

REF: CONTESTACIÓN DEMANDA. PRESENTACIÓN DE EXCEPCIONES. PROCESO
IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO. RADICADO N° 88001 – 4003 - 001 – 2022
– 00119 - 00. INVERSIONES CACI S.A.S. Y OTROS CONTRA DANIEL AZAEL GAVIRIA
CANDANOZA, OLGA PATRICIA SÁNCHEZ...

César Tulio Moreno Guerra <cesarte33@hotmail.com>

Mar 16/08/2022 9:20 AM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - San Andres - San Andres <j01cmpalsaislas@cendoj.ramajudicial.gov.co>

César Tulio Moreno Guerra
Abogado

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA

Doctora

BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA

JUEZA PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS – ISLA

E.S.D.

REF: CONTESTACIÓN DEMANDA. PRESENTACIÓN DE EXCEPCIONES. PROCESO IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO. RADICADO N° 88001 – 4003 - 001 – 2022 – 00119 - 00. INVERSIONES CACI S.A.S. Y OTROS CONTRA DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA, OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ Y OTROS.

Señora Juez,

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA, mayor y domiciliado en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente con la C.C. No. 19.318.648 de Bogotá y T. P. No. 113.119 del C.S.J., en mi calidad de apoderado judicial de los demandados, **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA**, mayor y domiciliado en San Andrés – Isla, identificado con la C.C N° 72.135.913 de Barranquilla y **OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ**, también mayor, domiciliada en San Andrés - Isla, identificada con la C.C. N° 45.482.582 de Cartagena, ambos residenciados permanentemente en el sector denominado CHUSTIC PIECE o SARIE BAY de San Andrés – Isla, todo conforme al poder que me permito aportar, muy respetuosamente procedo, dentro del término legal, a contestar la demanda Verbal de Imposición de Servidumbre de Tránsito promovida contra mis poderdantes por La Sociedad **INVERSIONES CACI S.A.S.**; **SHERRE JOHANNA LEVER O’NEILL**; **VICTOR HUMANIO LEVER DUKE**; **MAYCAL ALFREDO REEVES BOWIE**; **NEIL ANTONIO OTERO FORBES**; **ALAIN LEVER WILLIAMS Y FEDERICO LEVER DUKE**, dentro del radicado en referencia. Todo de conformidad con las informaciones y documentos entregados por mis clientes y con fundamento en los siguientes razonamientos de hecho y de derecho.

A LAS PRETENSIONES.

Mis poderdantes, **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA** y **OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ**, se oponen a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda y con respecto a cada uno de los demandantes señalados en la misma; todo con fundamento en los razonamientos de hecho y de derecho que se invocarán en este memorial; solicitándole muy respetuosamente a la señora juez y en lo que concierne a mis citados clientes, se despachen desfavorablemente las pretensiones demandatorias.

A LOS HECHOS.

AL HECHO N° 1. Es parcialmente cierto, en lo que concierne a la compraventa que se realiza en favor del señor **HALBORTH BERNARD HOWARD**, mediante escritura pública N° 1908 del 16 de Diciembre de 1994. Sin embargo **no es cierto** que la entonces vendedora haya realizado una venta parcial sobre el predio objeto de compraventa. Sencillamente la señora **FLORENTINA HOWARD DE HOWARD**, vende como cuerpo cierto a un único comprador, **HALBORTH BERNARD HOWARD** un predio de 860 metros cuadrados, tal y como reza la cláusula primera de la referida escritura. No es una venta parcial y tampoco se ha transferido el referido predio en común y proindiviso con otros compradores.

Tampoco es cierto que el predio con matrícula inmobiliaria N° 450 -17360, de propiedad de mis poderdantes acredite por lo pronto la calidad legal de predio sirviente. Este es un calificativo que

apresuradamente ha acomodado la parte demandante. Hasta este estado de los hechos en el escenario jurídico que nos ocupa, no existe entre las citadas partes y conforme con la normatividad de las servidumbres legales, predio sirviente o predio dominante, como erróneamente pretende y califica el señor abogado en su memorial introductorio.

AL HECHO N° 1.1. No es cierto. En el sentido que pretende destacarlo el demandante.

Señora juez, sobre el predio que fuera de propiedad de **HALBORTH BERNARD HOWARD**, si bien es cierto el numeral quinto del referido instrumento público (EP 1908, Diciembre 16 de 1994) señala que la venta se hace junto con todas sus anexidades usos y servidumbres; estas frases, de utilización rutinaria en todas las notarias, no significa, para el caso que nos ocupa, la existencia jurídica o material de servidumbre legalmente constituida; toda vez que conforme a las normas pertinentes del Código Civil, las servidumbres deben constar por escritura pública debidamente registrada, en que el tradente exprese su constitución y el adquirente su aceptación. (Artículo 760 C.C.).

En el caso que ocupa nuestra atención y ante la ausencia de un instrumento público o decisión judicial que otorgue legalmente la servidumbre, nos resulta que las voces de la escritura 1908 del 16 de Diciembre de 1994, en sana hermenéutica, guarda relación con la circunstancia relativa a que la señora **FLORENTINA HOWARD**, propietaria de los predios circunvecinos, le permite el paso o tránsito por sus predios al señor **HALBORTH BERNARD HOWARD**, toda vez que de ninguna forma se puede pretender que sobre el predio adquirido por el entonces comprador **HALBORTH BERNARD HOWARD**, se halla legalmente gravado de manera especial con servidumbre alguna.

AL HECHO N° 2. Es parcialmente cierto. En lo que concierne a la compraventa de los derechos de cuota del predio, equivalentes a un 22.13% que el señor **HALBORTH BERNARD HOWARD** transfiere a mis poderdantes, mediante escritura pública N° 275 del 31 de Marzo de 2005. En este instrumento se señala que el predio vendido está libre de todo gravamen y no se destaca ninguna condición limitativa de dominio. Sin embargo, es pertinente aclarar que el término servidumbre acuñado en la cláusula quinta de la escritura pública N° 275 del 31 de Marzo del 2005, ante la ausencia de imposición de una servidumbre legalmente otorgada, guarda relación con la permisibilidad que el vendedor hace en favor de mis poderdantes para que puedan acceder a su predio recién comprado, atravesando los terrenos del señor **HALBORTH BERNARD HOWARD**, toda vez que en aquellos entonces la porción del predio adquirido por mis poderdantes quedaba encerrado sin acceso directo a la vía pública.

Sin embargo **no es cierto** que el señor **HALBORTH BERNARD HOWARD** halla comprado un predio en común y proindiviso como erróneamente lo pretende destacar la parte demandante.

AL HECHO N° 2.1. Es parcialmente cierto. Efectivamente el vendedor **HALBORTH BERNARD HOWARD**, conforme a la escritura pública N° 275 del 31 de Marzo del 2005, permite a mis poderdantes el paso por su predio, por cuanto la porción por ellos comprada quedaba encerrada dentro del predio de mayor extensión de propiedad del vendedor. Permisibilidad fáctica por cuanto legalmente no se hallaba ningún gravamen limitativo de dominio.

Señora juez, sobre el predio que fuera de propiedad de **HALBORTH BERNARD HOWARD**, si bien es cierto el numeral quinto del referido instrumento público señala que la venta se hace junto con todas sus anexidades usos y servidumbres; estas frases, de utilización rutinaria de todas las notarias, no significa, para el caso que nos ocupa, la existencia jurídica o material de servidumbre

alguna, toda vez que conforme a las normas pertinentes del Código Civil, las servidumbres deben constar por escritura pública debidamente registrada, en que el tradente exprese su constitución y el adquirente su aceptación. (Artículo 760 C.C.) En el caso que ocupa nuestra atención, no existe instrumento público alguno -ni siquiera privado- a través del cual se pretenda hacer valer que sobre el predio adquirido por el entonces comprador **HALBORTH BERNARD HOWARD**, se halla gravado con servidumbre alguna. Sencillamente es una frase que se debe entender en el sentido obvio que las partes acordaron, vale decir, la permisibilidad de tránsito fáctico por cuanto mis poderdantes adquirieron una porción de predio que quedaba en aquel entonces totalmente encerrado.

AL HECHO N° 3. Es parcialmente cierto, según la anotación N° 1 del Certificado de Tradición y Libertad N° 450 – 10632, se destaca que mediante escritura pública N°340 del 8 de Abril de 1988 de la Notaría Única de San Andrés Isla, se formaliza la compraventa del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 450 – 10632 entre **YOLISCA FLORENTINA HOWARD DE HOWARD** (vendedora) en favor de **ZAMIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER** (compradora). Predio este donde 28 años después el constructor de la parte demandante, **INVERSIONES CACI S.A.S.**, levanta el edificio de propiedad horizontal que hoy pretende la servidumbre. Cabe destacar que desde aquellos entonces el acceso físico y peatonal a este predio era por otras coordenadas urbanísticas totalmente diferente al lugar al que ahora se pretende imponer la servidumbre.

En virtud de lo anterior **no es cierto** la calidad de predio dominante que el demandante pretende hacer valer, toda vez que desde aquellos entonces el acceso a ese terreno era por otro punto cardinal que los demandantes por su propia culpa han clausurado.

AL HECHO N° 3.1. Es cierto, toda vez que como consecuencia de esta segregación se abre y se inicia el folio de matrícula inmobiliaria N° 450 -10632, identificación del lugar donde se levantó el edificio que hoy pretende la imposición de la servidumbre.

AL HECHO N° 3.2. No es cierto, de la forma como se pretende hacer valer.

Señora juez, el demandante está ocultando la real tradición e historia del predio con matrícula inmobiliaria N° 450 – 10632, vale decir, el predio donde se levantó el edificio de apartamentos que hoy pretende la servidumbre y cuya entrada principal, pública y legalmente registrada, es **Barrio Sarie Bay C 16 # 14 – 76**, nomenclatura está totalmente diferente al lugar por donde ahora pretenden imponer la servidumbre. Situaciones y antecedentes estos sobre los cuales, conforme a los documentos adjuntos, el demandante ha guardado silencio. En los hechos subsiguientes y las excepciones de mérito dilucidaremos esta circunstancia.

Una vez abierto el folio de matrícula N° 450 – 10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla y el cual es segregado de otro folio de matrícula N° 450 -8035, sucedió que la primera compradora del predio que nos ocupa, señora **FLORENTINA YOLISCA HOWARD DE HOWARD**, transfiere también por compraventa el referido predio con las mismas cabidas y linderos como los adquirió, a favor de **ZAMIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER**, mediante escritura pública, N° 340 del 8 de Abril de 1988. Tal y como reza la anotación N° 1 del referido folio de matrícula inmobiliaria. En aquellos entonces este predio era un lote de terreno sin construcción alguna.

Posteriormente, mediante escritura N° 1435 del 29 de Diciembre de 1988, la señora **ZAMIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER**, transfiere por compraventa el predio que nos ocupa con las

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA
& ABOGADOS ASOCIADOS

mismas medidas y linderos al señor **FERNANDO TAYLOR POMARE**, tal y como consta en anotación N° 2 del folio de matrícula inmobiliaria N° 450 -10632.

El precitado propietario, **FERNANDO TAYLOR POMARE**, con ocasión de un proceso ejecutivo promovido en su contra y que culmina con adjudicación del inmueble en comento por remate judicial, prohiado por el Juzgado Civil del Circuito de San Andrés, es obligado a transferir el predio al Banco de Occidente. Conforme a los pormenores de la sentencia del 20 de Agosto de 1997 (anotación N° 11 del folio de matrícula inmobiliaria N° 450 -10632). Institución financiera esta que, previa legalización del inmueble adjudicado en su favor, transfiere por compraventa a **MARITZA DEL CARMEN GARCÍA PALACIOS** el referido predio con las mismas medidas y linderos que rezan los títulos anteriores y lo que es más importante aún, a partir de este instrumento público y previa legalización por parte del Banco de Occidente, se identifica urbanísticamente con fichas catastrales el terreno que nos ocupa, vale recordar, donde se construyó el edificio que pretende la imposición de la servidumbre, señalándose que el inmueble objeto de compraventa, *“está localizado en el sector denominado **BIG CHEW STICK PIECE** en el **BARRIO SARIE BAY C 16 # 14 - 76** con registro catastral número 010001480017000, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas...”*.

Destaquemos para todos los efectos pertinentes que a partir de estas épocas y por virtud de las legalizaciones y diligencias del Banco de Occidente, se obtiene formalmente una identificación urbanística del predio que ahora pretende llamarse dominante por imposición de servidumbre, precisando que el acceso al mismo es el que corresponde al N° 14 - 76 de la carrera 16 del barrio Sarie Bay de la ciudad de San Andrés.

De todo lo anterior, en especial la identificación urbanística del inmueble, la parte demandante guarda silencio, para obtener ilegítimamente la servidumbre pretendida, desconociendo a todas luces que el acceso peatonal y formal al predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 450- 10632, era uno ubicado en otro punto cardinal del mismo.

