición de gravámenes extraordinarios requieren de una mayoría que represente por lo menos el 70% del total de



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.

Commutador: 6070077

notaria40@notaria40.com

www.notaria40.com

NOTARÍA
BOGOTÁ



Ca020994231

NOTARIA 40

coeficientes de copropiedad. La asamblea no podrá tomar decisiones que afecten intereses individuales, ni modificar los coeficientes de copropiedad sin el consentimiento de su respectivo titular. Cuando por cualquier causa una unidad de dominio privado perteneciera a varias personas o a sucesiones liquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la Asamblea. El administrador de la Persona Jurídica no podrá representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras está en el ejercicio de su cargo. Las decisiones de la Asamblea general de propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma. Las actas se numerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación y terminación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número de nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad representados en la reunión; el orden del día y los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; Copia de las actas, deberán ser entregadas por el secretario de la Asamblea General a los propietarios en el momento en que éstos lo soliciten. Las decisiones adoptadas válidamente por la Asamblea General de propietarios obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes al Administrador, a los demás órganos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a



cualquier título usen bienes integrantes del edificio, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos o reglamentos de administración de la propiedad horizontal. -----

ARTICULO 61°. Funciones de la Asamblea Son funciones de la Asamblea: 1) Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. 2) Nombrar y remover libremente a los miembros del Consejo de Administración, para periodos determinados y fijarles su remuneración. 3) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el edificio de uso residencial. 4) Aprobar o desaprobado los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el administrador. 5) Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 6) Elegir y remover al revisor fiscal o su suplente para los periodos establecidos en el presente reglamento. 7) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 8) Decidir las desafectaciones de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 9. Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 del 2001. 10) Decidir salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el reglamento de propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en el presente reglamento.

NOTARIA 40 BOGOTÁ



- 11) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
- 12) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.
- 13) Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.
- 14) Establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la Asamblea determine a quienes incumplan con el pago de las cuotas fijadas.
- 15) Las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por las leyes, decretos o al reglamento de administración de la propiedad horizontal.
- 16) Las demás funciones que fijen los decretos reglamentarios de la Ley. 675 del 2001.

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando este exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo. -----

ARTICULO 62°. Impugnación de decisiones. El administrador, el revisor fiscal o cualquier copropietario, podrá impugnar las decisiones de la asamblea cuando no se ajusten a la ley o al reglamento de propiedad horizontal. Esta solo podrá hacerse dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de publicación de la respectiva acta. Estarán legitimados para impugnar las decisiones los propietarios que hubieren votado negativamente a la misma, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. El propietario que impugne debe estar al día en la totalidad de las deudas vencidas con el Edificio o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. -----

ARTICULO 63°. Del Consejo de Administración.
Conformación: El Consejo de administración estará conformado por Tres (3) miembros principales y Dos (2)



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 18-33, Bogotá D.C.
Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARIA
BOGOTÁ

Ca020994228

suplente(s) personales todos ellos propietarios del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**. Los suplentes personales reemplazarán a los miembros principales en sus ausencias accidentales o temporales; en caso de ausencia definitiva del miembro principal, asumirá el cargo, por el resto del periodo, el respectivo suplente. **Nombramiento:** Los miembros integrantes del Consejo, serán elegidos en la Asamblea General, para periodos de un año, pudiendo ser reelegibles indefinidamente. El Consejo sesionará oportunamente por lo menos una vez al mes, previa convocatoria del administrador y extraordinariamente a solicitud de su presidente o el Administrador. Actuará como Secretario el Administrador, quien hará las citaciones para las reuniones ordinarias o extraordinarias en atención a orden del presidente. Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un número menor de Dos (2) miembros principales o suplentes, reunidos conforme lo dispone este reglamento. De todas las decisiones tomadas por el Consejo, se dejar constancia en un libro especial de actas suscritas por el Presidente y el Secretario. -----

ARTICULO 64°. Las funciones del Consejo de Administración solamente se referirán a los asuntos que interesen o afecten a todos los propietarios a saber: 1. Presentar a la Asamblea el Reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la reforma y goce de los mismos. 2. Proponer a la Asamblea la realización de mejoras, obras y reparaciones o la construcción parcial o total del edificio y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios. 3. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas. 4. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores. 5. Autorizar

NOTARIA 40
BOGOTÁ

previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurrieren en el curso de cada ejercicio. 6. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance y demás estados financieros, presupuesto y ejecución presupuestal o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que estime acertadas en relación con saldo y con utilidades extraordinarias para mejoras de los bienes comunes 7. Autorizar en cada caso al Administrador para efectuar reparaciones de los bienes comunes hasta por cuatro (4) S.M.M.L.V. 8. Decidir y dar orden al Administrador sobre transacción o sometimiento a un tribunal de arbitramento según el caso. 9. Convocar por conducto del administrador a las Asambleas ordinarias o extraordinarias. 10. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta. 11. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en las fechas que se determinen. 12. Todas las demás no asignadas a otro organismo. -----

PARÁGRAFO: No podrá ser elegido miembro del Consejo Administrativo quien no sea propietario de unidad privada del inmueble. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo período.- Los órganos de administración del edificio, de conformidad con las funciones a ellos asignadas, deberán constantemente elaborar planes sobre políticas de higiene, seguridad, salubridad, y medio ambiente en todas las áreas del edificio, de esta manera, velarán por el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad, y actuarán como instrumento de vigilancia y control de los programas que se adelanten en ejercicio de sus actividades, de igual manera, vigilarán el



cumplimiento de las normas policivas a que están obligados los propietarios y ocupantes del inmueble. -----

ARTICULO 65°. EL ADMINISTRADOR. De conformidad con lo dispuesto por la Ley 675 del 2001, el Administrador ejercerá la representación legal de la Persona Jurídica, en consecuencia el Administrador representará judicial y extrajudicialmente a la Persona Jurídica en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal y con el objeto de la persona jurídica. La administración inmediata de los bienes comunes de todos o parte de los propietarios estará a cargo del administrador. Será nombrado por la Asamblea General de Propietarios. Como mandatario exclusivo del edificio tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, o sea, que con sujeción a las leyes comerciales y civiles, reúne en sí funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, funciones susceptibles de ejercicio personal o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del Consejo de Administración. El administrador podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unidades del edificio. Cuando el administrador sea una persona jurídica, actuará en representación de la misma, su representante legal. El cargo de administrador podrá ser remunerado o no, y la cuantía y forma de pago serán determinadas por la Asamblea General. Para la firma del contrato laboral con el administrador representara a la persona jurídica el presidente de consejo o en su defecto el presidente de la asamblea. -----

Funciones del Administrador: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e



ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general y del consejo de administración. 4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes del dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos



República de Colombia

Pag No 61



Aa005065632



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARÍA
BOGOTÁ



Ca020994224

relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 del 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades y si es el caso ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes. 15. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del edificio y sus habitantes. 16. Presentar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación del edificio. 17. Contratar y mantener las pólizas de seguros contra incendio y terremoto por el valor real de los bienes de uso o servicio común. 18. Mantener en perfecto estado de aseo y conservación las partes comunes haciendo efectuar su limpieza en los días y horarios estipulados, al personal designado para tal fin. 19. Mantener actualizada la matrícula individual de cada propietario, como

NOTARIA 40

mínimo con la siguiente información: La relación completa de nombres, documentos de identidad, direcciones domiciliarias y laborales, teléfonos domiciliarios y laborales, actividad económica o profesional, registro de los vehículos, con número de *placa*, *marca*, color, de cada propietario o sus familiares y en general de los residentes En caso de arriendo la misma información de la persona o personas que hayan tomado el inmueble. 20. Las demás funciones que defina la asamblea general de propietarios y el Consejo de administración. -----

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio.

Atribuciones Especiales del Administrador: 1 Establecer una adecuada demarcación de las áreas del edificio, incluyendo la zona de circulación, ubicación de máquinas y equipos contra incendio, áreas de evacuación etc. 2 La maquinaria y equipos de prevención de riesgos estarán a su cargo y deberán ser resguardados con dispositivos de seguridad para evitar el acceso accidental a los mismos. 3 Velar por el adecuado mantenimiento de las dependencias comunes y privadas, así como el cuidado, mantenimiento y limpieza de los elementos de trabajo y de protección personal de los operarios del inmueble. 4 Elaborar planos por sectores del inmueble donde se indique la ubicación del equipo contra incendio y vías de evacuación. 5 Elaborar un archivo para el equipo contra incendio, con una ficha para cada extintor que contendrá la siguiente información; Clase de extintor; fecha de compra; capacidad; fecha de prueba hidrostática, fecha de recarga; número de identificación interna y ubicación. 6 Velar por que los equipos y maquinaria destinados a la seguridad y salubridad del inmueble tengan un adecuado programa de mantenimiento, principalmente de tipo preventivo; para tal



República de Colombia

Pag No 63



Aa005065633



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.
Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com