De igual manera oculta el abogado demandante los pormenores de la escritura pública N° 1124 del 28 de Octubre de 2014 de la Notaría Única de San Andrés, a través de la cual la señora **MARITZA DEL CARMEN GARCÍA PALACIOS**, en su calidad de vendedora transfiere por compraventa a los señores, **CARLOS DE JESÚS PINZON LLORACH** y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, representantes legales y propietarios de la demandante, **INVERSIONES CACI S.A.S**, el predio que nos ocupa, hasta estas fechas identificado con la matrícula inmobiliaria N° 450 – 10632. Destacándose en la cláusula tercera que el predio objeto de compraventa identificado con registro catastral N° 010001480017000 se halla ubicado en el barrio Sarie Bay C 16 # 14 - 76 de la nomenclatura urbana de San Andrés Isla. Obsérvese que aún continúa realzándose la nomenclatura del predio que pretende la servidumbre, señalándose claramente la identificación urbanística de su acceso al interior del predio, vale decir, el número 14 – 76 de la C 16 CIRCUNSTANCIA ESTA TOTALMENTE OMITIDA POR EL ABOGADO DEMANDANTE, por la sencilla razón que se evaluará más adelante, orientada a destacar que estos últimos compradores (**CARLOS DE JESÚS PINZON LLORACH** y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**) clausuraron el punto y la vía de acceso que permitía el ingreso al predio, contribuyendo con su inutilización, para ahora pretender la servidumbre de tránsito por un lugar inapropiado.

Es más, en la escritura pública N° 1054 del 5 de Diciembre del 2018, otorgada en la Notaría Única de San Andrés, a través de la cual se formaliza el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Multifamiliar Villa Wind, edificado por los señores **CARLOS DE JESÚS PINZON**

LLORACH y CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ, se destaca claramente que la nomenclatura del mismo es la C 16 # 14 – 76 del barrio SARIE BAY del sector denominado BIG CHEW STICK PIECE de la ciudad de San Andrés , ratificando los propios demandantes la real nomenclatura del inmueble que nos ocupa.

AL HECHO N° 3.3. Es parcialmente cierto pero de la forma como quedó descrito en los razonamientos señalados en el hecho distinguido con el numeral 3.2, vale decir, destacándose en el referido instrumento público la real identificación urbanística del acceso al predio.

AL HECHO N° 3.4. Es parcialmente cierto pero de la forma como quedó descrito en los razonamientos señalados en el hecho distinguido con el numeral 3.2, vale decir, destacándose en el referido instrumento público la real identificación del punto urbanístico de acceso al predio.

AL HECHO N° 3.5. No me consta que se pruebe.

AL HECHO N° 3.6. No me consta que se pruebe.

AL HECHO N° 4. No me consta que se pruebe.

AL HECHO N° 5. NO ES CIERTO. Como se señaló anteriormente, el punto urbanístico de acceso a la edificación denominada Conjunto Multifamiliar Villa Wind integrado por las unidades privadas descritas en hechos anteriores y según lo demuestran en las referidas escrituras públicas **es por la C 16 # 14 – 76 del barrio SARIE BAY de San Andrés Isla.** Punto este que a través del trayecto respectivo se comunicaba con la vía pública.

Situación diferente es que el constructor e inicial propietario de la edificación, haya clausurado el punto de acceso para acomodar fácticamente otro ingreso a través de la demanda que nos ocupa. En efecto, antes de la construcción del Conjunto Multifamiliar y durante la ejecución de la misma, el lugar formal y urbanístico de acceso al predio era por la citada dirección y que los señores **CARLOS DE JESÚS PINZON LLORACH y CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, clausuraron e inutilizaron. Es decir, aún contra la normatividad urbanística y los planes de ordenamiento territorial, desconocieron, entre otras disposiciones administrativas, el lugar de ingreso a la edificación que los comunicaba con la vía pública, para pretender ahora, de mala fe, acomodar a su antojo una imposición de servidumbre a las cuales no les asiste derecho alguno. Es pertinente recordar entonces el principio general de derecho orientado a realzar que nadie puede aprovecharse de su propio error para obtener un beneficio. ***Nemo auditur propriam turpitudinem allegans.***

AL HECHO N° 6. No es cierto. Desde que se legalizó la propiedad horizontal del Edificio Conjunto Multifamiliar Villa Wind y se iniciaron las ventas de las áreas privadas, concomitantemente empezaron los conflictos, toda vez que los propietarios y constructores demandantes, acomodaron otro punto de ingreso a la edificación que no les corresponde y el cual colinda con el predio de mis representados. Es más, la servidumbre que pretenden los demandantes atravesaría buena parte de la vivienda construida donde reside la familia de mis poderdantes, dividiendo el inmueble destinado para su habitación en dos partes.

AL HECHO N° 7. No es cierto. El tránsito fáctico de los diferentes inquilinos del edificio se ha verificado desde el año 2018, fecha en que se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal de la edificación antes señalada. Inclusive, la construcción del Conjunto Multifamiliar Villa Wind inició obras en el año 2017 por autorización de la Secretaría de Planeación Departamental otorgada el 9

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA

de Diciembre del 2016, mediante resolución N° 005335 del 9 de Diciembre de 2016. No es cierto entonces lo señalado por el abogado demandado en este hecho.

Tampoco es cierto el tránsito pacífico que pretende mostrar la parte actora, desde que se iniciaron las obras del Conjunto Multifamiliar, mis poderdantes han tenido conflicto con la parte demandante, querellas policivas y demás.

AL HECHO N° 7.1. No es cierto por inexistencia legal de las servidumbres; el inmueble matriz gozaba de su punto de acceso por un lugar muy diferente al que pretende ahora el demandante, tal y como lo señalamos en explicaciones anteriores.

AL HECHO N° 8. No es cierto. Por todas las razones anteriormente explicadas. Es más, desde hace dos años se ha iniciado un proceso policivo de perturbación a la posesión comportada por los demandantes y en perjuicio de mis poderdantes. Tampoco es cierto que desde hace 10 años se ha practicado una servidumbre de tránsito por el referido lugar. Me permito recordarle a la señora juez que los actuales propietarios de la empresa demandante **INVERSIONES CACI S.AS., CARLOS DE JESÚS PINZON LLORACH y CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, adquirieron el terreno por compraventa realizada el 18 de Octubre del 2014 según se observa en la anotación N° 13 del folio de matrícula N° 450 – 10632 y tan solo hasta el año 2017, iniciaron la construcción del Conjunto Multifamiliar, el cual elevaron a propiedad horizontal en Diciembre del año 2018. Fecha esta a partir de la cual arribaron los copropietarios.

Conforme con todo lo anterior es totalmente falso una supuesta servidumbre fáctica desde hace diez años.

AL HECHO N° 9. No es cierto. Los demandantes son los que están entorpeciendo el ingreso de mis clientes al predio de propiedad de los mismos donde tienen construida su vivienda familiar. Nunca antes ha existido la servidumbre por ellos reclamada, toda vez que, como se enunció, el acceso al predio donde se halla ubicado el Conjunto Multifamiliar era por una dirección y ubicación totalmente diferente, tal y como lo señalamos anteriormente. Mis poderdantes han intentado por todos los medios defender la perturbación a la posesión que vienen ejerciendo los demandantes desde que se terminó la obra y se iniciaron las ventas de las áreas privadas.

El aparte del artículo N° 883 del C.C. hace relación a las servidumbres legalmente constituidas de conformidad con los formalismos previstos en el artículo 760 del C.C.. Requisitos estos que escapan a la causa que nos ocupa.

AL HECHO N° 10. No es cierto la existencia de líneas naturales o artificiales. Estos son inventos del abogado demandante para pretender constituir una supuesta servidumbre fáctica o de hecho que no existe. Se reitera que el ingreso del predio demandante y conforme a la nomenclatura urbana de San Andrés Isla, es por otro punto de acceso, clausurado por la parte demandante.

AL HECHO N° 11. No es cierto. Al clausurarse de mala fe el punto de acceso al condominio se violentaron las normas urbanísticas de la ciudad de San Andrés, alterándose consecuentemente el orden normal del plan de ordenamiento territorial y sus leyes complementarias. El hecho de encontrarse el predio aislado de la vía principal, como lo señala el abogado demandante, obedece a la culpa e intervención exclusiva de los demandantes. Fueron ellos los que permitieron la clausura e inutilización del punto de acceso legalmente instituido por planeación municipal y el sendero que

conducía a la vía pública, para pretender ahora imponer una servidumbre a la cual no tienen derecho por todas las razones precedentemente enunciadas.

AL HECHO N° 12. No es cierto en lo que concierne a los varios lustros en favor del predio dominante. Ni siquiera han transcurrido cinco años desde que se terminó la construcción del Conjunto Multifamiliar y se iniciaron las ventas de las unidades privadas.

AL HECHO N° 13. Es cierto. Inclusive señora juez, procurando alcanzar mis clientes un acuerdo conciliatorio con los demandantes, estos se comprometieron en el mes de Febrero del año 2021 a situar en otro lugar del predio demandante el portón de acceso, erróneamente acomodado para justificar la servidumbre y así no perturbar el libre acceso de mis clientes a su vivienda. De esta situación se ha hecho total caso omiso.

AL HECHO N° 14. No es un hecho. Es una solicitud de carácter procesal.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

PRIMERA. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS FÁCTICOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

La jurisprudencia y la doctrina nacional coinciden en precisar, al amparo de las normas del Código Civil Colombiano, que la servidumbre de tránsito es el derecho concedido por la ley al dueño de un fundo que se halla privado de toda comunicación con el camino público - por la interposición de otros predios- para exigir el paso por alguno de éstos en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su fundo, previa la correspondiente indemnización. (art. 905 del C.C.).

A su turno, el artículo 760 del C.C. dispone que la tradición de un derecho de servidumbre se efectuará por escritura pública, debidamente registrada, en el que el tradente exprese constituirlo y el adquirente aceptarlo.

Precisado los alcances de los ordenamientos jurídicos precedentemente señalados, nos resulta señora Juez que los requisitos *sine qua non* para la procedencia de la imposición de servidumbre pretendida por el demandante, definitivamente no concurren al escenario jurídico que nos ocupa, toda vez que, como se explicó en el capítulo de los hechos y se demuestra a través del dictamen pericial que me permito aportar y otras pruebas que se allegarán, los demandantes tienen a su disposición otra vía de comunicación que los conducía al camino público y que por razones que no han sido explicadas en el proceso, han clausurado e inutilizado, por su cuenta y riesgo.

En efecto, en el experticio que me permito aportar elaborado por el perito, arquitecto Carlos Baena Carrillo, se señala, se ilustra y se diagrama indubitadamente el real camino de acceso del que goza el predio que pretende la imposición de la servidumbre de tránsito y que le permite el acceso al mismo, todo conforme a la carta del Instituto Geográfico del Agustín Codazzi y a los planos y documentos presentados ante la Secretaría de Planeación para la obtención de la licencia de construcción. Concluyéndose que el inmueble que pretende la servidumbre, ubicado en el barrio SARIE BAY C 16 # 14 - 76 de San Andrés Isla, gozaba de otro punto de acceso y otra vía suficientemente identificada en la prueba pericial que me permito aportar y en los planos contenidos en la misma. Lugares estos muy diferentes a los que atravesaría la pretendida servidumbre que

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA
& ABOGADOS ASOCIADOS

dividiría injusta y perjudicialmente en dos partes la vivienda familiar de mis representados, donde tienen establecido su hogar familiar desde hace dieciséis años.

Significa lo anterior señora Juez que el predio que procura la imposición de la servidumbre, no se hallaba y aún no se halla, encerrado o destituido de toda comunicación con el camino público, como así lo exige el art 905 del C.C. para una eventual prosperidad de la acción que procura una servidumbre determinada. Situación muy diferente es la ocurrida en el caso que nos ocupa. En efecto, por culpa y responsabilidad exclusiva de los propietarios iniciales del terreno y del condominio -hoy también demandantes- se clausuró y se inutilizó la vía de acceso que le permitía la comunicación con el camino público. Los adquirentes del predio demandante, **CARLOS DE JESÚS PINZON LLORACH** y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, actualmente propietarios de **INVERSIONES CACI S.A.S** (también demandante), al terminar la construcción del edificio que actualmente se denomina Conjunto Multifamiliar Villa Wind, en el mes de Diciembre del 2018, clausuraron e inutilizaron el camino que los conduce a la vía pública. Consecuencialmente y de igual forma, también clausuraron el punto de acceso que por ordenamiento territorial y urbanístico les corresponde legalmente.

En conclusión son dos situaciones muy diferentes, todas para demostrar que el inmueble que aspira a la imposición de la servidumbre goza urbanísticamente de acceso y sendero que lo conduce a la vía pública y la cual por culpa exclusiva de los demandantes fue inutilizada y aparentemente clausurada, acaso para pretender ahora abrir e imponer, a través de la demanda que nos ocupa, otra vía de acceso que lamentable y perjudicialmente atravesaría - ilegal y arbitrariamente- el predio de mis poderdantes, dividiéndolo en dos partes.

Inclusive señora juez, si acaso se pretende una solución justa y equitativa que no afecte los intereses y derechos de mis clientes y conforme lo evidencia el dictamen pericial adjunto en su último folio, bien se puede cambiar la puerta de acceso al Conjunto Multifamiliar que ilegítimamente se construyó perjudicando a mis clientes, mudándola a una posición donde en este momento no afectan derechos de particulares, aprovechando, como lo refiere el arquitecto Baena Carrillo, que esos terrenos hacen parte de otra servidumbre histórica que no registra construcción alguna. Posteriormente retornaremos a este concepto para erigirlo en excepción.