NOTARIA 40
BOGOTÁ



Ca020294272

efecto elaborarán un tablero de control que contenga la programación de las actividades a realizar en los mencionados implementos. 7. Elaborar un informe donde se registre la situación de seguridad y salubridad de las diferentes áreas en donde se comunicará la situación de riesgo encontrada, las acciones correctivas a seguir, el responsable del riesgo y la fecha de plazo para realizar las labores - recomendadas. 8 Realizar la selección y distribución de extintores, con el fin de que todas las áreas del inmueble se encuentren adecuadamente protegidas contra el riesgo de incendio. 9 Dar permisos especiales a las personas contratadas para realizar labores de mantenimiento prevención de riesgo de cualquier naturaleza etc.; para ello la junta verificará las condiciones del área, la urgencia de las labores y las medidas de seguridad tomadas por el contratista en el ejercicio de las labores encomendadas. 10 Velar porque los equipos que ingresen al inmueble tengan un peso que no afecten o pueda atentar contra la estructura del edificio, en caso de conflicto, esta será dirimida por la asamblea general. 11 Propender por la preparación de los ocupantes del inmueble para las emergencias, evacuaciones, y combates de incendio, primeros auxilios, rescate y vigilancia; para ello contar con el personal asesor en ese campo , tales como la cruz roja, o el cuerpo de bomberos. 12 Mantener un programa permanente de motivación del personal y ocupantes en general del edificio hacia la seguridad y salubridad mediante carteleras de seguridad familiar e higiene, carteles, charlas etc., con la colaboración cuando las necesidades lo exijan, de organismos asesores. -----

ARTICULO 66°. Revisor Fiscal. El edificio tendrá un revisor fiscal de libre nombramiento y remoción por la Asamblea para periodos de un (1) año, pudiendo ser reelegido

NOTARIA 40
BOGOTÁ

indefinidamente. Es necesario que la persona que desempeñe el cargo sea contador público titulado con matrícula profesional vigente, e inscrito a la junta central de contadores.

Incompatibilidad: El revisor no podrá ser socio del Administrador ni pariente de éste dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, ni empleado en los negocios del Administrador, podrá ser propietario de bienes privados en el edificio, pero siempre y cuando no existan circunstancias que pueda restarle independencia en sus conceptos o actuaciones con el administrador o con el consejo de administración. **Funciones:**

El Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las siguientes: a) cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, se ajusten a la Ley, a las prescripciones del reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración, b) Velar por que se lleve regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la Asamblea y del Consejo de administración, y se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas c) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración, d) Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, al Consejo de Administración o a la administración, según el caso, de las irregularidades que se llegaren a presentar en el funcionamiento de la copropiedad, e) Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración, f) Certificar con su firma los balances y demás estados financieros que se produzcan con



su dictamen o informe correspondiente, g) Cumplir las demás funciones que le señalen las leyes y las que siendo compatibles con las anteriores le encomiende La Asamblea.---

ARTICULO 67°. Protocolización de Escrituras de enajenación: Si se otorga en la misma Notaría donde se encuentra protocolizado el presente reglamento, deberá citar su número, fecha y notaría y no será necesario insertar copia auténtica del Reglamento de propiedad ni de la licencia de construcción, siempre que la escritura de protocolización se haya otorgado en la misma notaría. En caso contrario, se protocolizarán en el acto de enajenación y traspaso, copia del Reglamento. En este reglamento, debe constar la parte reglamentaria y se omitirá la transcripción de áreas y linderos que no versen sobre el inmueble transferido. -----

CAPITULO XII SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:-----

ARTICULO 68°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad



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

PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. -----

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

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

CAPITULO XIII SANCIONES -----

ARTICULO 69o. Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias: No obstante lo dispuesto en el anterior capítulo el administrador podrá iniciar las acciones policivas que de acuerdo con el Código Nacional de Policía, el Código de Policía de Bogotá y lo consagrado en el Código de Procedimiento Penal vigente en el momento del proceso. Estas acciones judiciales en demanda o reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad y salubridad y estética del edificio o buen nombre de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento; se clasifican por su gravedad en: faltas leves y faltas graves. a) **Faltas leves:** Consisten en desarrollar actividades contrarias al uso y destino del inmueble que tienen como fundamento las relaciones de vecindad, inspiradas en la tolerancia mutua, educación y respeto hacia los derechos de los demás. Entre



República de Colombia

Pag No 67



Aa005065635

otras se consideran las siguientes: 1) Emisión de humo polvillo o exhalaciones nocivas. Los olores nocivos procedentes de estufas, hornos, chimeneas etc. 2) Las exhalaciones nocivas derivadas del ejercicio de la evacuación de cañerías y pozos de aguas negras. 3) Los ruidos y las vibraciones producidas por maquinaria y equipo que se trabajen en la noche. 4) Las molestias originadas por música estridente, ruidos por instrumentos musicales, aparatos de sonido o de limpieza y/o fiestas escandalosas. 5) La limpieza de alfombras contra las paredes de los pasillos y zonas comunes. 6) Dejar las basuras, periódicos, botellas, u otros elementos en sitios o recipientes inadecuados, que molesten a los vecinos. 7) Arrojar inmundicias desde las ventanas a las plazoletas, patios o zonas comunes. 9) No permitir la entrada al administrador o personal de reparaciones a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan. 10) Todas aquellas actividades que atenten contra las condiciones higiénicas y de seguridad del edificio que constituyan molestia para la salud y tranquilidad de los ocupantes de unidades privadas. **b) Faltas graves:** Las constituyen aquellos actos que por estar prohibidos en el reglamento de propiedad horizontal y atentan de manera grave sobre el edificio, tales faltas son entre otras: 1. Cambiar el destino de la unidad. 2. Desarrollar actividades peligrosas tales como: a. Mantener explosivos. b. Mal manejo de hornos de alta temperatura. c. Infiltración de aguas por obras realizadas d. Almacenamiento de petróleo o sustancias inflamables 3. Desarrollo de actividades que puedan producir daños materiales en la estructura de las edificaciones. 4. Actividades inmorales: El enajenar o conceder el uso de la unidad privada para desarrollar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres tales como: a) Establecimientos de prostitución b)



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Calle 76 No. 16-33, Bogotá D.C.

Comunicador: 6070077

notaria40@notaria40.com

www.notaria40.com

NOTARIA 40 BOGOTÁ



Ca020994218

Distribución y ventas de licor y drogas alucinógenas 5. La excavación u obras en los pisos bajos que perjudiquen la solidez de la construcción, sin autorización de la asamblea. 6. La elevación de nuevos pisos u obras en los pisos últimos del edificio, sin autorización y licencia de las entidades competentes y de la asamblea. 7. Las alteraciones en balcones, fachadas y lugares exteriores y la construcción de salida la zonas comunes y/o jardines no autorizadas por la Asamblea General de copropietarios. 8. En general, desarrollar cualquier actividad no consignada en los numerales anteriores, que comprometa la seguridad y/o solidez de la edificación o que constituya grave riesgo para la tranquilidad y salubridad de los habitantes de la copropiedad.

Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en este reglamento y clasificadas en el artículo anterior como faltas leves o graves por parte de los propietarios, tenedores o terceros que a cualquier título ocupen bienes privados dentro del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, dará lugar a las siguientes sanciones que serán impuestas por el Consejo de Administración respetando los procedimientos aquí contemplados, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación; valorándose igualmente la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes y atendiendo finalmente criterios de proporcionalidad de las sanciones de acuerdo con la gravedad de las infracciones, el daño ocasionado y la reincidencia. En consecuencia se aplicarán las siguientes sanciones: **a) Sanciones aplicables para faltas leves contra el reglamento.** Para su aplicación se requiere inicialmente de un llamado de atención por escrito en el cual



el administrador amonestará al residente sobre el incumplimiento del reglamento en el punto tratado, indicando un plazo perentorio de diez (10) días para que cese la imprudencia de sus actos y se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal en el edificio. En caso de mantenerse la conducta incorrecta se impondrán las siguientes sanciones:

1. La información del nombre en la lista de infractores al reglamento, donde se indique el acto que ocasiona la amonestación
2. Imposición de multas sucesivas mensuales, mientras persiste el incumplimiento, máximo cada una de igual valor a un día del salario mínimo legal mensual a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. La suma de esas multas no podrá exceder jamás un salario mínimo legal mensual.
3. Una reincidencia permanente por el término de treinta (30) días convertirá la falta leve en grave y se le dará un tratamiento de sanciones más drástico según estas últimas.

b) Sanciones aplicables para faltas graves contra el reglamento: Por estar poniendo en peligro la solidez y seguridad del edificio, o la salubridad y seguridad de sus habitantes, estas conductas se deben corregir en forma inmediata haciendo uso de las siguientes sanciones. Inicialmente el administrador pasará una amonestación por escrito indicando claramente al infractor su falta al reglamento y las graves consecuencias que esta trae consigo para la copropiedad. La comunicación debe indicar un plazo máximo de cinco (5) días para que cese su conducta incorrecta; el mantenerse la misma luego de ese lapso de tiempo dará lugar de inmediato a imponer las siguientes sanciones:

1. Información del nombre del infractor con identificación de la unidad privada, a través de comunicación indicando claramente el acto que ocasiona la sanción. Esta comunicación se enviará por parte del administrador a cada

propietario. 2. Imposición de multas sucesivas mensuales, mientras persiste el incumplimiento, máximo cada una de igual valor a un mes del salario mínimo legal mensual a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. La suma de esas multas no podrá exceder jamás 24 salarios mínimos mensuales legales. -----

ARTICULO 70°. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. El administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, si es necesario acudiendo a las autoridades policiales y aun a los Juzgados Penales de acuerdo con las normas vigentes. Cuando ocurran faltas graves que atenten contra la seguridad o salubridad de los residentes, es obligación de la policía y otras autoridades competentes acudir de inmediato al llamado del administrador o a cualquiera de los copropietarios.-----

ARTICULO 71o. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. El propietario de un bien privado que sea sancionado por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, podrá impugnar la sanción dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de su comunicación. Esta impugnación se intentará ante los Jueces (Código de Comercio Artículo 194) y se tramitará como lo dispone el Código de Procedimiento Civil para procesos abreviados (Artículo 421, Ley 446 de 1998 Artículos 137 y 147).-----

CAPITULO XIV: EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL ARTICULO 72o. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman el edificio, en una proporción



que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el gobierno nacional. -----

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre 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 o 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 sobre los bienes privados.

ARTÍCULO 73°. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

ARTICULO 74o. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. **PARÁGRAFO 1°.** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los



propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

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

Artículo 75°, Reconstrucción parcial del edificio.

Cuando la destrucción o deterioro afecte una parte del edificio el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2° del artículo anterior. 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. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO 1. 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. -----

PARÁGRAFO 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad



con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. -----

Artículo 76°. Cumplimiento de la Ley 675 de agosto 3 de 2001. La Asamblea General de propietarios del **EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL**, en cumplimiento de la nueva Ley de propiedad Horizontal, procedió a llevar a cabo la reforma y ajuste del reglamento de propiedad horizontal para ajustarlo a los términos de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, documento que en la fecha estamos elevando a escritura pública, para posteriormente solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, la anotación en cada uno de los folios de los apartamentos, pertenecientes al edificio, los cuales se relacionan a continuación. -----

PRIMER PISO	Nº	MATRICULA INMOBILIARIA No.
Calle 76 N. 20B-70 Apartamento	101	50C-1336387 ✓
Calle 76 N. 20B-68 Apartamento	102	50C-1336388 ✓
Apartamento	103	50C-1336389 ✓
Apartamento	104	50C-1336390 ✓
SEGUNDO PISO		
Apartamento	201	50C-1336391 ✓
Apartamento	202	50C-1336392 ✓
TERCER PISO		
Apartamento	301	50C-1336393 ✓
Apartamento	302	50C-1336394 ✓

===== HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA =====

===== ADVERTENCIAS =====

El Notario deja constancia de que se advirtió a la compareciente: 1.- Que las declaraciones emitidas por la

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

NOTARIA 40

A. HERNANDEZ-ALVAREZ C. LÓPEZ-GARCÍA

Cadenza S.p.A. Via Roma 110 00187 Roma
Tel. 06/530.5340

01/04/2013 10161H3C3H6SACUR

Mapel notarial para una reducción de copias de expedientes públicos, eficiencia y seguridad en el negocio notarial

NOTARIA 40

BOGOTÁ

Commutador: 6070077
notaria40@notaria40.com
www.notaria40.com



compareciente deben corresponder a la verdad; 2.- Que es responsable penal y civilmente en el evento de que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales; 3.- Que el Notario se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de la compareciente que no se ha expresado en este documento; 4.- Que, igualmente, deja expresa constancia sobre la importancia de la inscripción de la escritura en el evento de ser necesario, a la mayor brevedad posible, en la entidad competente. **En el caso de que el acto sea una constitución de hipoteca, ampliación o constitución de patrimonio de familia, el plazo para el registro es de noventa (90) días hábiles a partir de la fecha, si no se registra dentro de este término, se deberá otorgar nueva escritura. Los demás actos sujetos a registro tienen un plazo para su inscripción de dos (2) meses a partir de su otorgamiento, (con esta última advertencia se da cumplimiento a la Circular número 70 del 22 de junio del año 2.000, de la Superintendencia de Notariado y Registro en concordancia con el Artículo 32 del Decreto 1.250 de 1.970).** -----

NOTA ESPECIAL 1: La compareciente declara que la presente escritura pública ha sido elaborada a solicitud suya y que la ha leído y revisado en su totalidad junto con sus anexos, por lo que en el evento de que el instrumento contenga cualquier imprecisión, incorrección o inconsistencia, el costo de su aclaración será de su cargo.

NOTA ESPECIAL 2: NO es función de los notarios el estudio de la titulación de bienes inmuebles que se transfieran o graven mediante las escrituras públicas que ellos autoricen. En consecuencia, el notario NO asume ninguna responsabilidad por este concepto;

ACTA DE REUNION ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE 76

No. 1

24 de Junio de 2.012

Correspondiente a la reunión EXTRAORDINARIA de la Asamblea General copropietarios del Edificio Calle 76, celebrada el día 24 de Junio de 2.012 a las 10:00 a.m., en el garaje del edificio. Se reunieron de manera extraordinaria, de conformidad a la convocatoria del 12 de Junio de 2.012, encontrándose presentes los siguientes copropietarios:

- Aurora Beltrán Ladino
- Fernando Cano
- Marta Lucia Gómez en representación de Luis Gamboa Pinilla mediante poder
- Natalia Insignares Moscoso
- Carlos Fernando González en representación de Gloria Isabel Gamboa Pinilla mediante poder
- Uldy Socorro Buriticá Cardona en representación de Laura Cortes Buriticá y/o Uldy Margarita María Cortes Buriticá mediante poder
- Marta Lucia Romero Rodríguez

ORDEN DEL DIA:

1. Verificación del Quórum
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión
5. Estado en que se encuentra el Edificio Calle 76
6. Estudio de una nueva Administración que había quedado cesante
7. Revisión del Reglamento de propiedad horizontal
8. Proposiciones y Varios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA:

Siendo las 10 a.m. del día 24 Junio de 2.012, se da inicio a la reunión:

1. Verificación del Quórum

Siendo las 10 a.m. se encuentran presentes en la reunión los siguientes copropietarios para un total de quórum del 92%, en consecuencia hay quórum para deliberar y tomar cualquier clase de decisión.

APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTENCIA
101	8%	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o	NO
102	8%	Aurora Beltrán Ladino	SI
103	20%	Fernando Cano	SI



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



02099430

NOTARIA 40

104	21%	Marta Lucia Gómez	SI
201	11%	Natalia Insignares Moscoso	SI
202	10%	Carlos Fernando González	SI
301	11%	Uldy Socorro Buriticá Cardona	SI
302	10%	Marta Lucia Romero Rodríguez	SI

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

Se da lectura al orden del día y es aprobado por unanimidad del quórum.

3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria

La señora Uldy Socorro Buriticá Cardona como presidente de la Asamblea y la señora Natalia Insignares como secretaria, propuesta que se somete a consideración y fue aprobada por unanimidad. Quienes manifiestan aceptar sus respectivos cargos.

4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.

Como verificador del acta de la reunión se nombro al señor Fernando Cano.

5. Estado en que se encuentra el Edificio Calle 76

Se analizó cuáles eran las causas del deterioro del Edificio; cuyas conclusiones son:

- Falta de mantenimiento de las zonas comunales
- Deterioro notorio de la fachada por el uso inadecuado del Apartamento 101(dos locales)
- Falta de limpieza de las zonas comunales

6. Estudio de una nueva administración que había quedado cesante

De acuerdo al punto anterior se hizo necesario conformar la Administración con sus respectivos cargos para el Edificio Calle 76 de Propiedad horizontal.

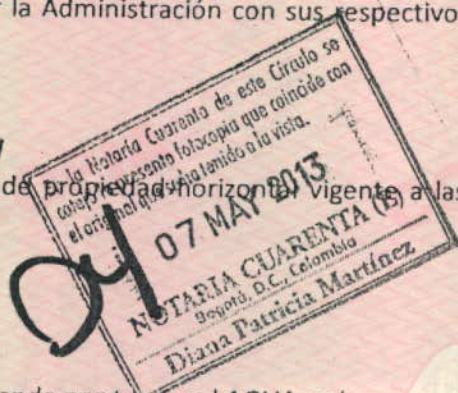
7. Revisión del reglamento de propiedad horizontal

Se aprobó por unanimidad la adecuación del reglamento de propiedad horizontal vigente a las normas de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2.001.

8. Propositiones varias

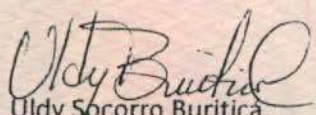
Fue aprobado por quórum lo siguiente:

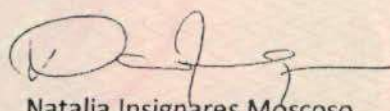
- Aseo de zonas comunales cada 15 días; proporcionando por turnos el AGUA cada copropietario de los 8 Apartamentos que conforman el Edificio Calle 76.
- Que cada propietario deberá contribuir con los gastos de Administración y cuotas extraordinarias para el funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes en partes iguales, sin perjuicio del coeficiente de copropiedad de cada unidad privada.
- Que el Administrador puede ser presidente de las reuniones que se realicen.