Tampoco concurre a la causa que nos ocupa el requisito de una supuesta servidumbre de tránsito a la cual tendría derecho a reclamar el predio dominante y que se extendería, según sus erradas voces, hasta la ilegítima y acomodada puerta de acceso del condominio demandante. Señora Juez, la servidumbre explicada en la secuencia de las escrituras públicas aportadas al proceso y señaladas en los hechos es la que adquirieron mis poderdantes cuando compraron el inmueble donde levantaron su vivienda familiar; toda vez que, tal y como se observa en el dictamen pericial y su señoría lo constatará en la inspección judicial, desde la fecha en que mi clientes adquirieron el predio, en el mes de Marzo del 2005, el inmueble de ellos ciertamente se hallaba y aún se encuentra, totalmente encerrado y el único acceso de ellos hacia la vía pública es por la servidumbre legalmente reconocida en las secuencias de las escrituras públicas otorgadas y diferentes al instrumento público que le transfiere la propiedad del predio a la parte demandada. Sendero que inicia desde la vía pública colindante con la pista del aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla y culmina en la entrada de la vivienda de los demandados **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA** y **OLGA PATRICIA SANCHEZ FLOREZ**.

Pretendiendo fundamentar el derecho al camino de servidumbre de tránsito en favor de mis clientes y precedentemente enunciado, los demandantes, abusivamente y contrariando los ordenamientos y normas pertinentes, acomodaron una puerta de acceso al condominio por el punto exacto donde

culmina la servidumbre de paso de la gozan la familia integrada por mis poderdantes desde que adquirieron el predio en mención; todo para pretender que la parte actora también tendría derecho a esa servidumbre por una imaginada línea natural; desconociendo que la vía de acceso al Condominio Multifamiliar Villa Wind es otra totalmente diferente y a la que antes hicimos alusión.

En síntesis y contrariando los razonamientos de los demandantes, en ningún momento ha existido servidumbre alguna o línea natural de recorrido desde la vía pública principal hasta el portón que abusiva y antiurbanísticamente construyeron los demandantes para pretender ahora la supuesta servidumbre de tránsito.

Como quiera que por todas las razones explicadas mis clientes se oponen a la totalidad de las pretensiones de la demanda, de cualquier manera no puedo soslayar el requisito de la indemnización y resarcimiento de todo perjuicio previsto en el art 905 del C.C. a que tendrían derechos mis poderdantes por cuanto la servidumbre de tránsito pretendida usurpa y atraviesa el interior de la vivienda familiar. Ni siquiera el sendero de tránsito anhelado colinda tangencialmente con los límites externos de la vivienda de mis clientes. Es mucho más grave la situación señora Juez, la anhelada servidumbre atravesaría la vivienda de mis clientes dividiéndola en dos partes.

Requisito este que de cualquier manera también se está incumpliendo por parte del extremo actor.

SEGUNDA. NADIE PUEDE UTILIZAR SU PROPIO ERROR PARA OBTENER UN BENEFICIO
NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS.

Señora juez, como se ha explicado anteriormente y se probará procesalmente, el inmueble ubicado en el barrio SARIE BAY C 16 # 14 -76 de la nomenclatura urbana de San Andrés, cuyos propietarios ahora demandan la servidumbre de tránsito, tenían a su disposición – y aún tienen- una vía de acceso al camino público y gozaban de su propio punto de ingreso al Condominio denominado Conjunto Multifamiliar Villa Wind , totalmente diferente y distante al sendero y entrada que pretenden a través de la servidumbre que nos ocupa. Acceso y sendero que por virtud de la incorrecta construcción de la edificación, contrarias a las dimensiones autorizadas y a las licencias y fichas catastrales otorgadas, levantaron la edificación de una forma totalmente diferente a la permitida por la Secretaría de Planeación de la Isla. Abuso del derecho este que concluyó con las consecuencias suficientemente narradas en capítulos anteriores, vale recordar, clausura e inutilización de su punto de acceso y su camino de comunicación con la vía pública. Todo ha sido parte de la ilegítima planeación de los demandantes quienes ahora pretenden la servidumbre que nos ocupa y para lo cual abrieron otro punto de acceso a través del portón de ingreso destacado en el lugar donde culminaría la servidumbre demandada. Errores y desconocimientos estos que nos ubican en el principio general de derecho orientado a destacar que **NADIE PUEDE UTILIZAR SU PROPIA CULPA O ERROR PARA OBTENER UN BENEFICIO. *NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS.***

Solo basta evaluar cuidadosamente el dictamen pericial que se aporta para demostrar las gravísimas irregularidades en que incurrieron los constructores del Conjunto Multifamiliar Villa Wind, hoy también demandantes, inherentes a las dimensiones de la edificación y a otros vicios que obligaron de mala fe a tergiversar las autorizaciones y licencias otorgadas por la Secretaría de Planeación de la Isla de San Andrés. Circunstancia esta que coadyuvó notoriamente a darle un giro ilegítimo a la edificación el cual culminó con la clausura e inutilización del camino inicial que lo conducía a la vía pública y a obstaculizar su propio punto de acceso.

TERCERA. PROCEDENCIA FÁCTICA Y JURÍDICA PARA ABRIR OTRAS VÍAS Y PUNTOS DE ACCESO SOBRE EL PREDIO DE LOS DEMANDANTES.

Señora juez, tal como se explicó en las excepciones de mérito anteriores, por culpa e intervención exclusiva de los demandantes, las vías originales de ingreso al condominio fueron objeto de clausura e inutilización. Comportamientos negligentes estos que fueron aprovechados por terceros para, a su vez, levantar también muros y construcciones que coadyuvaron a los obstáculos impositivos para el acceso a través de los originales e iniciales senderos de los que gozaba el predio donde se construyó el Conjunto Multifamiliar Villa Wind. No obstante esta circunstancia, de cualquier manera los demandantes gozan de suficiente espacio dentro de su predio para adecuar otro punto de acceso diferente y ajeno al actualmente pretendido y el cual está dotado de una suficiente servidumbre histórica sobre terrenos totalmente desocupados e inutilizados, tal y como se advierte en el folio 37 del dictamen pericial adjunto. Solución equitativa esta que a todas luces permite el fácil ingreso de los propietarios del condominio demandante a sus unidades privadas evitándose así el grave perjuicio y atropello que sufrirían mis poderdantes con la pretendida imposición de la servidumbre.

CUARTA. IMPROCEDENCIA DE UNA PRESCRIPCIÓN ALEGADA POR LOS DEMANDANTES INVOCANDO UNA SUPUESTA UTILIZACIÓN DE LA SERVIDUMBRE POR UN TÉRMINO DE DIEZ AÑOS.

Señora Juez, el inciso 2° del artículo 939 del C.C dispone que las servidumbres continuas y aparentes pueden constituirse por título o por prescripción de diez años contados como para la adquisición del dominio de fundos. Preciado este concepto, aspiran los demandantes a sacar algún provecho del mismo, afirmando en varios apartes de su memorial introductorio, que han gozado de una aparente servidumbre por un término superior a diez años, o, según sus voces, por varios lustros. Afirmación está totalmente falaz y que atenta con el deber de lealtad y buena fe procesal.

En efecto señora juez, orientando la atención al inicial Certificado de Tradición y Libertad aportado con la demanda N° 450 – 10632 y correspondiente al predio demandante, se destaca, contrario a las distracciones utilizadas por el demandante en el recuento de los hechos, que el lote de terreno donde se levantó el Condominio Multifamiliar Villa Wind, lo adquirieron por compraventa los demandantes **CARLOS DE JESÚS PINZON LLORACH** y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ** el 28 de Octubre del 2014 conforme a la escritura pública N° 1124 otorgada en la Notaría Pública de San Andrés, es decir, hace siete años y nueve meses, lote de terreno que no contaba con edificación alguna. En aquel entonces todo era maleza y árboles frutales.

Sin olvidar que desde esas épocas, el citado predio ya se hallaba integrado a la nomenclatura urbana de San Andrés Isla y gozaba, conforme se observa en el dictamen pericial adjunto, de vías y senderos que lo conducía a la vía pública, lo cierto es que tan solo hasta el mes de Diciembre del 2016 y por virtud de la resolución N° 005335 del 9 de Diciembre de 2016 inician la construcción del Condominio demandante; es decir hace cinco años y siete meses. Ruego a la Señora Juez orientar la atención al folio 3 de la escritura pública 1054 del 5 de Diciembre del año 2018 de la Notaría Única de San Andrés para verificar esta circunstancia; edificación esta que culmina con la legalización de reglamento de propiedad horizontal otorgado a través del precitado instrumento público en el mes de Diciembre del 2018.

Significa todo lo anterior y en juiciosa hermenéutica que la supuesta servidumbre de paso, acomodada por los demandantes, tan solo iniciaría su utilización a partir de la terminación de la construcción del condominio, ocurrida en el mes de Diciembre del año 2018. Es decir, y contrariando

los acomodados razonamientos del abogado demandante, el arbitrario portón por ellos utilizado apenas fue introducido hace menos de cuatro años. De ninguna forma pudo haberse estructurado a su favor prescripción alguna que le permita invocar la imposición de la servidumbre de tránsito en perjuicio de mis poderdantes. Inclusive señora Juez, en gracia de discusión, ni siquiera se cumplen los “varios lustros” desde la fecha que se inició la construcción en el mes de Diciembre del año 2016.

QUINTA. EXCEPCIÓN GÉNÉRICA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO QUE OFICIOSAMENTE SE DESTAQUEN DURANTE EL PROCESO.

Sírvase señora Juez, declarar probada cualquier otra excepción que oficiosamente su Despacho avise y las que conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C.G.P, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.

PETICIÓN DE PRUEBAS.

Comedidamente ruego a la señora Juez, se sirva ordenar y hacer valer en favor de mis clientes, **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA** y **OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ**, las pruebas que a continuación aporto y solicito, a fin de corroborar lo expuesto en las excepciones de mérito formuladas y así desvirtuar los hechos y las pretensiones de la demanda.

DOCUMENTALES CONCERNIENTES AL PREDIO QUE PRETENDE LA SERVIDUMBRE.

- Certificado de Tradición y Libertad N° 450 – 10632 emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés – Isla donde se destacan las explicaciones, la historia y la tradición del inmueble de propiedad de los demandantes y con el cual demuestro lo explicado en los hechos, principalmente el modo, tiempo y lugar como los demandantes adquieren el predio.
- Escritura pública N° 340 del 8 de Abril de 1988 de la Notaria Única de San Andrés – Isla, a través de la cual la primitiva propietaria del predio demandante **FLORENTINA YOLISCA HOWARD DE HOWARD** , transfiere por compraventa a **ZAMIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER** el predio demandante.
- Escritura pública N° 1435 del 29 de Noviembre de 1988 de la Notaria Única de San Andrés – Isla, a través de la cual **ZAMIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER** le transfiere por compraventa a **FERNANDO TAYLOR POMARE** el lote de terreno que hoy pretende la servidumbre.
- Escritura pública N° 1117 del 6 de Noviembre del año 2009 de la Notaria Única de San Andrés – Isla, a través de la cual el **BANCO DE OCCIDENTE** le transfiere por compraventa a **MARITZA DEL CARMEN GARCÍA PALACIOS** predio demandante. Y donde se podrá destacar, a partir de este instrumento la real nomenclatura del inmueble que pretende la servidumbre, vale decir, barrio SARIE BAY, C 16 # 14 – 76 de San Andrés – Isla.

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA
& ABOGADOS ASOCIADOS

- Escritura pública N° 1124 del 28 de Octubre del 2014 de la Notaria Única de San Andrés – Isla, a través de la cual **MARITZA DEL CARMEN GARCÍA PALACIOS**, transfiere por compraventa a los actuales demandantes **CARLOS DE JESÚS PINZON LLORACH** y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ** el lote de terreno que hoy reclama la servidumbre de tránsito.
- Escritura pública N° 1054 del 5 de Diciembre del 2018 de la Notaria Única de San Andrés – Isla, a través de la cual se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Multifamiliar Villa Wind.

SOLICITUD DOCUMENTOS

Ruego a la Señora Juez requerir a la Secretaría de Planeación Departamental de San Andrés Isla a fin que remitan al proceso la totalidad de los documentos y antecedentes técnicos, arquitectónicos, topográficos y complementarios que fundamentaron la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, otorgada mediante resolución N° 005335 del 9 de Diciembre de 2016 e inherente al predio con matrícula inmobiliaria N° 450 – 10632.

De igual manera ruego requerir a la Secretaría de Planeación Departamental de San Andrés - Isla para que remitan al proceso la documentación inherente a la ficha y registro catastral N° 01 – 00 - 00 – 00 – 0148 – 0017 – 0 – 00 – 00 – 0000 – inmanente a la matrícula inmobiliaria N° 450 - 10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés -Isla.

DOCUMENTALES CONCERNIENTES AL PREDIO DE LOS DEMANDADOS.