- Embellecer las zonas comunales con plantas naturales.
- El pago de las cuotas de Administración y cuotas Extraordinarias, serán canceladas en efectivo al Administrador.
- Se estudió la posibilidad de pedir cotizaciones para la instalación de gas natural.
- El señor Carlos Fernando González queda como asesor abogado; del Edificio Calle 76.
- De acuerdo a la inconformidad e inquietud de los residentes copropietarios del Edificio Calle 76 por el mal uso del apartamento 101 (de carácter mixto) perteneciente a dicho Edificio y a pesar de los constantes llamados realizados a los copropietarios no residentes de este apartamento, quienes han mostrado poca voluntad de diálogo ante nuestros reclamos, (Deterioro de la fachada del Edificio por contaminación visual causando un aspecto de desaseo; la constante proliferación de roedores y cucarachas en los apartamentos del primer piso y la invasión de la zona común (antepatio) con reparaciones mecánicas, parqueo de motocicletas y automóviles de los usuarios de los establecimientos comerciales existentes) se aprobó elevar un Derecho de Petición ante la Alcaldía Local de Barrios Unidos para que por mediación de las autoridades, lograr remediar dicha situación.
- Próxima reunión 2 de Diciembre de 2.012

Agotado el orden del día el Presidente levantó la sesión siendo las 12 horas del día 24 de Junio de 2.012.


 Uldy Socorro Buritica
 C.C. No. 51.597.738 de Bogotá
 Presidente


 Natalia Insignares Moscoso
 C.C. No. 52.266.339 de Bogotá
 Secretaria



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



NOTARIA 40



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
GOBIERNO

Radicado No. 20131230049731

Fecha: 17/04/2013



ALCALDIA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS
ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO(A) ALCALDE LOCAL DE BARRIOS UNIDOS
HACE CONSTAR



Que el 11 de Marzo de 2013, fue inscrita por la Alcaldía Local de BARRIOS UNIDOS, la Personería Jurídica para (la) EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CALLE 76 # 19 - 68 /70 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 3638 del 30 de Junio de 1993, corrida ante la Notaría 14 del Circuito Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C-1336387.

Que mediante acta de Asamblea de Copropietarios del 02 de Diciembre de 2012 se eligió a:
ULDY SOCORRO BURITICA CARDONA con CÉDULA DE CIUDADANIA 51597738, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 02 de Diciembre de 2012, hasta nuevo nombramiento por la parte interesada.

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

[Handwritten signature]

IVAN ERNESTO ROJAS GUZMAN
ALCALDE LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

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

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

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20131230049731

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 17/04/2013 03:30 PM



Ca020194208

BOGOTÁ
HUMANA

.. Tel: . Email:



17/04/2013 03:30 PM

NOTARIA 40
BOGOTÁ

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

ACTA DE REUNION ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE 76

No.3

10 de Febrero de 2.013

Correspondiente a la reunión ordinaria de la Asamblea General de copropietarios del Edificio Calle 6, celebrada el día 10 de Febrero de 2.013 a las 10:00 a.m., en el garaje del edificio. Se reunieron de manera ordinaria, de conformidad a la convocatoria del 02 de Febrero de 2.013 y el reglamento de propiedad horizontal del edificio, encontrándose presentes los siguientes copropietarios:

- Aurora Beltrán Ladino
- Fernando Cano
- Luis Gamboa Pinilla
- Natalia Insignares Moscoso
- Carlos Fernando González en representación de Gloria Isabel Gamboa Pinilla mediante poder
- Uldy Socorro Buriticá Cardona en representación de Laura Cortes Buriticá y/o Uldy Margarita María Cortes Buriticá mediante poder
- Marta Lucia Romero Rodríguez
- Carlos Roberto Ortiz Pinto

ORDEN DEL DIA:

- 1. Verificación del Quórum.
- 2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
- 3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria.
- 4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.
- 5. Informe del Acta N.2 ante la Alcaldía Local de Barrios Unidos.
- 6. Consulta del seguimiento del Derecho de Petición del 26 de octubre de 2012.
- 7. Respuesta de Audiencia con el Alcalde de Barrios Unidos Daniel Rojas.
- 8. Establecer y ejecutar las reformas del Reglamento de la propiedad horizontal del Edificio Calle 76.
- 9. Propositiones y Varios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA:

Siendo las 10 a.m. del día 10 de Febrero de 2.013, se da inicio a la reunión:

1. Verificación del Quórum

Siendo las 10 a.m. se encuentran presentes en la reunión los siguientes copropietarios para un total de quórum del 100%, en consecuencia hay quórum para deliberar y tomar cualquier clase de decisión.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



NOTARIA 40



APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTENCIA
101	8%	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/ó	SI
102	8%	Aurora Beltrán Ladino	SI
103	20%	Fernando Cano	SI
104	21%	Luis Gamboa Pinilla	SI
201	11%	Natalia Insignares Moscoso	SI
202	10%	Carlos Fernando González	SI
301	11%	Uldy Socorro Buriticá Cardona	SI
302	10%	Marta Lucia Romero Rodríguez	SI

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

Se da lectura al orden del día y es aprobado por unanimidad del quórum .

3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria

Son postuladas la señora Uldy Socorro Buriticá como presidente de la Asamblea y la señora Natalia Insignares como secretaria, propuesta que se somete a consideración siendo aprobada por unanimidad. Dichas personas manifiestan aceptar sus respectivos cargos.

4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.

Como Comisión verificadora del acta de la reunión se nombró al señor Fernando Cano quien manifiesta aceptar.

5. Informe del Acta N. 2 ante la Alcaldía Local de Barrios Unidos

Se les informa a los copropietarios, que el día 14 de Enero de 2.013 con radicado N. 2013-122-000161-2 se registró ante la Alcaldía Local de Barrios Unidos el Acta N. 2 de asamblea de copropietarios; donde se nombró a la Señora ULDY SOCORRO BURITICA CARDONA como Administradora y Representante Legal del Edificio Calle 76 sometido a propiedad horizontal ubicado en la Calle 76 N. 20B-68/70.

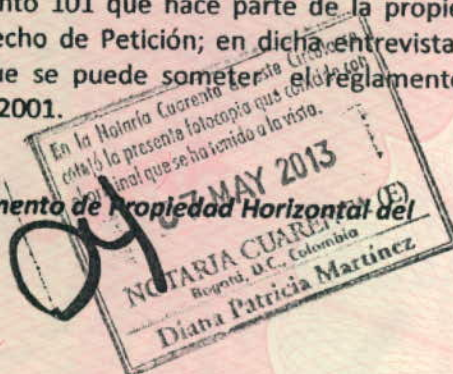
6. Consulta del seguimiento del derecho de Petición del 26 de Octubre de 2.012

El día 14 de Enero de 2.013 la Administradora, consulta ante el Departamento Jurídico de la Alcaldía, el estado en que se encuentra el Derecho de Petición, contra el propietario del Apartamento 101; cuya respuesta continúa en estudio, verificando los hechos con cada entidad competente; además informan que se ha citado al propietario del Apartamento 101 sin que se halla hecho presente hasta la fecha. Ante esta respuesta se solicitó audiencia con el Alcalde, siendo ésta programada para el día 22 de Enero de 2013.

7. Respuesta de Audiencia con el Alcalde de Barrios Unidos Dr. Iván Rojas

Se expuso ante el Alcalde la situación del Apartamento 101 que hace parte de la propiedad horizontal del Edificio Calle 76, queja elevada a Derecho de Petición; en dicha entrevista nos sugiere estudiar las reformas pertinentes, en las que se puede someter el reglamento de propiedad horizontal vigente conforme a la ley 675 de 2001.

8. Establecer y ejecutar las Reformas del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Calle 76.



- a. Por unanimidad, se aprobó la adecuación del reglamento de propiedad horizontal vigente a las normas de propiedad horizontal de la ley 675 de 2.001.
- b. La asamblea de copropietarios sometió a votación con una aprobación del 92% del quórum, **derogar la modificación 3 y 4 de la escritura pública No. 7777 de fecha de 7 Diciembre de 1.993. La modificación 3:** "de acuerdo al Capítulo V Artículo 15 descripción de fachadas y muros, se le autoriza abrir dos puertas en el Apartamento ciento uno (101), así; una de acceso a la calle y una que da acceso al garaje". Así como **la modificación 4:** "ARTÍCULO ADICIONAL Que el Apartamento 101 puede tener uso mixto; vivienda – comercio".
- c. Con referencia al numeral anterior, se decidió modificar el uso mixto del Apartamento 101 dejándolo como **uso exclusivo de vivienda**; con la aprobación del 92% del quórum.

Las razones que motivaron la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal son las siguientes:

- Deterioro del Edificio en fachadas y ventanas porque se cuelgan avisos, letreros, pancartas que causan una eminente contaminación visual y no conservan el diseño arquitectónico de la Edificación, causando un aspecto de desaseo.
 - Emisión de ruidos, molestias y actos que perturban la tranquilidad de los propietarios, causando una contaminación auditiva.
 - Amenaza a la salud pública, por proliferación de roedores, cucarachas y emisión de gases contaminantes.
 - Invasión de zona común (antepatio), con reparaciones mecánicas, parqueo de automóviles y motocicletas de los usuarios de los establecimientos comerciales existentes.
 - No conserva la armonía de la comunidad, la convivencia pacífica y la seguridad, de los copropietarios de la Propiedad Horizontal del Edificio Calle 76.
 - No garantiza la solidez del edificio, por las adecuaciones al interior del Apartamento 101.
- d. Como consecuencia de la derogación de la **modificación 3 y 4 de la escritura pública No. 7777 de fecha de 7 Diciembre de 1.993.** El Apartamento 101 tendrá única y exclusivamente una puerta de acceso a la calle, por lo tanto se restituye las disposiciones contempladas en la Escritura 3638 del 30 de Junio de 1.993 en el **CAPÍTULO IV DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO ARTÍCULO 9 DENIMITACION Y DESTINACION ZONA DE VIVIENDA.** APARTAMENTO 101 **Su acceso es por la calle 76 N. 20b-70 (nomenclatura actual), está localizado en el primer piso del EDIFICIO CALLE 76**

9. Propositiones y Varios.

- a. El propietario del Apartamento 101 quiso dejar constancia del Artículo 33 de la Escritura 3638 del 30 de Junio de 1.993, que consigna lo siguiente: "Artículo 33-MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES: La asamblea será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes de zonas comunales, previo estudio por parte del consejo de administración, aprobación que requerirá el 70% de los coeficientes de copropiedad, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca020994206



NOTARIA 469

asignado a los copropietarios de unidades privadas, en el cual además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable de el respectivo copropietario afectado.

- b. Dando alcance a los numerales 6,7,8 del Acta N. 2 de Asamblea con fecha de 2 de Diciembre de 2.012. La asamblea de copropietarios aprobó el 92% del quórum que cada propietario contribuirá con los gastos de Administración y Cuotas Extraordinarias por partes iguales sin perjuicio del coeficiente de propiedad de cada unidad privada.
- c. El propietario del Apartamento 101 se comprometió a cancelar el pago de Administración y Cuotas Extraordinarias pendientes en la semana del 11 de Febrero al 15 de febrero de 2.013, según recibos dados y firmados por el inquilino del establecimiento de reparación y mantenimiento de motos del Apartamento 101.
- d. La asamblea de copropietarios sometió a votación con una aprobación del 100% del quórum la reforma para el embellecimiento de fachada así como zonas comunales de ventanales interiores y exteriores; cumpliendo con las normas urbanísticas; diseño que se aprobará posteriormente por la asamblea de copropietarios del Edificio Calle 76.
- e. La asamblea de copropietarios sometió a votación con una aprobación del 92% del quórum la recuperación del Ante jardín de la Propiedad Horizontal de Edificio Calle 76, con un cerramiento, previa autorización de la entidad competente.
- f. Iniciar trámite de reforma de Reglamento de Propiedad Horizontal ante las entidades competentes.
- g. Aprobación de la próxima reunión Marzo 10 de 2.013 a las 10:00 al en el garaje de Edificio Calle 76.
- h. **Es necesario resaltar el pronunciamiento de la Corte Constitucional en sentencia C-522 DE 2.002 que expresa lo siguiente:** "...Además, el régimen de propiedad horizontal puede imponer limitaciones al ejercicio de la propiedad que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma. Igualmente, podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate".

"La Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal, amplía la comunidad de intereses a aspectos considerados individuales en el régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, porque: i) concede a la asamblea de copropietarios atribuciones para decidir la destinación y uso de los bienes privados, ii) amplía el poder decisorio del órgano rector de la copropiedad al suprimir la unanimidad que fuera exigida en el régimen anterior para la imposición de expensas extraordinarias, mejoras necesarias y la alteración sensible del uso y del goce de los bienes comunes, y iii) convierte en dispositivas las facultades puramente administrativas de la asamblea de copropietarios al permitirle disponer de los bienes comunes y adquirir inmuebles".

Por lo anterior, la asamblea de copropietarios del Edificio Calle 76, tiene plena facultad para limitar la destinación y uso privado del apartamento 101 como uso mixto por



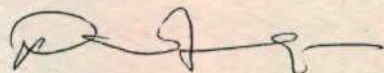
contrariar la armonía de la comunidad, como se expuso ampliamente en los incisos anteriores del presente documento en especial las afectaciones contempladas en el numeral c, más allá de las regulaciones que se han establecido para el uso del suelo en este sector.

Agotado el orden del día el Presidente levantó la sesión siendo las 13 horas del día 10 de Febrero de 2.013.


Uldy Socorro Buritica

C.C. No. 51.597.738 de Bogotá
Presidente





Natalia Insignares Moscoso
C.C. No. 52.266.339 de Bogotá
Secretaria

NOTARIA 40
BOGOTÁ

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca020994205



República de Colombia

Pag No 75



Aa005065639

responsabilidad que les corresponde exclusivamente a la interesada. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: LEÍDO, APROBADO Y FIRMADO por la otorgante este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, declaraciones e instrucciones, se le formularon las advertencias de Ley, en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en el Registro correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello. -----

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números: Aa005065602, Aa005065603, Aa005065604, Aa005065605, Aa005065606, Aa005065607, Aa005065608, Aa005065609, Aa005065610, Aa005065611, Aa005065612, Aa005065613, Aa005065614, Aa005065615, Aa005065616, Aa005065617, Aa005065618, Aa005065619, Aa005065620, Aa005065621, Aa005065622, Aa005065623, Aa005065624, Aa005065625, Aa005065626, Aa005065627, Aa005065628, Aa005065629, Aa005065630, Aa005065631, Aa005065632, Aa005065633, Aa005065634, Aa005065635, Aa005065636, Aa005065637, Aa005065638, Aa005065639. --

DERECHOS NOTARIALES: \$46.400.00. -----

IVA: \$64.645.00. -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$4.400.00. -----

CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$4.400.00. -----

ENMENDADO: 60A (VALE) //

LA COMPARECIENTE:

INST. ADM. 08/2007 SUPERNOTARIADO

Uldy Buritica

ULDY/SOCORRO BURITICA CARDONA

C.C. No. 51597738 de Bta

TELÉFONO: 2178957

E-MAIL: *edificio cll 76 @ gmail.com*

EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL



Funcionario que verificó
documentos y tomó firma



DIANA PATRICIA MARTÍNEZ PULGARÍN
LA NOTARIA CUARENTA DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL (E).

EAAM

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 966 DE FECHA 07 DE mayo DE 2013

NOTARÍA CUARENTA DE BOGOTÁ D.C.

ES FIEL Y - Primera COPIA (FOTOCOPIA) TOMADA DE
SU ORIGINAL NÚMERO 966 DEL 07 DE
mayo DE 2013, QUE SE EXPIDE EN (45)
HOJAS RUBRICADAS EN SUS MÁRGENES.

DADA EN BOGOTÁ D.C. A: 16 MAY 2013



LA NOTARIA CUARENTA (40) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. (E)
DIANA PATRICIA MARTINEZ PULGARIN



Ca020994202



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1336387

Pagina 1

Impreso el 19 de Julio de 2013 a las 11:36:42 a.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 26-07-1993 RADICACION: 1993-52755 CON: SIN INFORMACION DE: 14-07-1993
CODIGO CATASTRAL: AAA0086PAWW COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101: TIENE SU ACCESO POR LA CALLE 76 N. 12-72, ESTA LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO CALLE 76. SU COEFICIENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL ES DE 8.00%. TIENE UN AREA PRIVADA DE 58.00 MTS.2. Y UN AREA CONSTRUIDA DE 61.48 MTS.2. SUS LINDEROS Y DEMAS DEPENDENCIAS OBRAN DENTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA N.3638 DEL 30 DE JUNIO DE 1.993. EXPEDIDA POR LA NOTARIA CATORCE DE SANTAFE DE BOGOTA SEGUN DECRETO N. 1711 DEL 06.07. DE 1.984.