- Certificado de Tradición y Libertad N° 450 – 17360, emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés – Isla, en cuya anotación número 2 se advierte que el entonces propietario **HALBORTH HOWARD BERNARD** transfiere por compraventa a mis clientes, **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA** y **OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ**, un 22.13% (derechos de cuota) del lote de mayor extensión que fuera de su propiedad.
- Escritura pública N° 1908 del 16 de Diciembre de 1994 de la Notaria Única de San Andrés – Isla, a través de la cual la señora **FLORENTINA YOLISCA HOWARD DE HOWARD**, transfiere por compraventa al señor **HALBORTH HOWARD BERNARD**, el lote de terreno de 860 metros cuadrados ubicado en el sector denominado CHUSTIC PIECE o SARIE BAY con N° de matrícula inmobiliaria 450 -17360 de la Notaria Única de San Andrés – Isla.
- Copia de la escritura pública N° 275 del 31 de Marzo del 2005 de la Notaria Única de San Andrés – Isla, a través de la cual el propietario del terreno de mayor extensión **HALBORTH HOWARD BERNARD**, vende a mis poderdantes, **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA** y **OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ**, un 22.13% del citado terreno, ubicado en el sector de CHUSTIC PIECE o SARIE BAY, distinguido con el N° de matrícula inmobiliaria 450 – 17360. Destacándose las medidas exactas del predio objeto de compraventa en favor de mis poderdantes.

- Fotografías tomadas al interior de la vivienda de mis poderdantes con el propósito de demostrar su residencia familiar permanente y continua en la misma, ejercida desde al año 2006.

DICTAMEN PERICIAL DE LA DEMANDADA Y CONTRADICCIÓN AL DICTAMEN DE LA DEMANDANTE.

- Me permito aportar el dictamen pericial elaborado con ocasión del proceso que nos ocupa y rendido con las formalidades legales por el arquitecto **CARLOS ANTONIO BAENA CARRILLO**, con C.C. N° 15244231 de San Andrés – Isla y matrícula profesional N° 08700 – 38050, a través del cual se podrá destacar y precisar la ubicación urbanística, registros, antecedentes de los predios y sus construcciones; además de las circunstancias de tiempo, modo y lugar inherentes a los inmuebles trabados en el conflicto de la servidumbre ubicados en el sector denominado **BIG CHEW STICK PIECE** nomenclatura urbana: BARRIO SARIE BAY C 16 # 14 -76 de San Andrés Isla y la construcción levantada sobre el mismo denominada Conjunto Multifamiliar Villa Wind, la cual fue elevada al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N° 1054 del 5 de Diciembre del 2018. Matrícula inmobiliaria inicial N° 450 – 10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla.

De igual manera el dictamen pericial que me permito aportar hace referencia a la servidumbre de tránsito de la que gozan mis poderdantes desde que adquirieron la proporción del inmueble de su propiedad, habida consideración al encerramiento del mismo; servidumbre esta que inicia desde la vía pública que colinda con el aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla hasta la entrada al inmueble de mis poderdantes. De igual manera el experticio adjunto desestima con fundamentos documentales y profesionales la supuesta servidumbre de tránsito cuya imposición reclaman los propietarios del referido predio conforme a los hechos y a las pretensiones de la demanda.

Como quiera que el dictamen pericial que me permito aportar, a su turno , contradice técnica y probatoriamente algunos aspectos de importancia y señalados en el experticio allegado por la parte demandante y con los cuales pretenden justificar la imposición de la servidumbre, muy respetuosamente me permito solicitarle a la señora Juez evaluar lo pertinente para, de conformidad con el artículo 228 del C.G.P., también se autorice la comparecencia del perito, arquitecto **JORGE ANDRÉS MENDOZA BORJA** para los interrogatorios señalados en la citada norma.

TESTIMONIALES. (DECLARACIÓN DE TERCEROS).

Sírvase señor juez fijar fecha y hora para recibir testimonios a las personas que a continuación señalaré y las cuales declararán sobre las circunstancias descritas en esta contestación de la demanda; especialmente en lo que concierne a los antecedentes históricos de los predios trabados en esta litis y las vías de acceso que por disposiciones urbanísticas estaban al servicio del predio demandante y demandado. También declararán sobre la forma y modo en que se levantaron las edificaciones correspondientes y la construcción de la vivienda familiar de mis poderdantes y para que depongan todo lo que les conste sobre los pronunciamientos a los hechos de la demanda y sobre las excepciones formuladas.

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA

- **SAMIRA MARENGO CARRILLO**, identificada con C.C N° 40.987.047, dirección electrónica: samaca-69@hotmail.com, celular 316 493 7723, residente en San Andrés – Isla, sin embargo puede ser citada también a través del suscrito abogado cesarte33@hotmail.com.

- **CRISTOBAL JOSÉ FUNES FRANCO**, C.C. N° 15.666.728, barrio Los Amigos, San Andrés – Isla. No acredita dirección electrónica, sin embargo puede ser citado también a través del suscrito abogado cesarte33@hotmail.com.

- **IRINA ESTHER FLOREZ GOMEZ**, C.C. N° 23.219.202, barrio La Rocosa, detrás de los apartamentos Angula. No acredita dirección electrónica, sin embargo puede ser citado también a través del suscrito abogado cesarte33@hotmail.com.

INSPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO.

Sírvase señora juez decretar diligencia de inspección judicial con intervención de perito a fin de constatar los hechos señalados en esta contestación de la demanda e inherentes a precisar la ubicación urbanística, registro catastral, licencia de construcción y demás circunstancias de tiempo, modo y lugar relativo al predio ubicado en el sector denominado **BIG CHEW STICK PIECE** nomenclatura urbana: BARRIO SARIE BAY C 16 # 14 -76 de San Andrés Isla y la construcción levantada sobre el mismo denominada Conjunto Multifamiliar Villa Wind, la cual fue elevada al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N° 1054 del 5 de Diciembre del 2018. Matrícula inmobiliaria inicial N° 450 – 10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla.

De igual manera la inspección judicial estará orientada a constatar los hechos, conceptos y experticias presentadas al proceso por el arquitecto **CARLOS BAENA CARRILLO** en el dictamen pericial adjunto y las circunstancias descritas en este memorial cotejadas con una supuesta e improcedente servidumbre de tránsito reclamada por los propietarios del predio donde se halla ubicado el Conjunto Multifamiliar Villa Wind, conforme a los hechos y a las pretensiones de la demanda.

OBJECCIÓN AL DICTAMEN PERICIAL DE LA DEMANDANTE.

De conformidad con el artículo 228 del C.G.P. me permito contradecir el dictamen aportado por la parte demandante a través del arquitecto **JORGE ANDRÉS MENDOZA BORJA**, por todas las falacias, incoherencias y precisiones señaladas en el experticio que me permito anexar elaborado por el perito arquitecto **CARLOS BAENA CARRILLO**. A lo extenso de los 37 folios del dictamen que aporto se advierten las objeciones al experticio presentado por el arquitecto de la parte demandante.

ANEXOS.

Me permito anexar los siguientes documentos:

1. Poder para actuar.
2. Las relacionadas en el acápite de pruebas.

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA

NOTIFICACIONES

Los demandantes y su abogado en las direcciones señaladas en el memorial introductorio.

Los demandados **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA** y **OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ**, en el sector chustic piece o sarie bay de San Andrés – Isla, direcciones electrónicas dagaviriac@gmail.com y olgasanchezf54@gmail.com, respectivamente.

El perito designado por la parte demandada, **CARLOS ANTONIO BAENA CARRILLO**, en el barrio la Loma, sector Barker Hill, Apartamentos Rojas, apto 101 de San Andrés – Isla, correo electrónico carlosbaena21@hotmail.com, celular 300 876 7147.

El perito designado por la parte demandante, **JORGE ANDRÉS MENDOZA BORJA**, en el sector Joe Wood detrás de las nacional de chocolates, casa 3 de San Andrés – Isla, correo electrónico menbo.dc@gmail.com , celular 318 507 9849.

El suscrito Abogado en la Calle 12 B No. 9-20 Edificio Vásquez, Oficina 519 de la ciudad de Bogotá. Teléfono (601) 2 867310 – (601) 2 823146, celular 315 8028302 o en la secretaría de su despacho. Correo electrónico cesarte33@hotmail.com.

De la señora Juez,



CÉSAR TULIO MORENO GUERRA
C. C. N° 19.318.648 de Bogotá
T. P. N° 113 119 C. S. J.
Correo electrónico:cesarte33@hotmail.com

CÉSAR TULIO MORENO GUERRA
ABOGADOS ASOCIADOS

Doctora

BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA.

JUEZA PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS - ISLA.

E.S.D.

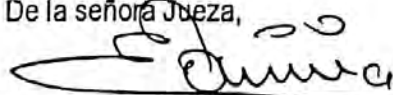
REF. PODER. PROCESO VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.
RADICADO N° 88001 - 4003 - 001 - 2022 - 00119 - 00.

Nosotros, **DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA**, mayor y domiciliado en San Andrés - Isla, identificado con la C.C N° 72.135.913 de Barranquilla y **OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ**, mayor, domiciliada en San Andrés - Isla, identificada con la C.C. N° 45.482.582 de Cartagena, residenciados permanentemente en el sector denominado CHUSTIC PIECE o SARIE BAY de San Andrés - Isla; en nuestras calidades de demandados, propietarios inscritos y poseedores de los derechos de cuota del 22.13% sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 450-17360 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés - Isla; muy respetuosamente nos permitimos manifestarle que conferimos poder especial, amplio y suficiente, al doctor **CÉSAR TULIO MORENO GUERRA**, mayor y domiciliado en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente con la C.C. N° 19.318.648 de Bogotá y T. P. N° 113119 del C.S.J., para que en nuestro nombre y representación asuma la defensa de nuestros derechos y atienda hasta su finalización la demanda y el proceso de Imposición de Servidumbre de Tránsito promovido por la Sociedad Inversiones Caci S.A.S; Sherre Johanna Lever O'Neill; Victor Humanio Lever Duke; Maycal Alfredo Reeves Bowie; Neil Antonio Otero Forbes; Alain Lever Williams y Federico Lever Duke y contra nosotros promovido dentro del radicado en referencia.

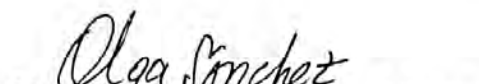
Nuestro representante goza de todas las facultades necesarias para el ejercicio del presente poder; en especial las de contestar demanda; presentar excepciones previas y de mérito; incoar nulidades e incidentes y demás gestiones propias inherentes a estos procedimientos. Además de las facultades de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión, señaladas en el Código General del Proceso, Código Civil y normas concordantes.

Rogamos a la señora jueza, reconocerle personería a nuestro abogado en los términos aquí señalados.

De la señora Jueza,



DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA
C.C N° 72.135.913 de Barranquilla.



OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ
C.C. N° 45.482.582 de Cartagena.

Acepto,



CÉSAR TULIO MORENO GUERRA
C.C. N° 19.318.648 de Bogotá
T.P. N° 113119 C.S.J.
Correo electrónico: cesarte33@hotmail.com

Calle 12 B No. 9 - 20 Oficina 519 Edificio Vdsquez
Teléfono 2 867310. Celular. 315 8028302
Correo electrónico: cesarte33@hotmail.com
BOGOTÁ D.C.

RAFAEL MEZA ACOSTA
 NOTARIA ÚNICA SAN ANDRÉS ISLA
 PRESENTACIÓN PERSONAL
 El anterior []
 dirigido []
 fue presentado []
 por []
 12-135910
 []
 []
 2 AGO 2022

[Signature]
 RUDARROTH

NOTARIA ÚNICA DE
 SAN ANDRÉS, ISLA
 PRESENCIA HUELLA DACTILAR

- 2 AGO 2022

RAFAEL MEZA ACOSTA
 NOTARIA ÚNICA SAN ANDRÉS ISLA
 PRESENTACIÓN PERSONAL
 El anterior []
 dirigido []
 fue presentado []
 por []
 45482662
 []
 []
 2 AGO 2022

[Signature]
 OLIVER DOMÍNGUEZ

NOTARIA ÚNICA DE
 SAN ANDRÉS, ISLA
 PRESENCIA HUELLA DACTILAR

- 2 AGO 2022

NOTARIO ÚNICO DEL
 CIRCULO DE SAN ANDRÉS ISLA
 CERTIFICA
 Que el sistema de [] no fue
 utilizado y por lo tanto no hubo contacto dactilar en esta
 diligencia por las siguientes razones:
☐ FALTA TÉCNICA
☐ DEMENTO FÍSICO
☐ FALTA REGISTRAL
☐ FALTA DE CORRECTIVIDAD
☐ FALTA DE FLUIDO ELÉCTRICO
 Resolución 6487 de 2015 S.N.R.

REPUBLICA DE COLOMBIA
 NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE SAN ANDRÉS ISLA

REPUBLICA DE COLOMBIA
 RAFAEL MEZA ACOSTA
 NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE SAN ANDRÉS ISLA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210505684642612226

Nro Matrícula: 450-10632

Pagina 1 TURNO: 2021-450-1-4057

Impreso el 5 de Mayo de 2021 a las 10:04:36 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 450 - SAN ANDRES ISLA DEPTO: SAN ANDRES Y PROVIDENCIA MUNICIPIO: SAN ANDRES VEREDA: SAN ANDRES

FECHA APERTURA: 13-04-1988 RADICACIÓN: 461 CON: ESCRITURA DE: 08-04-1988

CODIGO CATASTRAL: **880010100000001480017000000000** COD CATASTRAL ANT: 88001010001480017000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSION Y CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN DETERMINADOS EN LA ESCRITURA N.340 DEL 8 DE ABRIL DE 1.988, DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SENTENCIA DE PERTENENCIA (SALIO DEL PATRIMONIO NACIONAL) DEL 26 DE ABRIL DE 1.984, DEL JUZGADO PROMISCOUO TERRITORIAL DE SAN ANDRES.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR BIG CHEW STICK PIECE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

450 - 8035

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-04-1988 Radicación: 461

Doc: ESCRITURA 340 DEL 08-04-1988 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: HOWARD DE HOWARD FLORENTINA YOLISCA

A: HUMPHRIES HOOKER ZAMIRA GENOVEVA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-01-1989 Radicación: 025

Doc: ESCRITURA 1435 DEL 29-12-1988 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: HUMPHRIES HOOKER ZAMIRA GENOVEVA

A: TAYLOR POMARES FERNANDO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210505684642612226

Nro Matrícula: 450-10632

Pagina 2 TURNO: 2021-450-1-4057

Impreso el 5 de Mayo de 2021 a las 10:04:36 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-01-1993 Radicación: 158

Doc: ESCRITURA 1186 DEL 22-12-1992 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 CONSTITUCION HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: TAYLOR POMARES FERNANDO

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-04-1993 Radicación: 674

Doc: OFICIO 257 DEL 01-03-1993 JUZG.CIVIL.DEL CIRCUITO DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: DISTRIBUIDORA DE CERVEZA DEL CARIBE LIMITADA

A: SOCIEDAD TAYLOR DIAZ Y CIA LTDA

A: TAYLOR POMARE LUIS FERNANDO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-11-1993 Radicación: 2712

Doc: OFICIO 886 DEL 12-11-1993 JUZGADO CIVIL.DEL CIRCUITO DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELACION EMBARGO

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

DE: DISTRIBUIDORA DE CERVEZA DEL CARIBE LIMITADA

A: TAYLOR DIAZ Y CIA LTDA

A: TAYLOR POMARE LUIS FERNANDO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-01-1994 Radicación: 0144

Doc: ESCRITURA 14 DEL 17-01-1994 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$13,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 CONSTITUCION HIPOTECA

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

DE: TAYLOR POMARE FERNANDO

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-02-1994 Radicación: 404

Doc: ESCRITURA 52 DEL 27-01-1994 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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 SAN ANDRES ISLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210505684642612226

Nro Matrícula: 450-10632

Pagina 3 TURNO: 2021-450-1-4057

Impreso el 5 de Mayo de 2021 a las 10:04:36 PM

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

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

DE: BANCO CAFETERO

A: TAYLOR POMARES FERNANDO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-07-1995 Radicación: 1594

Doc: OFICIO 694 DEL 19-07-1995 JUZ.CIVIL.CTO. DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE

A: TAYLOR POMARE FERNANDO Y OTRO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-09-1997 Radicación: 1593

Doc: OFICIO 662 DEL 04-09-1997 JUZ.CIVIL.CTO DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELACION EMBARGO

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE

A: TAYLOR POMARE FERNANDO Y OTRO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-09-1997 Radicación: 1594

Doc: ESCRITURA 1239 DEL 18-09-1997 NOTARIA 1A. DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$13,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A

A: TAYLOR POMARE FERNANDO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-09-1997 Radicación: 1595

Doc: SENTENCIA 0 DEL 20-08-1997 JUZ.CIVIL.CTO DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 109 ADJUDICACION REMATE

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

A: BANCO DE OCCIDENTE

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-11-2009 Radicación: 2009-450-6-1360

Doc: ESCRITURA 1117 DEL 06-11-2009 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210505684642612226

Nro Matrícula: 450-10632

Pagina 4 TURNO: 2021-450-1-4057

Impreso el 5 de Mayo de 2021 a las 10:04:36 PM

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

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

A: GARCIA PALACIOS MARITZA DEL CARMEN

CC# 40985857 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-10-2014 Radicación: 2014-450-6-1368

Doc: ESCRITURA 1124 DEL 28-10-2014 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA PALACIOS MARITZA DEL CARMEN

CC# 40985857

A: PINZON LLORACH CARLOS DE JESUS

CC# 72342446 X

A: STEPHENS GOMEZ CINTHIA ROSA

CC# 40994010 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-12-2018 Radicación: 2018-450-6-1313

Doc: ESCRITURA 1054 DEL 05-12-2018 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PINZON LLORACH CARLOS DE JESUS

CC# 72342446 X

A: STEPHENS GOMEZ CINTHIA ROSA

CC# 40994010 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

14 -> 25098

14 -> 25097

14 -> 25092

14 -> 25095

14 -> 25091

14 -> 25096

14 -> 25094

14 -> 25089

14 -> 25090

14 -> 25093

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: sn

Fecha: 26-12-1997

CORREGIDO MATRICULA VALE RES.004/93

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 2010-450-3-23

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radificación: ICARE-2016

Fecha: 15-03-2016

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



AB 11168289

305

No. 340 === NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA:

===== En la ciudad de San Andrés, Isla

Capital de la Intendencia Especial de San Andrés

y Providencia, República de Colombia, a los (8)

o c h o = días del mes de A B R I L

de mil novecientos o c h e n t a y o c h o (1 9 8 8) = = =

ante mi, WILBERT FRANCIS BERNARD = = = Notario Único del Círculo

de San Andrés Isla, comparecio la señora FLORENTINA YOLISCA HOWARD !!

DE HOWARD, mujer, mayor de edad, casada, con sociedad conyugal

vigente, vecina de esta ciudad, Colombiana, identificada con

la cédula de ciudadanía número veintitres millones doscientos

cuarenta y seis mil ochocientos treinta y uno (23'246.831) ex-

pedida en San Andrés Isla, y DIJO:=== PRIMERO:=== Que por me-

dio de este público instrumento transfiere a título de venta

real y enajenación perpetua a favor de ZAMIRA GENOVEVA HUMPH

RIES HOOKER, el siguiente inmueble de su propiedad:=== Un lote

de terreno ubicado en jurisdicción de la Intendencia Especial

de San Andrés y Providencia (Isla de San Andrés), sector deno-

minado "BIG CHEW STICK PIECE" distinguido en el registro ca-

tastral de esta Intendencia con el número (01-00-040-0232-000)

comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas:===

al Norte, linda con predio de los herederos de Gerardo Yepes,

en extensión de veintitres metros con sesenta centímetros (23:

60 mtrs.); al Sur, linda con predio de Luis Caicedo, en exten-

sión de veintisiete metros (27:00 mtrs.); al Este, linda con

predio de la vendedora Florentina Howard de Howard, en exten-

sión de diecinueve metros con veinte centímetros (19:20 mtrs.)

y por el Oeste, linda con predio de John Henry, en extensión

de veintiun metros con veinte centímetros (21:20 mtrs.).=====

Este lote tiene una extensión superficial de (500:50 M2),

y se segrega de uno de mayor extensión, matriculado bajo el

número (450-000-8035), de la Oficina de Registro de Instrumen-

tos Públicos de este mismo lugar.=====



AB 14168423

309

VIENE DE LA HOJA No. AB-11168289 = = = =

No. 0 7 6 9 4 Fecha: 23-03-88. = = Válido

hasta Diciembre de 31 de 1988 = = TESORERIA

DE: SAN ANDRES ISLA = = = CERTIFICADO

CATASTRAL No. 1 3 2 6 EL SUSCRITO JEFE

DELEGADA DE CATASTRO DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA CERTIFI-

CA: Que FLORENTINA HOWARD DE HOWARD aparece inscrito en el catastro

vigente de SAN ANDRES ISLA = = = = = como propietario del siguiente

predio: = = = = =

No.	Nom. o Num.	Correg o Vereda	Area	Avaluo
-----	-------------	-----------------	------	--------

01-00-040-0232-000	BIG CHEW STICK PIECE	2640 M2	\$1'260.000.00	
--------------------	----------------------	---------	----------------	--

el cual según declaración hecha ante el suscrito por el interesado sera enajenado a

Venta: SAMIRA HUMPHRIES Por: \$100.000.00 = = = Expedido en San

Andrés Isla, a 23-03-88 = = = = = Jefe Delegada: (fdo.) ILEGIBLE.-

Se hace constar que para efectos del otorgamiento de este público instrumento

no es exigible la presentación del Certificado de paz y salvo de rentas y comple-

mentarios conforme a lo dispuesto en el Artículo ciento cincuenta y uno (151) del

decreto dos mil quinientos tres (2503) del veintinueve (29) de Diciembre de mil

novecientos ochenta y siete (1.987). = = = = =

Fué retenido y consignado el impuesto sobre ésta venta por valor de

(\$2.385.00) pesos) de que trata el artículo (40) de la ley (55) de (1.985),

según consta en el Recibo Oficial No. MB1163674 = de fecha 23-03-88

= = = que se protocoliza con ésta escritura. = Se advirtió la forma-

lidad del registro dentro del término legal. = = = Este instru-

mento les fue leído a los comparecientes, en alta voz, quienes

encontrándolo conforme, lo aprueban y para constancia, lo fir-

man, junto conmigo y por ante mi, el Notario Público que doy

fe. = = = Derechos: \$875.00 = Este instrumento fue extendido en

las hojas números AB-11168289/8423. = = = = =

LAS COMPARECIENTES:

FLORENTINA YOLISCA HOWARD DE HOWARD

ZA_

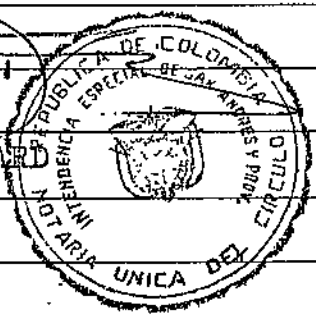
Laura Humphries Hooker.

MIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER

CC# 32678572 Barranquilla

EL NOTARIO UNICO DEL CIRCULO

Wilbert Francis Bernard
WILBERT FRANCIS BERNARD



AB 14994005



No. 1435 = NUMERO UN MIL CUATROCIENTOS

TREINTICINCO En la ciudad de San Andrés, Isla

Capital de la Intendencia Especial de San Andrés

y Providencia, República de Colombia Los (29)

veintinueve días del mes de Diciembre =

de mil novecientos ochenta y ocho (1988) =

ante mí, LIGIA PALLARES DE PEREZ = = = Notario Unico del Círculo

de San Andrés Isla, compareció la señora ZAMIRA GENOVEVA HUMPHRIES

HOOKEER, mujer, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad,

Colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número

treinta y dos millones seiscientos setenta y ocho mil quinien-

tos setenta y dos (32'678.572) expedida en Barranquilla y

DIJO:== PRIMERO:== Que por medio de este público instru-

mento transfiera a título de venta real y enajenación perpetua

a favor de FERNANDO TAYLOR POMARES, el siguiente inmueble de

su propiedad:== Un lote de terreno ubicado en jurisdicción

de la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia (Isla

de San Andrés), sector denominado "BIG CHEW STICK PIECE", con

registro catastral. (01-00-040-0784-000), comprendido dentro

de los siguientes linderos y medidas:== al Norte, colinda con

predio de los herederos de Gerardo Yepes, en extensión de vein-

titres metros con sesenta centímetros (23:60 mtrs.); al Sur,

linda con predio de Luis Caicedo, en extensión de veintisiete

metros (27:00 mtrs.); al Este, colinda con predio de Florentina

Howard de Howard, en extensión de diecinueve metros con veinte

centímetros (19:20 mtrs.); y por el Oeste, colinda con predio

de John Henry, en extensión de veintiun metros con veinte

(21:20 mtrs.).= Este lote tiene matrícula inmobiliaria número

(450-000-10632), de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de este mismo lugar.== LIGIA PALLARES DE PEREZ es en-

cargada de las funciones notariales de San Andrés Isla, según

Resolución Intendencial número 7697 del seis (6) de Diciembre

de mil novecientos ochenta y ocho (1.988).= = = = =

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

AB 14994103



VIENE DE LA HOJA No. AB-14994005 = = =
No. 0 9 6 8 4 Fecha: 09-11-88 = Valido
hasta Diciembre 31 de 1988 = = = TESORERIA
DE: SAN ANDRES ISLA = = = CERTIFICADO
CATASTRAL No. 3538 EL SUSGRITO JEFE

DELEGADA DE CATASTRO DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA CERTI-

FICA: Que ZAMIRA HUMPHRIES HOOKER aparece inscrito en el catastro
vigente de SAN ANDRES ISLA = = = = = como propietario del siguiente
predio = = = = =

No.	Nom. o Num.	Correg. o Vereda	Area	Avalúo
01-00-040-0784-000	BIG CHEW STICK PIECE	511 M2	\$103.000.	

el cual según declaración hecha ante el suscrito por el interesado será enajenado a

FERNANDO TAYLOR POMARE Por \$ 500.000.00 = = Expedido en San

Andrés Isla, a 09-11-88 Venta total Jefe Delegada: (fdo.) ILEGIBLE—

Fué retenido y consignado el impuesto sobre ésta venta por valor de
(\$5.000.00) pesos) de que trata el artículo (40) de la ley (15) de (1.985),

según consta en el Recibo Oficial No. 2 3 7 = de fecha 10-12-88

= que se protocoliza con ésta escritura. = Se advirtió la formalidad

del registro dentro del término legal. = Este instrumento

les fue leído a los comparecientes, en alta voz, quienes en-

contrándolo conforme, lo aprueban y para constancia, lo fir-

man, junto conmigo y por ante mi, el Notario Público que doy

fe. = Derechos: \$1.475.00 = Este instrumento fue extendido en

las hojas números AB-14994005/4103. = = = = =

LOS COMPARECIENTES:

Zamira Genoveva Humphries Hooker

ZAMIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER

Fernando Taylor Pomares
FERNANDO TAYLOR POMARES

CC#15'241.162 San Andrés Isla

LM#D297119 DM 14

EL NO

TABLO UNICO DEL CIRCUITO (ENCARGADO)

LICIA PALLARES DE PEREZ

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

CIRCUITO: SAN ANDRES Y PROVIDENCIA

FECHA DE REGISTRO	TURNO	N. DE MATRICULA
06-01-89	025	450-00010652

FECHA DE REGISTRO: 06-01-89

Vuelto de Caja
+ 139488 \$5.500
Lima 5/89.