COMPLEMENTACION:

ANA SUSANA, ANA LEONOR, BLANCA INES Y GLADYS ADQUIRIERON POR COMPRA A MOSCOSO RAFAEL POR ESCRITURA PUBLICA N. 4249 DEL 22.11.1985 OTORGADA POR LA NOTARIA CATORCE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO N.050-927678. ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON CARVAJAL AGUSTIN SEGUN ESCRITURA PUBLICA N. 1556 DEL 02.05.1960 EXPEDIDA POR LA NOTARIA TERCERA DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 101 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 72 LC (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)
935774

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 14-07-1993 Radicacion: 52755

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3638 del: 30-06-1993 NOTARIA 14. de SANTAFE DE BOGOTA
ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: MOSCOSO DE ARBELAEZ ANA SUSANA

41399820 X

A: MOSCOSO DE INSIGNARES ANA LEONOR

41500335 X

A: MOSCOSO ROJAS GLADYS

41654491 X

A: MOSCOSO ROJAS BLANCA INES 41674665

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-08-1993 Radicacion: 64421

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 4805 del: 13-08-1993 NOTARIA 14. de SANTAFE DE BOGOTA
ESPECIFICACION: 106 DIVISION MATERIAL ESTE Y OTROS

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

DE: MOSCOSO DE ARBELAEZ ANA SUSANA

41399820

DE: MOSCOSO DE INSIGNARES ANA LEONOR

41500335

DE: MOSCOSO ROJAS GLADYS

41654491

DE: MOSCOSO ROJAS BLANCA INES

41674665

A: MOSCOSO DE INSIGNARES ANA LEONOR

41500335 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1336387

Pagina 2

Impreso el 19 de Julio de 2013 a las 11:36:42 a.m

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

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

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 17-05-1994 Radicacion: 1994-39071 VALOR ACTO: \$ 10,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1213 del: 13-04-1994 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA 1053492-A

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

DE: MOSCOSO DE INSIGNARES ANA LEONOR

41500335

A: ECHEVERRY MISAS BEATRIZ

38226546 X

A: ORGANIZACION ROBERTO ORTIZ VILLA Y COMPAÑIA S. EN C. RORVI

X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-05-1994 Radicacion: 1994-39072 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1243 del: 15-04-1994 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA E ILIMITADA 1053494-A

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

DE: ECHEVERRY MISAS BEATRIZ

38226546 X

DE: ORGANIZACION ROBERTO ORTIZ VILLA Y COMPAÑIA S. EN C. RORVI

X

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 25-07-1995 Radicacion: 1995-58128 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 7777 del: 07-12-1994 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION REFORMA DE REGLAMENTO

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

A: MOSCOSO DE ARBELAEZ SUSANA

X

A: MOSCOSO DE INSIGNARES ANA LEONOR

X

A: MOSCOSO ROJAS BLANCA INES

X

A: MOSCOSO ROJAS GLADY

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 25-07-1995 Radicacion: 1995-58133 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2530 del: 25-05-1995 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION ACLARACION A ESC 7777 DEL 07-12-95

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

A: MOSCOSO DE ARBELAEZ SUSANA

X

A: MOSCOSO ROJAS BLANCA INES

X

A: MOSCOSO ROJAS GLADYS

X

A: MOSCOSO ROJAS ANA LEONOR

X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 10-05-1996 Radicacion: 1996-42816 VALOR ACTO: \$ 15,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1425 del: 29-03-1996 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

Se cancela la anotacion No. 4.

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO GANADERO

A: ECHEVERRY MISAS BEATRIZ

X

A: ORGANIZACION ROBERTO ORTIZ VILLA Y COMPA/IA S. EN C., "RORVI"

X

ANOTACION: Nro 8



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1336387

Pagina 3

Impreso el 19 de Julio de 2013 a las 11:36:42 a.m

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

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

Fecha: 10-05-1996 Radicacion: 1996-42817 VALOR ACTO: \$ 7,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1426 del: 29-03-1996 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%

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

DE: ECHEVERRY MISAS BEATRIZ

38226546

A: CLAVIJO VERGARA MARIA DEL CARMEN

41475552 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 10-05-1996 Radicacion: 1996-42819 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1427 del: 29-03-1996 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA (\$15.000.000)

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

DE: CLAVIJO VERGARA MARIA DEL CARMEN

41475552 X

DE: ORGANIZACION ROBERTO ORTIZ VILLA Y COMPA/IA S. EN C. "RORVI"

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

8600030201

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 25-08-1999 Radicacion: 1999-64266 VALOR ACTO: \$ 25,042,000.00

Documento: ESCRITURA 2761 del: 24-08-1999 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CLAVIJO VERGARA MARIA DEL CARMEN

41475552

DE: ORGANIZACION ROBERTO ORTIZ VILLA Y COMPA/IA S. EN C. "RORVI"

8907043425

A: RODRIGUEZ MONROY LUZ MARTHA ELVIRA

41348540 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 22-09-2010 Radicacion: 2010-93458 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 4418 del: 26-08-2010 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

Se cancela la anotacion No. 9.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

8600030201

A: CLAVIJO VERGARA MARIA DEL CARMEN

41475552

A: ORGANIZACION ROBERTO ORTIZ VILLA Y COMPA/IA S. EN C. "RORVI"

8907043425

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 08-11-2010 Radicacion: 2010-110489 VALOR ACTO: \$ 27,546,000.00

Documento: ESCRITURA 3091 del: 27-07-2010 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: RODRIGUEZ MONROY LUZ MARTHA ELVIRA

41348540

A: ORTIZ PINTO XIMENA

52046490 X

A: ORTIZ PINTO CARLOS ROBERTO

93394558 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 16-10-2012 Radicacion: 2012-97112 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2828 del: 11-10-2012 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE A 50% (LIMITACION AL DOMINIO)

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1336387

Pagina 4

Impreso el 19 de Julio de 2013 a las 11:36:42 a.m

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

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

DE: ORTIZ PINTO XIMENA

52046490

A: ORTIZ PINTO CARLOS ROBERTO

93394558

A: LOGAN DOYLE MATTHEW DIRC200959006195

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013..Y ADEMAS ESTABLECER QUE EL APTO 101 SERA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE
PARA VIVIENDA. ART.18 (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL -

9006043682

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2007-11357 fecha 18-08-2007

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

Anotacion Nro: 9 Nro correccion: 1 Radicacion: 1996-8292 fecha 30-05-1996

ESCRITURA CORREGIDA VALE CDG.GVA.AUXDEL9

Anotacion Nro: 14 Nro correccion: 1 Radicacion: C2013-13151 fecha 19-07-2013

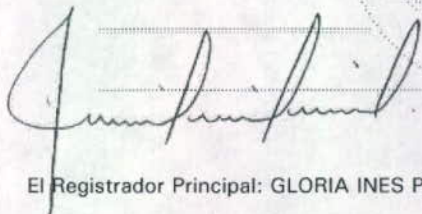
COMENTARIO.LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL40/C2013-13151

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: AUXDEL40 Impreso por: AUXDEL40

TURNO: C2013-13151 FECHA: 19-07-2013



El Registrador Principal: GLORIA INES PEREZ GALLO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



FORMULARIO DE CORRECCIONES

Pagina 1

Impreso el 19 de Julio de 2013 a las 11:36:13 a.m.
No tiene validez sin la firma y sello en la ultima pagina

Con el turno **C2013-13151** se Corrigieron las siguientes matriculas:
1336387

Nro Matricula: 1336387

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PAWW
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 101 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 72 LC (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013..Y ADEMAS ESTABLECER QUE EL APTO 101 SERA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE
PARA VIVIENDA. ART.18 (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

SALVEDADES:

Anot: 14 No. Salve: 1 Fecha Salve: 19-07-2013
COMENTARIO.LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL40/C2013-13151

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Firma del Registrador Delegado

AUXDEL40.

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 12 de Junio de 2013 a las 02:36:30 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2013-50077 se calificaron las siguientes matriculas:

935774 1336387 1336388 1336389 1336390 1336391 1336392 1336393 1336394

Matricula Nro.: 50C-935774

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: 76195
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68
- 2) CALLE 76 19-70

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

Matricula Nro.: 50C-1336387

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PAWW
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 101 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 72 LC (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 2

Impreso el 12 de Junio de 2013 a las 02:36:30 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Matricula Nro.: 50C-1336388

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PAXS
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 102 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 68 AP 102 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

Matricula Nro.: 50C-1336389

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PAYN
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 103 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 68 AP 103 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

Matricula Nro.: 50C-1336390

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PAZE



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 3

Impreso el 12 de Junio de 2013 a las 02:36:30 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 104 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 68 AP 104 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

Matricula Nro.: 50C-1336391

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PBAF
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 201 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 70 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

Matricula Nro.: 50C-1336392

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PBRR
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 4

Impreso el 12 de Junio de 2013 a las 02:36:31 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 202 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 70 AP 202 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

Matricula Nro.: 50C-1336393

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PBCX
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 301 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CALLE 76 #19-70 (ACTUAL)
- 4) CL 76 20B 70 AP 301 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

Matricula Nro.: 50C-1336394

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0086PBDM
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 5

Impreso el 12 de Junio de 2013 a las 02:36:31 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

- 1) CALLE 76 19-68 APARTAMENTO 302 EDIFICIO CALLE 76
- 2) CALLE 76 19-70 EDIFICIO CALLE 76
- 3) CL 76 20B 70 AP 302 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 07-06-2013 Radicacion: 2013-50077

Documento: ESCRITURA 966 del: 07-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A ADECUARLO A LA LEY 675 DE 2001 Y
PROTOCOLIZAR ACTA DE ASAMBLEA NO. 3 DEL 10/02/2013. (LIMITACION AL DOMINIO)