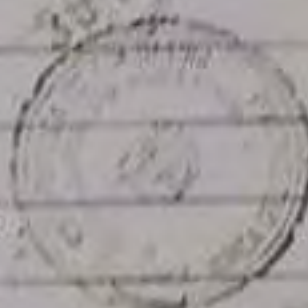
Quedo de Adquisición: Compraventa.

EN EL REGISTRO ENCUENTRA ALGUNA

ESTE REGISTRO DEBE COMUNICARLO AL REGISTRADOR

FIRMA Y SELLO
EL REGISTRADOR

Lidia Pallares
16/89





ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO .- (1.117),
UN MIL CIENTO DIECISIETE .- = = = = =
FECHA: NOVIEMBRE ; SEIS; (06).- = = = = =
DEL AÑO DOS MIL NUEVE (2009),
OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DEL
CIRCULO DE SAN ANDRES, ISLAS.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE REGISTRO

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 450-10632
REGISTRO(S) CATASTRAL(ES) NUMERO(S) 010001480017000
INMUEBLE: URBANO (X) RURAL ()
UBICACION DEL(LOS) PREDIO(S): DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA (Isla de San Andrés)
SECTOR: BIG CHEW STICK PIECE – BARRIO SARIE BY - C 16 14 76

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION: 0125 COMPRA VENTA
VALOR DEL ACTO: \$12.000.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - IDENTIFICACION:
VENDEDOR:
BANCO DE OCCIDENTE S.A. Nit. 890.300.279-4
Apoderado Especial:
NELSON EMILIO ZOGBI ARRIETA C.C. No. 18.001.686
COMPRADORA:
MARITZA DEL CARMEN GARCIA PALACIOS C.C. No. 40.985.857

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Resolución No. 1156 de

Marzo 29 de 1.996, artículos 1o. y 2o. en desarrollo del Decreto 2150 de 1.995 emanado del Gobierno Nacional. =====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: UN MIL CIENTO DIECISIETE . - -

(1.117). = = = = = En la ciudad de San Andrés, Isla, Capital del

Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina,

República de Colombia, ; Seis.- - (06) días del mes de Noviembre.- -

del año dos mil nueve (2.009), ante la Notaría Única del Circulo de San

Andrés, Islas, cuyo titular es el Doctor **RAFAEL MEZA ACOSTA**,

Comparecieron: **NELSON EMILIO ZOGBI ARRIETA**, varón, mayor de

edad, vecino de esta ciudad, colombiano, identificado con la Cédula de

Ciudadanía No. 18.001.686 de San Andrés, Islas, manifestó que en mi

condición de Apoderado Especial del BANCO DE OCCIDENTE S. A.,

establecimiento bancario legalmente constituido, con domicilio principal en

la Ciudad de Cali (Valle) y Oficina autorizada en esta Ciudad, conforme al

Poder Especial por el Dr. DOUGLAS BERRIO ZAPATA, también mayor

de edad y domiciliado en Bogotá, en su condición de VICEPRESIDENTE

JURÍDICO, Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de

Colombia, correspondiente a la Representación Legal, certificado de

Matrícula de Agencia y el poder especial debidamente autenticado en la

Notaría (65) del Circulo de Bogotá, de fecha (29) de Octubre de (2009), que

se adjuntan para su protocolización y su tenor se inserten en las copias que

se expidan, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL**

VENDEDOR, de una parte y por la otra, **MARITZA DEL CARMEN**

GARCIA PALACIOS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de San

Andrés, colombiana, de estado civil soltera, identificada con la Cédula de

Ciudadanía No. 40.985.857 de San Andrés, Isla, quien actúa en su propio

nombre y representación y en adelante y para todos los efectos aquí

señalados se denominará **LA COMPRADORA**. hemos celebrado el

presente contrato de compraventa, el cual se regirá por las siguientes

cláusulas y en lo no previsto, por las disposiciones del Código Civil

Colombiano. = PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO E

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: EL VENDEDOR transfiere a

título de venta a favor de **LA COMPRADORA** y ésta a su vez se obliga a

DOU
ident
en no
legal
debic
legal
del p
EMIL
Cédu
que
DE I
PAL
ubica
Cata
PIEC
106%

Ater

DOI
C/C
Bar

Ace

NEI
C/C



VIENE DE LA HOJA NUMERO AA 41970031

comprar, el derecho de propiedad, el dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble ubicado jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), localizado en el

sector denominado "BIG CHEW STICK PIECE en el BARRIO SARIE

BAY C 16 14 76", con registro catastral numero 010001480017000,

comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE, colinda

con herederos de GERARDO YEPES, en extensión de veintitrés metros con

sesenta centímetros (23,60 mtrs); SUR, colinda con terreno del señor LUIS

CAICEDO, en extensión de veintisiete metros (27,00 mtrs); ESTE, colinda

con terreno de FLORENTINA HOWARD, en extensión de diecinueve

metros con veinte centímetros (19,20 mtrs) y por el OESTE, colinda con el

señor JHON HENRY, en extensión de veintiún metros con veinte

centímetros (21,20 mtrs). A este inmueble le corresponde el folio de

matrícula inmobiliaria No. 450-10632 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de San Andrés.- = **PARÁGRAFO PRIMERO:**

En el presente contrato de compraventa se entienden incluidos todos los

bienes muebles que por adherencia o incorporación se consideren como

inmuebles tales como cableados para el servicio de energía y teléfonos,

redes de alcantarillado y redes de energía en el estado en que se encuentran,

de tal suerte que no habrá reclamaciones por faltantes, deterioro, calidad,

estado ni por cualquier otro aspecto relacionado con tales servicios,

dotaciones e instalaciones lo cual acepta LA COMPRADORA.- =

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA COMPRADORA manifiesta conocer y

aceptar las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente, el Plan de

Ordenamiento Territorial de San Andrés y todas las demás disposiciones

que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades

correspondientes para el inmueble que se venden a través del presente

contrato; así mismo declara conocer el estado material actual de los bienes,

sus áreas y linderos específicos, y en tal virtud lo destinará únicamente para

los usos previstos en las normas de urbanismo, en un todo de acuerdo con

las previsiones del mismo, que sean aplicables y renuncia a cualquier proceso o reclamación, judicial o extrajudicial ante **EL VENDEDOR** por éste motivo.- == **SEGUNDA. TRADICIÓN.- EL VENDEDOR** adquirió el derecho de dominio y la posesión objeto de la presente compraventa así: Mediante adjudicación por remate conforme a la sentencia de fecha 20 de agosto de 1997 del Juzgado Civil del circuito de San Andrés dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario del Banco de Occidente contra Fernando Taylor Pomare y Candelario Dimas Santana y registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 450-10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla.- == **TERCERA.- VALOR:** El precio total de la compraventa es la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000.00)** que **EL VENDEDOR** declara tener recibidos a entera satisfacción de manos de **LA COMPRADORA.- ==**

PARAGRAFO PRIMERO: En el precio fijado, las partes tuvieron en cuenta las diferentes circunstancias físicas, jurídicas, económicas, áreas brutas y de uso relativos al derecho de dominio y la posesión del inmueble objeto de esta venta, conocidas y aceptadas por **LA COMPRADORA. LA COMPRADORA** es conocedora que la destinación de los inmuebles objeto de esta venta, está sometida a la Reglamentación que emita la autoridad Municipal sobre el particular, la cual se compromete a cumplir.-

== PARAGRAFO SEGUNDO: LA COMPRADORA declara, que conoce el estado actual del inmueble, y que el mismo se entregará en idénticas condiciones, renunciando desde ya a toda reclamación por defectos o daños que estuviese en el inmueble, e igualmente desistiendo de cualquier acción jurídica en contra del **VENDEDOR** para reclamar su reparación, considerando que el inmueble se vende en el estado que se ofreció al **COMPRADOR.- == PARÁGRAFO TERCERO :** Como **EL VENDEDOR** debe pagar el impuesto predial correspondiente al año 2009 para otorgar la presente Escritura Pública de compraventa, **LA COMPRADORA** reembolsará al **VENDEDOR** el día de la firma de la Escritura Pública, la parte del citado impuesto, en la proporción que falta para terminar año 2009.- == **CUARTA.- LA COMPRADORA** declara: i)

~~Que será de su cargo cualquier suma que se cobre en relación con todos los~~



VIENE DE LA HOJA NUMERO AA 41970032

impuestos que se autorice, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio local y particular, gravámenes de carácter nacional, departamental o municipal, a partir de la fecha de la escritura con la cual se perfeccione la venta; ii) Que conoce la

reglamentación a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) que adquiere y

se obliga a cumplirla; iii) Bajo la gravedad del juramento y de conformidad

con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto

663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Externa No. 046 del 29 de

Octubre de 2002 de la Superintendencia Bancaria de Colombia y las demás

normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos,

declara, en relación con los fondos que ha entregado y entregará a **EL**

VENDEDOR para el pago del precio de la venta, y con el propósito de dar

cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas y las demás

normas legales concordantes que dichos recursos provienen del desarrollo

de su objeto social como actividad lícita; vi) **LA COMPRADORA** no

admitirá que terceros efectúen depósitos con fondos provenientes de

actividades ilícitas contempladas en el código penal colombiano, o en

cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni efectuará(n)

transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas

relacionadas con las mismas.- == **QUINTA.- LIBERTAD:** El derecho de

dominio y la posesión que **EL VENDEDOR** ejerce sobre el inmueble y que

se vende de una parte y comprar de la otra, es de exclusiva propiedad del

VENDEDOR quien no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y

quien a su vez garantiza que se encuentra libre de gravámenes,

desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de

dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, antieresis,

arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y

en general de cualquier limitación de dominio.- == **SEXTA.- ENTREGA:**

EL VENDEDOR entrega el inmueble materia del presente contrato, a la

firma de la presente escritura pública, a paz y salvo por concepto de

impuestos, tasas y contribuciones de valorización y servicios Públicos,

liquidados hasta el día de la firma de la escritura pública.- = **SEPTIMA.-**
LA COMPRADORA se obliga para con **EL VENDEDOR** a hacer los
trámites necesarios para registrar la presente Escritura Pública de
compraventa en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir de su
otorgamiento y de ser posible que en este término se realice la inscripción por
la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, entregar al **VENDEDOR**
copia de la escritura de compraventa debidamente registrada y de los folios
de matrícula que acrediten su inscripción.- = **OCTAVA.- GASTOS**
LEGALES: Los gastos notariales que se generen por el otorgamiento de la
escritura pública de venta, serán cancelados por partes iguales por los
contratantes.- Los gastos de beneficencia y registro de la venta los
cancelarán **LA COMPRADORA.**- Presentes las partes, aceptan el presente
instrumento por encontrarlo en todo ajustado y a satisfacción.- =
(HASTA AQUÍ MINUTA PRESENTADA) = Se presentaron los
comprobantes legales y fiscales que aquí se protocolizan y que dicen: =Se
presentaron los comprobantes legales y fiscales que aquí se protocolizan y
que dicen: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL No. 1558. EL
SUSCRITO COORDINADOR DEL GRUPO DE RENTAS
DEPARTAMENTALES CERTIFICA QUE: BANCO DE OCCIDENTE,
ESTA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL.
VALIDO HASTA 31-12-2009, EXPEDIDO 22-10-2009. RENTA
DEPARTAMENTAL RECAUDADOR FIRMADO ILEGIBLE.
CERTIFICADO CATASTRAL No. 001895. =EL SUSCRITO JEFE DE
LA OFICINA DELEGADA DE SAN ANDRES ISLA A SOLICITUD
DEL INTERESADO CERTIFICA QUE REVISADOS LOS
DOCUMENTOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES AL
MUNICIPIO DE SAN ANDRES SE ENCUENTRA VIGENTE LA
SIGUIENTE INSCRIPCION: PREDIO RURAL No. 010001480017000. =
DIRECCION A. TERRENO A CONST AVALUO
C 16-14 76 511 M2 0 M2 \$32.193.000
PROPIETARIO: BANCO DE OCCIDENTE S.A., DADO EN SAN
ANDRES ISLA EL 27-10-2009 JEFE DE LA OFICINA DELEGADA
(FDO) ILEGIBLE. = A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben



VIENE DE LA HOJA NUMERO AA 41970033

presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro de término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causa intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Este instrumento fue leído por los otorgantes quienes

encontrándolo conforme lo aprueban y para constancia lo firman junto conmigo y por ante mi el Notario Público doy fe. Derechos: \$ 103.688.00.-

. = = = = = Resolución No. 9500/08. Este instrumento fue extendido

en las hojas Número AA 41970031/32/33/34.- == A continuación de las

firmas de los otorgantes se Imprime la huella de sus índices derecho en cumplimiento de la instrucción administrativa 015/91 de la

Superintendencia de Notariado y Registro. LOS COMPARECIENTES

hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres

completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad;

igualmente declaran que todas las informaciones consignadas en el

presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la

responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos.

Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal

de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las

declaraciones de los interesados. Tampoco asume responsabilidad alguna

respecto de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o

contrato respectivo.

LOS COMPARECIENTES

Nelson Emilio Zogbi Arrieta
NELSON EMILIO ZOGBI-ARRIETA

C.C. No. 18.001.686 de San Andrés, Islas.

Apoderado Especial: BANCO DE OCCIDENTE

Maritza García Palacios
MARITZA DEL CARMEN GARCIA PALACIOS

C.C. No. 40.985.857 de San Andrés, Isla

EL NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO

RAFAEL MEZA ACOSTA

EXPIDIO POR COPIAS A FAVOR



República de Colombia



Aa015998556

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO : (1124). UN MIL CIENTO VEINTICUATRO ==

FECHA: OCTUBRE VEINTIOCHO (28). ==

DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014), OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DEL
CIRCULO DE SAN ANDRES, ISLA. -

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 450-10632

REGISTRO(S) CATASTRAL(ES) NUMERO(S) 01-00-0148-0017-000

INMUEBLE: URBANO (X) RURAL ()

UBICACION DEL(LOS) PREDIO(S): DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN
ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA (Isla de San Andrés).

SECTOR: BIG CHEW STICK PIECE – BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA - NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION: 0125 COMPRA VENTA

VALOR DEL ACTO: \$40.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - IDENTIFICACION:

VENDEDORA:

MARITZA DEL CARMEN GARCIA PALACIOS C.C. No. 40.985.857

COMPRADORAS:

CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH C.C. No. 72.342.446

CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ C.C. No. 40.994.010

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la
Superintendencia de Notariado y Registro mediante Resolución No. 0465 del 21 de
enero de 2013, Artículos 1° y 2°; en desarrollo de la Ley 1579 de 2012, artículo 8°
Parágrafo 4°. emanado por el Gobierno Nacional. ==

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: No. UN MIL CIENTO VEINTICUATRO (1124). ==

== En la ciudad de San Andrés, Isla, Capital del
Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina,
República de Colombia, a los veintiocho = (28) días del mes de Octubre = del

año dos mil catorce (2.014), ante la Notaría Única del Circulo de San Andrés, Isla, cuyo titular es el Doctor **RAFAEL MEZA ACOSTA**, se otorga la presente escritura pública que se consigna en las siguientes cláusulas y términos.- =====

PRIMERA: COMPARECENCIA.- Comparecieron por una parte **MARITZA DEL CARMEN GARCIA PALACIOS**, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, colombiana, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con cédula de ciudadanía número 40.985.857 de San Andrés, Isla, quien en este acto obra en su propio nombre y representación y en adelante se denominará la parte **VENDEDORA**, por una parte y por la otra **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, colombiano, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 72.342.446 de Barranquilla y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, colombiana, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con cédula de ciudadanía número 40.994.010 de San Andrés, Isla, quienes en este acto obran en sus propios nombres y representación y en adelante se denominará la parte **COMPRADORA.- =**

SEGUNDO: OBJETO: Que la parte **VENDEDORA**, por medio de este público instrumento vende y se obliga a transferir a título de compraventa, real y efectiva, a favor de la parte **COMPRADORA**, los derecho dominio, propiedad y posesión material que tiene y ejerce, sobre el siguiente bien inmueble.- = **TERCERO: DESCRIPCION:** Un lote de terreno, con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, ubicado en Jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), Sector denominado "**BIG CHEW STICK PIECE**" con nomenclatura urbana: **BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76**" identificado con registro catastral número **01-00-0148-0017-000** y matrícula inmobiliaria número **450-10632**, Comprendido entre los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** linda con predios que son o fueron de los herederos de Gerardo Yepes, en extensión de veintitrés metros con sesenta centímetros (23.60 m); por el **SUR:** colinda con predios que son o fueron de Luis Caicedo, en extensión de veintisiete metros (27.00 m); por el **ESTE:** colinda con predios que son o fueron de Florentino Howard, en extensión de diecinueve metros con veinte centímetros (19.20 m). y por el **OESTE:** colinda predios que son o fueron de John Henry, en

Teléfono: _____

Fecha: _____

Uuario: _____

C. 40

Naturaliza

nto Tota

lención

E.P. A

Res

Escritura
No. 11

28

C

lmos de:

D.C.C. No.

Matr

echos en t

est Utilizad

os Ingresos

otal de la

auo Supe

auo Fond



VIENE DE LA HOJA Aa015998556.- =====

extensión de veintiún metros con veinte centímetros (21.20 m).- = **CUARTA:**

CUERPO CIERTO.- No obstante la anterior determinación de linderos, medidas y demás especificaciones del inmueble y sus características, la compraventa se hace como cuerpo cierto, y se incluyen todas las mejoras presentes, anexidades, usos, costumbres, servidumbres que legal y naturalmente le corresponden.- = **QUINTO**

TRADICION: declara la parte vendedora, que adquirió el inmueble objeto de esta compraventa, según pormenores de la escritura pública número un mil ciento diecisiete (1117) del seis (06) de noviembre de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaría Única del Circulo de San Andrés, Isla, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 450 -10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla.- = **SEXTA: TERCERO: LIBERTAD DEL INMUEBLE:**

Garantiza la parte vendedora que el bien objeto de esta compraventa, es de su exclusiva propiedad, además que no lo ha enajenado por acto o contrato anterior al presente y, que su dominio en los términos del artículo 8 de la ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumento Público, se encuentra exento de gravámenes, limitaciones, afectaciones al dominio, medidas cautelares, títulos de tenencia y de otra parte censo y tramite notarial o juicio de sucesión, ni pleitos pendientes en la jurisdicción coactiva.- = **SEPTIMA: SANEAMIENTO:** No obstante lo anterior en todo caso la parte vendedora saldrá al saneamiento de lo vendido en las situaciones o eventos previstos en la Ley.- = **OCTAVA: PAZ Y SALVOS:**

Garantiza la parte vendedora que el inmueble objeto de este contrato, esta a paz y salvo, por concepto de tributos, impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos y otros privados, si se causare.- = **NOVENA: PRECIO Y FORMA**

DE PAGO: Las partes contratantes han pactado como precio del inmueble objeto de este contrato de compraventa la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$40'000.000), suma que la parte VENDEDORA, declara tener recibidos a su entera satisfacción de la parte COMPRADORA.- = **DECIMA: ORIGEN DE LOS FONDOS.-** La parte COMPRADORA declara que el origen de los recursos con los que adquieren el inmueble, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícitos. Así mismo, declara que dichos recursos NO provienen de alguna actividad delictiva o negocio ilícito de las

contempladas en el código penal colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione. Igualmente agrega, que no se encuentra incluida en la relación de personas de la oficina de control de activos a extranjeros (OFAC) de los Estados Unidos de América, es decir, "Listado de la OFAC" o "Lista Clinton". En razón de lo precedente, la parte vendedora queda eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que la parte compradora le proporcione a la parte vendedora para la celebración de este contrato.- = **DECIMA PRIMERA: ENTREGA.**- Declara la parte vendedora que la entrega material del inmueble se hace con la firma de esta escritura pública, y a paz y salvo por todo concepto en especial, servicios públicos domiciliarios, (energía, acueducto, alcantarillado, teléfono) de los que consta el inmueble.- = **DECIMA SEGUNDA: GASTOS Y/O DERECHOS:** Han acordado las partes contratantes, que los derechos notariales, ocasionados en la formalización de este instrumento, serán pagados por partes iguales. El impuesto de retención en la fuente, está a cargo de la parte vendedora. El impuesto de beneficencia – boleta de registro (Tesorería Departamental) y derechos de registro de instrumentos públicos, serán cancelados por la parte COMPRADORA.- = **ACEPTACION:** presente **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH** y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, de las condiciones civiles, calidad e identificación ya indicadas, en su calidad de parte compradora, declara(n): a) Que acepta(n) los términos de este instrumento y la compraventa que por medio de ella se le transfiere a su favor. b) que ha(n) recibido real y materialmente el inmueble que adquiere(n).- == **ADVERTENCIAS A LOS COMPARECIENTES:** 1. Esta oficina notarial, no procede a efectuar estudios de titulaciones previos, ni revisiones sobre el estado jurídico de (el, los) inmueble(s) objeto de este contrato. Por lo que no asume el titular que autoriza el presente, responsabilidad alguna y, en el entendido que corresponde aquí a los otorgantes o propios interesados.- 2. Se presume, que el, (la) (los, las) **ADQUIRENTE(S)**, conocen la situación jurídica del (de los) inmueble(s) e igualmente con la (las) persona(s) con quien (es) contrata(n).- 3. La obligación que tienen de leer la totalidad del texto del presente instrumento, a fin de verificar la exactitud de todos los datos y expresiones en él consignados.- 4. Que son responsables penal y civilmente y, según el caso, disciplinariamente, en el evento que se utilice este



VIENE DE LA HOJA Aa015998557.- =====

instrumento con fines fraudulentos e ilegales.- 5. Que la firma demuestra aprobación total del texto.- 6. El Notario, sólo responde de la regularidad formal de este instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato.- 7. En consecuencia, el notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes.- 8. Los errores que puedan estar presentes, en este instrumento autorizado, solo pueden salvarse mediante el otorgamiento de otra escritura pública de aclaración o adición, firmada por los mismos otorgantes iniciales o primitivos.- 9. De acuerdo con el artículo 37 del Decreto-ley 960 de 1970 e Instrucción Administrativa 01-09 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se debe presentar copias de ésta escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento; cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, según el Artículo 231 de la Ley 223 de 1995.- ===

PROTOCOLIZACIONES: 1.- Se presentaron los comprobantes legales y fiscales que aquí se protocolizan y que dicen: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL EL SUSCRITO PROFESIONAL ESPECIALIZADO DEL GRUPO DE RENTAS DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL CERTIFICA QUE REVISADO EL ESTADO DE CUENTA EN LA BASE DE INFORMACION TRIBUTARIA DEL DEPARTAMENTO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, COMPROBO QUE EL PREDIO IDENTIFICADO CON REFERENCIA CATASTRAL No. **01-00-0148-0017-000** DE PROPIEDAD DE MARITZA DEL CARMEN GARCIA PALACIOS, DE ESTA LOCALIDAD, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO HASTA LA VIGENCIA 2014 SE EXPIDE A SOLICITUD DEL INTERESADO A LOS 27-10-2014 PROFESIONAL ESPECIALIZADO GRUPO143350 114826 EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DELEGADA DE SAN ANDRES ISLA A SOLICITUD DEL INTERESADO CERTIFICA QUE REVISADOS LOS DOCUMENTOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE SAN ANDRES SE ENCUENTRA VIGENTE LA SIGUIENTE INSCRIPCION: PREDIO IDENTIFICADO CON

REFERENCIA CATASTRAL No. PREDIO IDENTIFICADO CON REFERENCIA CATASTRAL No. **01-00-0148-0017-000.- =====**

DIRECCION	A. TERRENO	A-CONST	AVALUO
-----------	------------	---------	--------

C 16 14 76 BIG CHEW STICK PIECE	511 M2	0 M2	\$38.441.000
---------------------------------	--------	------	--------------

PROPIETARIO: MARITZA DEL CARMEN GARCIA PALACIOS, SE EXPIDE PARA TRAMITES NOTARIALES 27-10-2014, JEFE DE LA OFICINA DELEGADA (FDO)

ILEGIBLE- = 2- Fotocopia de las cédulas de los otorgantes; Los inmuebles ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia Santa Catalina no se encuentran gravados con valorización y/o plusvalía. 4. Los servicios notariales se encuentran exento del IVA, Ley 47 /93 art. 22 literal d.