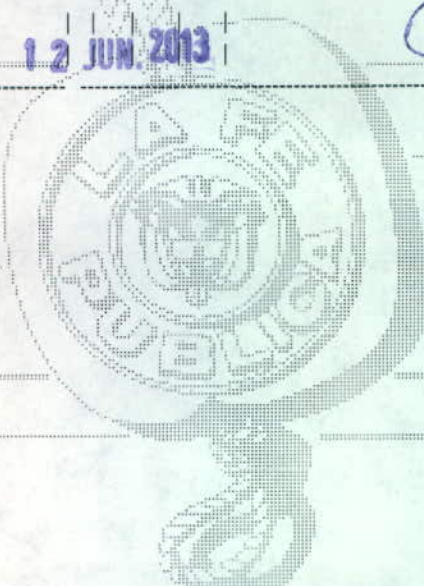
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO CALLE 76 - PROPIEDAD HORIZONTAL - 9006043682

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador	Fecha: Dia Mes Ano	El Registrador Firma
 ABOGA241,	12 JUN 2013	 Superintendencia


SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

ACTA DE REUNION ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE 76

No. 2

2 de Diciembre de 2.012

Correspondiente a la reunión ordinaria de la Asamblea General copropietarios del Edificio Calle 76, celebrada el día 2 de Diciembre de 2.012 a las 9:30 a.m., en el garaje del edificio. Se reunieron de manera ordinaria, de conformidad a la convocatoria del 14 de Noviembre de 2.012 y el reglamento de propiedad horizontal del edificio, encontrándose presentes los siguientes copropietarios:

- Aurora Beltrán Ladino
- Fernando Cano
- Camilo Gamboa Gómez en representación de Luis Gamboa Pinilla mediante poder
- Natalia Insignares Moscoso
- Carlos Fernando González en representación de Gloria Isabel Gamboa Pinilla mediante poder
- Uldy Socorro Buriticá Cardona en representación de Laura Cortes Buriticá y/o Uldy Margarita María Cortes Buriticá mediante poder
- Marta Lucía Romero Rodríguez

ORDEN DEL DIA:

1. Verificación del Quórum
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria
4. Designación y nombramiento del administrador del Edificio Calle 76
5. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión
6. Aprobación de cuota extraordinaria para arreglos urgentes y prioritarios
7. Fijación de la cuota de administración para el año 2.013
8. Aprobación de cuota extraordinaria
9. Destino al cual se le va dar a la cuota extraordinaria
10. Reparaciones y reformas del edificio calle 76
11. Publicación de respuesta por parte de la alcaldía de barrios unidos a derecho de petición elevado el día 26 de octubre de 2012
12. Propositiones y Varios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA:

Siendo las 10 a.m. del día 2 de Diciembre de 2.012, se da inicio a la reunión:

1. Verificación del Quórum

Siendo las 10 a.m. se encuentran presentes en la reunión los siguientes copropietarios para un total de quórum del 92%, en consecuencia hay quórum para deliberar y tomar cualquier clase de decisión.

APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTENCIA
101	8%	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o Ximena Ortiz Pinto	NO
102	8%	Aurora Beltrán Ladino	SI
103	20%	Fernando Cano	SI
104	21%	Luis Gamboa Pinilla	SI
201	11%	Natalia Insignares Moscoso	SI
202	10%	Carlos Fernando González	SI
301	11%	Uldy Socorro Buriticá Cardona	SI
302	10%	Marta Lucía Romero Rodríguez	SI

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

Se da lectura al orden del día y es aprobado por unanimidad del quórum.

3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria

La señora Uldy Socorro Buriticá como presidente de la Asamblea y la señora Natalia Insignares como secretaria, propuesta que se somete a consideración y fue aprobada por unanimidad. Quienes manifiestan aceptar sus respectivos cargos.

4. Designación y nombramiento del administrador(a) del Edificio Calle 76

Se presenta por unanimidad a la asamblea a la señora Uldy Socorro Buriticá como administradora del Edificio Calle 76; quién manifiesta aceptar el cargo; y realizará su respectivo registro ante la alcaldía menor de barrios unidos.

5. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.

Como Comisión verificadora del acta de la reunión se nombro al señor Fernando Cano y al señor Carlos Fernando González quienes manifiestan aceptar.

6. Aprobación de cuota extraordinaria para arreglos urgentes y prioritarios.

Se aprobó la cuota extraordinaria por valor \$120.000= por apto; para ser cancelados a mas tardar el 15 de Diciembre de 2.012. Dinero que se utilizará para la luz comunal de garaje, con sensores de movimiento, temporizadores y pago de mano de obra; canalización de cables que se encuentran en el garaje; compra de artículos de aseo y pago de honorarios a persona para realizar aseo en las zonas comunales del edificio calle 76.

7. Fijación de la cuota de administración para el año 2.013

Se aprobó por unanimidad por la asamblea de copropietarios la cuota mensual de administración de \$40.000= mensuales por apto para ser cancelados los primeros cinco días de cada mes.

8. Aprobación de cuota extraordinaria

Se manifiesta la necesidad de realizar mantenimiento al edificio, por su notable deterioro y plantea una cuota extraordinaria de \$400.000= por apto para ser cancelados por pagos parciales, con plazo máximo del 5 de Abril de 2.013.

9. Destino al cual se le va dar a la cuota extraordinaria.

Se estableció y se aprobó en orden de prioridades ante las necesidades del edificio: el arreglo de andén, colocación de bolardos(según modelo aprobado), arreglo de muro divisorio, sifón y rejilla de entrada del garaje y cambio de tubería comunal de la entrada de agua potable.

10. Reparaciones y reformas del edificio calle 76

Se aprobó la impermeabilización del techo comunal del tercer piso y el mezzanin del garaje; arreglo completo de garaje: paredés, muros, pintura y demás necesidades.

11. Publicación de respuesta por parte de la alcaldía de barrios unidos a derecho de petición elevado el día 26 de octubre de 2.012

1ª Respuesta, según radicado No. 20121230131121

2ª Respuesta, según radicado No. 20121230131411

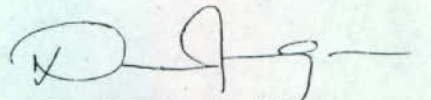
En conclusión la alcaldía local dio respuesta al derecho de petición y se inició el trámite en cada una de las entidades competentes con respecto a cada tema expuesto.

12. Propositiones y Varios:

- a. Se aprobó la utilización del área comunal del cuarto de gases para:
 - Guardar de forma permanente los implementos de aseo del edificio calle 76
 - Colocar ganchos para guardar las bicicletas de los aptos
- b. Se aprobó asegurar las ventanas comunales del segundo y tercer piso mediante argollas y candado y cambio de candado del garaje
- c. Aprobación de la próxima reunión febrero 10 de 2.013 a las 9:30 a.m.

Agotado el orden del día el Presidente levantó la sesión siendo las 13 horas del día 2 de Diciembre de 2.012.


Uldy Socorro Buritica
C.C. No. 51.597.738 de Bogotá
Presidente


Natalia Insignares Moscoso
C.C. No. 52.266.339 de Bogotá
Secretaria

ACTA DE REUNION ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE 76

No. 4

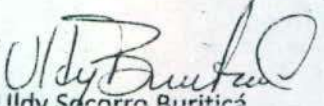
10 de Marzo de 2.013

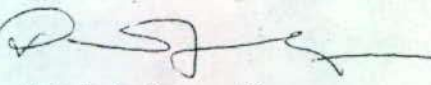
Correspondiente a la reunión ordinaria de la Asamblea General copropietarios del Edificio Calle 76, celebrada el día 10 de marzo de 2.013 a las 10:00 a.m., en el garaje del edificio. Y siendo las 10:30am encontrándose presentes los siguientes copropietarios:

- Natalia Insignares Moscoso
- Uldy Socorro Buriticá Cardona en representación de Laura Cortes Buriticá y/o Uldy Margarita María Cortes Buriticá mediante poder
- Carlos Roberto Ortiz Pinto

APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTENCIA
101	8%	Carlos Roberto Ortiz Pinto y/o	SI
201	11%	Natalia Insignares Moscoso	SI
301	11%	Uldy Socorro Buriticá Cardona	SI

Se verifico que el quórum que era solo del 30% circunstancia que impidió la celebración de la reunión por lo tanto se disuelve y queda pendiente fijar una nueva fecha.


Uldy Socorro Buriticá
C.C. No. 51.597.738 de Bogotá
Presidente


Natalia Insignares Moscoso
C.C. No. 52.266.339 de Bogotá
Secretaria

Bogotá D.C., 12 de Septiembre de 2.013



Doctor

IVAN ERNESTO ROJAS GUZMAN

ALCALDE LOCAL DE BARRIOS UNIDOS

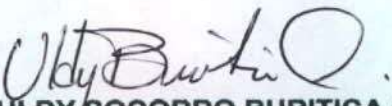
Ciudad

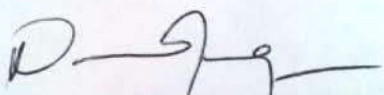
REF: SOLICITUD DE ACATAR REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DEL 2001 AL APARTAMENTO 101 DEL EDIFICIO CALLE 76

Dando cumplimiento al artículo 69 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO CALLE 76 se adjunta primera comunicación enviada a los propietarios del Apartamento 101; solicitándole cumpla con el Reglamento Propiedad Horizontal; el Apartamento 101 tiene **uso exclusivo de vivienda**.

Lo anterior, para su conocimiento y con el fin de que obre en el expediente radicado N. 2013-122-005573-2 de esta Alcaldía.

Atentamente,


ULDY SOCORRO BURITICA CARDONA
C.C. N° 51.597.738 de Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICIO CALLE 76
C.V N° 20131230140381 Expedido Alcaldía Local de Barrios Unidos


NATALIA INSIGNARES MOSCOSO
C.C. N° 52.266.339 de Bogotá
SECRETARIA

anexos 3
Edificio calle 76 # 205-68 / 205-70
Oct. 9006043682

Bogotá D.C., 12 de Septiembre de 2.013

Señores

ROBERTO CARLOS ORTIZ PINTO
MATTHEW LOGAN DOYLE
PROPIETARIOS APARTAMENTO 101

Representante

ROBERTO ORTIZ VILLA
EDIFICIO CALLE 76
Ciudad

**REF: SOLICITUD DE ACATAR REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675
DEL 2001 DEL EDIFICIO CALLE 76**

Con el ánimo de adecuar el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO CALLE 76 a las normas de Propiedad Horizontal de la Ley 675 de 2001 se procedió a elevar a Escritura Pública dicha modificación bajo el número 966 de fecha 7 de Mayo de 2.013 otorgada en la Notaria 40 del Círculo de Bogotá.

Igualmente, bajo este instrumento público se adopto el Artículo 18 **DESTINACION Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS**, precisando que el Apartamento 101 tendrá una sola puerta de acceso a la calle y su destinación será única y exclusivamente para uso de vivienda.

Lo anterior en consecuencia del uso inadecuado que actualmente se le da al Apartamento 101, como se describen en el numeral 8 literal c) del Acta de reunión de Asamblea de copropietarios N.3 de fecha 10 de Febrero de 2.013 protocolizada con la Escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal, y que constituyen faltas graves tipificadas y sancionadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001)

Por lo anterior se le solicita cumpla con las obligaciones derivadas del Reglamento, en especial a lo que corresponde a la destinación de la unidad privada del Apartamento 101 **USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA**; concediéndole un término perentorio de 1 mes contado a partir del recibo de la presente comunicación, para que el Apartamento 101 tenga el uso respectivo y definido en el Reglamento.

Se advierte que el incumplimiento de dichas obligaciones acarrea **sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias** y la Administración podrá imponer multas sucesivas mensuales mientras persista el incumplimiento, así como iniciar las acciones policivas y penales pertinentes de acuerdo a lo dispuesto por el Código Nacional de Policía y el Código de Procedimiento Penal.

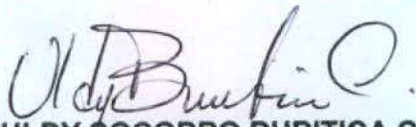
ANEXOS

Copia de Certificado de Tradición y Libertad del Apartamento 101, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; Zona Centro, que protocoliza el Acta de Asamblea N. 3 del 10 de Febrero de 2.013.

NOTIFICACIONES

La Administración del EDIFICIO CALLE 76 PROPIEDAD HORIZONTAL recibe notificaciones en la Calle 76 N. 20B-68 Apto 301.

Atentamente,

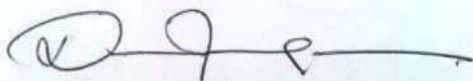


ULDY SOCORRO BURITICA CARDONA

C.C. N° 51.597.738 de Bogotá

REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICIO CALLE 76

C.V N° 20131230140381 Expedido Alcaldía Local de Barrios Unidos



NATALIA INSIGNARES MOSCOSO

C.C. N° 52.266.339 de Bogotá

SECRETARIA

Copia: Representante Apartamento 101 Edificio Calle 76
Arrendatario: Panadería "La Casa del Pan Bendito"
Arrendatario: Tapizados Juancho
Alcaldía Local Barrios Unidos al Expediente RAD N° 2013-122-005573-2

EDIFICIO CLL 76								
PAGOS DEL AÑO 2.012								
APTO	NOMBRE	MES						TOTAL CANCELADO
		JULIO	AGOSTO	SEP	OCT	NOV	DIC	
102	AURORA	20000	20000	20000	20000	20000	20000	120000
103	FERNANDO	20000	20000	20000	20000	20000	20000	120000
104	ALBA	20000	20000	20000	20000	20000	20000	120000
201	NATALIA	20000	100000	20000	20000	20000	20000	120000
202	GLORIA	20000	20000	20000	20000	20000	20000	120000
301	ULDY	20000	20000	20000	20000	20000	20000	120000
302	MARTA	20000	20000	20000	20000	20000	20000	120000
TOTAL								840000
Gastos								818950
								<u>21050</u>

EDIFICIO CALLE 76		
GASTOS 2.012	COSTO	FACTURA Nº
Certificado de Libertad Apto 101	12900	70286603
1 Sensor de movimiento	20900	30-00160964
1 Sensor de movimiento	20900	31-00174579
2 Reflectores y 2 tubos halogenos	32000	**40
Canaletas y otros	111100	27258
Canaleta	37200	27263
Pago Instalacion sensores y canaletas	90000	420
1 tramo de canaleta	8500	128823
1 Reflector con sensor	40000	119
1 tramo de canaleta y otros	36100	129781
1 tramo de canaleta y otros	14350	129368
Tapa exagonal	1000	30
Pago Instalacion de reflector y canaletas	30000	31
22 copias cotizacion gas natural	2200	32
Carta Alcaldia-Derecho de Petición	60550	33
44 Fotocopias derecho peticion	2200	34
Articulos de Aseo-Homecenter	99200	35
Pago transporte articulos de aseo	7000	36
1 talonario de caja menor	350	37
Recarga de cartucho	8000	2562
Envio cartas locales 1º Convocatoria	9600	38
Articulos de Aseo-jabon y clorox	4900	39
Pago Aseo Noviembre 15 del 2.012	25000	40
Compra de blanqueador	1400	41
Pago Aseo Noviembre 30 del 2.012	25000	42
Una resma de papel	8500	43
Duplicado llaves garaje candado	2400	44
3 Candados-garaje-2º piso-3º piso ventanas	15000	5811
Organizador elementos de aseo-materiales para instalacion de mangera	15300	134634
Tubo silicona para vidrios 2º piso	8000	134762
Pago soldadura argollas 2º piso	30000	45
1 candado techo 3º piso	4000	5888
Articulos de Aseo-jabon y clorox	10400	46
Pago Aseo Diciembre 20 del 2.012	25000	47
TOTAL	818950	
SALDO	<u>21050</u>	

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: **Bogotá, Colombia 19 de 2017**
ARRENDADOR (S): **Roberto Ortiz Jillo**
Nombre e identificación: **cc 7424479 Bogotá**
ARRENDATARIO (S): **Jesús Stella Aguilar Huelfano**
Nombre e identificación: **cc 4170019 Bogotá**
Dirección del inmueble: **Calle 76 # 20B70 / 20B-72 Apt. 46-101**
Precio o canon: **Seiscientos e incuenta mil pesos 650.000 mensuales.**
Análisis Catastral: **Un 210**
Fecha de iniciación del contrato: **15 de Noviembre de 2017** (Mes) **15 Nov. 2017**
El inmueble consta de los servicios de: **Agua, electricidad, gas, calefacción, internet, televisión por cable, aire acondicionado, seguridad, mantenimiento, limpieza, etc.**
Cuyo pago corresponde a: **el arrendatario**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos límites se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuren en el inventario anexo al presente contrato, y el (los) arrendatario (s) a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el canon o canon acordado en **Bogotá** la suma de **Seiscientos e incuenta mil pesos 650.000** dentro de los primeros **Seis** (6) días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago solo una vez que el banco haga el respectivo abono simple y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA - DESTINACIÓN:** El (los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de el (los) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni subarrendar el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarrendamiento por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con los nuevos inquilinos, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA - RECIBO Y ESTADO:** El (los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato, en el mismo se determinan los servicios, cosas y sus estados. El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locales a que se refiere la ley y no podrá (n) realizar obras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locales que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **19 de Septiembre** del mes de **Septiembre** del año **2017**, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos comunes, convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (n) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos comunes y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Usará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hace las reparaciones necesarias del bien objeto del arrendamiento, y las locales pero solo cuando estas provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (n), en caso de retención, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se refina (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 40 de la ley 520 de 2005. 2. Cuidar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de dolo o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas contempladas en el reglamento de propiedad horizontal, si existiere sometido a dicho régimen. 5. Rescindir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (n) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y pagándolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (los) arrendatario (s) resultará (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y pagó y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen periódicamente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendatario (s) será (n) responsable (n) por el pago de servicios o conexiones o acometidos que fueren directamente causados por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintos de las locales, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hubiere (n) serán de propiedad de este. 7. El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a promover y el (los) arrendador (es) se comprometen a permitir la revisión técnica regular de la instalación de gas natural realizada por Gas Natural S.A. E.S.P. y de los elementos que de este servicio dependen, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el servicio tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendatario (s) el costo de dicha revisión y del remplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si esta fuera de el (los) arrendatario (s) este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causas de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y multas dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasiona la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



LEGIS

Todos los derechos reservados