CONSTANCIAS DEL NOTARIO. 1. Los comparecientes declaran, que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, documentos de identidad y sus números. 2. También declaran los comparecientes, que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia; asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de las mismas. **CONSTANCIA(S) DEL (OS) LA (LAS) OTORGANTE(S) POLITICAS DE PRIVACIDAD Y CONDICIONES DE USO.** Expresamente declara(n), que NO AUTORIZAN la divulgación ni comercialización ni publicación, por cualquier medio sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en ésta Notaría; ni de su huella dactilar y/o digital, ni de sus documentos de identidad; salvo lo relacionado con el presente instrumento y, demás actos notariales, que personalmente o por medio de apoderado solicite por escrito. **OTORGAMIENTO**

LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes, lo hallaron conforme con sus intenciones y lo aprobaron en todas sus partes. **AUTORIZACIÓN.** En consecuencia, la (el) suscrito notario en vista que se han llenado los requisitos pertinentes y, las declaraciones han sido emitida por los interesados, da fe y lo autoriza. HOJAS DE PAPEL DE SEGURIDAD Aa015998556/57/58/59.- Art 20,

Decreto 960 de 1970 Resolución 9146 de 2012 Superintendencia de Notariado y Registro. **DERECHOS NOTARIALES** \$ 135.694 == Decreto 0188/2013 Resolución 088 de 2014, de la Superintendencia de Notariado y Registro.

RETENCION EN LA FUENTE Artículo 40 ley 55 de 1985 \$ 400.000 = = = = =
= = = = =



VIENE DE LA HOJA Aa015998558.- =====

===== RECIBO No: 08552 FECHA: 28-10-2014, Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro \$6.950 y Recaudado Fondo Nacional del Notariado \$6.950.-

LOS COMPARECIENTES

Maritza Garcia

MARITZA DEL CARMEN GARCIA PALACIOS

C.C. No. 40.985.857 de San Andrés, Isla

Estado Civil: *casada*

Actividad Económica: *independiente*

Dirección: *calle 4 c #33-32 corales*

Teléfono: *315 7701105*



Carlos de Jesus Pinzon Llorach

CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH

C.C. No. 72.342.446 de Barranquilla

Estado Civil: *casado*

Actividad Económica: *Independiente*

Dirección: *Serie BOP Calle Gta #8-6*

Teléfono: *301 7473050 -- 5122767*



Cynthia Rosa Stephens Gomez

CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ

C.C. No. 40.994.010 de San Andrés, Isla

Estado Civil: *Casada*

Actividad Económica: *Empresaria*

Dirección: *Serie BOP Calle Gta #8-16*

Teléfono: *320 268498 - 51 22767*



EL NOTARIO UNICO DEL CIRCULO

RAFAEL MEZA ACOSTA

ES EXPIDIO



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (1.054) UN MIL CINCUENTA Y CUATRO

FECHA: DICIEMBRE CINCO (05) DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018) OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SAN ANDRES, ISLA.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - FORMATO DE REGISTRO

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 450- 10632

REGISTRO(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): 01-00-00- 00- 0148- 0017-0-00-00-0000

INMUEBLE: URBANO (X) RURAL ()

UBICACION DEL(LOS) PREDIO(S): DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA (Isla de San Andrés).

SECTOR (ES): BIG CHEW STICK PIECE - BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA - NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION: PROTOCOLIZACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND

VALOR DEL ACTO: SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - IDENTIFICACION

OTORGANTES:

CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH C.C. No. 72.342.446

CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ C.C. No. 40.994.010

ESPECIFICACION: 0125 COMPRA VENTA

VALOR TOTAL DEL ACTO: \$60.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - IDENTIFICACION

VENEDORES:

CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH C.C. No. 72.342.446

CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ C.C. No. 40.994.010

COMPRADOR:



10684Aa57M7AAABU

10684Aa57M7AAABU

10684Aa57M7AAABU

10684Aa57M7AAABU

10684Aa57M7AAABU

10684Aa57M7AAABU

10684Aa57M7AAABU

NEIL ANTONIO OTERO FORBES C.C. No. 9.084.609

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Resolución No. 0465 del 21 de enero de 2013, Artículos 1° y 2°; en desarrollo de la Ley 1579 de 2012, artículo 8° Parágrafo 4°, emanado por el Gobierno Nacional y Circular No. 604 de Abril 08 de 2014 de la S.N.R. =

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: No. UN MIL CINCUENTA Y CUATRO (1.054) ==

===== En la ciudad de San Andrés, Isla, Capital del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, República de Colombia, a los cinco == (05) días del mes de Diciembre = de año dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Única del Circulo de San Andrés, Isla cuyo titular es el Doctor RAFAEL MEZA ACOSTA, se otorga la presente escritura pública que se consigna en las siguientes cláusulas y término.

COMPARECENCIA.- compareció (con minuta), **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, colombiano, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 72.342.446 de Barranquilla y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, colombiana, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con cédula de ciudadanía número 40.994.010 de San Andrés, Isla, quienes en este acto obran en sus propios nombres y representación y DIJERON: PRIMERO: ANTECEDENTES: A) PROPIEDAD DEL

LOTE DE TERRENO: Son propietarios del cien por ciento 100% un lote de terreno, según consta en la Escritura Publica No 1124 de fecha 28 de Octubre de 2014, de la Notaría Única de San Andrés Isla, predio sobre el cual se levantaron las construcciones y conforman el inmueble denominado el "CONJUNTO

MULTIFAMILIAR VILLA WIND- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), Sector denominado "BIG CHEW STICK PIECE"

con nomenclatura urbana: **BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76**" identificado con registro catastral número 01-00-00- 00- 0148- 0017-0-00-00- 0000- y matrícula inmobiliaria número **450-10632**, éstas edificaciones se determinan por éste instrumento, se

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que ha tenido a la vista

10 MAY 2021



"Contir

Que la
dos pis

PRIME
sala- co

"Por m

EL SEC
Contenci
decreto N

Que en c
PINZON
la Señora
expedida
BIG CHE
28 de Oc
número c
Oficina de
nueva pa
determina

Que con
document
diligenci
IGAC, Paz
Disponibi
Aprobaci
152985, F
Escalona
Responsal
se constata
087005696
concepto p

Que efectu
levantó Act
respuesta a

Que efect

la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa051039420

VIENE DE LA HOJA Aa051039419

construyeron en el mencionado lote de terreno, debidamente legalizadas por medio de la Resolución No 005335 de Fecha 09 de Diciembre de 2016, Por medio de la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, expedida por la Secretaria de Planeación Departamental, y su protocolización en la presente escritura. Predio individualizado con matrícula inmobiliaria Número: 450-10632, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla y cuyos linderos y cabida superficial se toman del mencionado título, a saber: Comprendido entre los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** linda con predios que son o fueron de los herederos de Gerardo Yepes, en extensión de veintitrés metros con sesenta centímetros (23.60 m); por el **SUR:** colinda con predios que son o fueron de Luis Caicedo, en extensión de veintisiete metros (27.00 m); por el **ESTE:** colinda con predios que son o fueron de Florentino Howard, en extensión de diecinueve metros con veinte centímetros (19.20 m). y por el **OESTE:** colinda predios que son o fueron de John Henry, en extensión de veintún metros con veinte centímetros (21.20 m).== PARAGRAFO: Que no obstante la determinación de linderos y medidas esta venta se hace como cuerpo cierto B) **TRADICION DEL INMUEBLE:** Que **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH**, y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, adquirieron la propiedad del inmueble así: A) **EL LOTE DE TERRENO:** 1).- Según la Escritura Publica No 124 del 28 de Octubre del 2014, Notaria Única de San Andrés Isla de San Andrés Isla, registrada el 29 de Octubre de 2014 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 450-10632 B-) **LAS EDIFICACIONES DEL INMUEBLE:** Por haberlas edificado a sus expensas, por la Resolución No 005335 de Fecha 09 de Diciembre de 2016, Por medio de la cual se concede una Licencia de construcción expedida por la Secretaria de Planeación Departamental.- == **SEGUNDA OBJETO:** Que es voluntad de **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH** y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, someter el edificio "CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND- PROPIEDAD HORIZONTAL" de la ubicación indicada, al régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de tres (3) de Agosto de Dos mil uno (2.001), estatuyendo por el presente acto la legislación para la Administración de la Propiedad Horizontal del Inmueble..-

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



Aa051039420

República de Colombia

8102/20/60

Cadema S.A. No. 1000000000000

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

15-02-21 PC002430449

PC002430449



ARTICULO 1- OBJETO: El presente reglamento de administración precisa los derechos obligaciones recíprocas de los propietarios del situado en San Andrés Isla, República de Colombia y distinguida en la nomenclatura actual de la ciudad C 16 No. 14-76. Determina el inmueble, los bienes comunes y privados, deberes y derechos de los propietarios, los coeficientes de propiedad, forma de gobierno, forma de elegir administrador, sus funciones, periodos y obligaciones. **ARTÍCULO 2**

- **EFFECTOS:** El presente reglamento, de la cual hacen parte integrante los planos la memoria descriptiva del conjunto multifamiliar "**WILLA WIND**", y las reformas que se hagan, los cuales deben elevarse a escritura pública, tendrá fuerza obligatoria tanto para los actuales propietarios del edificio y los terceros adquirentes a cualquier título, como en lo perteneciente para los arrendatarios y ocupantes en general, de las unidades privadas que conforman el edificio. **ARTÍCULO 3**

PROPIETARIOS DEL EDIFICIO: El conjunto multifamiliar "**Villa Wind**", es propiedad de: **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH C.C. 72.342.446** expedida en Barranquilla y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ C.C 40.994.010** expedida en San Andrés Islas. **TRADICIÓN:** Se adquirió el inmueble por medio de la escritura

pública N° 1124 del 28 de octubre de 2014 de la Notaria Única del circuito de San Andrés Isla. Las reformas y adiciones posteriores las realizaron a despensas propias. El conjunto multifamiliar "**Villa Wind**" requiere declaración municipal para propiedad horizontal de acuerdo con las leyes locales, objeto del presente documento. **ARTÍCULO 4 - NOMBRE DEL EDIFICIO:** El multifamiliar materia del

presente reglamento se denominará Conjunto Multifamiliar "**Villa Wind**" Propiedad Horizontal. **ARTÍCULO 5 - DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE Y SUS**

CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS ESPECIALES: El CONJUNTO multifamiliar "**Villa Wind**" se encuentra localizado en la ciudad de San Andrés en el Departamento de mismo nombre, República de Colombia y se distingue con la nomenclatura urbana sector **BIG CHEW STICK PIECE-BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76**. Consta de 2 bloques de (dos) pisos. Está constituido por 10 (diez) apartamentos para vivienda que son de propiedad de **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH C.C. 72.342.446** expedida en Barranquilla y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ C.C. 40.994.010** expedida en San Andrés Islas. Unidades estas que son susceptibles de dominio particular y exclusivo, para cada propietario y de bienes comunes sobre

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

- 6 MAY 2021

VIENE
cuales
dentro
propie
de est
corta
espec
para e
maner
domin
gravar
derech
separa
reglan
respec
escritu
constr
nume
en la
la Not
DE J
LINDE
SUR:
con p
que es
ÁREA
divide
divisió
son la
determ
corres
linder



Aa051039421

VIENE DE LA HOJA Aa051039420

los cuales los copropietarios del edificio ejercerá dominio y goce en forma indivisible y dentro de la ley y de las normas contenidas en este reglamento; así cada propietario es dueño absoluto y exclusivo de su unidad privada, pudiendo disponer de esta, enajenarla, hipotecarla, darle en anticresis, comodato o, arrendamiento de corta y/o larga estadía, gravarla y limitar su dominio en cualquier forma y especialmente con derechos de uso, habitación o usufructo, sin tener que requerir para ello el consentimiento de los demás copropietarios del edificio. De la misma manera, los derechos de cada propietario de bienes comunes son inseparables del dominio goce y uso de su unidad privada. En consecuencia, en la transferencia, gravamen o embargo de una unidad privada, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse, esos mismos actos, en relación con ellos separadamente de la unidad privada que acceden. En los artículos 8 y 11 de este reglamento determinarán los bienes privados o exclusivos y los bienes comunes respectivamente, con su localización, uso, áreas y linderos. De acuerdo con la escritura de adquisición el lote en el cual se adelantó y se llevo a cabo la construcción del edificio, tiene un área de Bloque número 1: **349 M2**, Bloque número 2: **281M2** y está comprendido dentro de los linderos contenidos y descritos en la escritura pública N° Mil ciento veinticuatro 1124 de 28 de octubre de 2014 de la Notaria única de san Andrés Isla, en la cual figura como propietarios CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH C.C. y CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ.

LINDEROS: NORTE: en 23,60 Mts con predio que es o fue de Gerardo Yepes. SUR: en 27,00 Mts con predio que es o fue de Luis Caicedo. **ESTE:** en 19,20 mts con predio que es o fue de Florentino Howard. **OESTE:** en 21,20 mts con predio que es o fue de John Henry. La matrícula inmobiliaria es 450-10632. **ARTÍCULO 6**

ÁREAS PRIVADAS Y ÁREAS COMUNES: El conjunto multifamiliar "Villa Wind" se divide en áreas privadas y áreas comunes, tal como aparece en los planos de la división que conjuntamente con este reglamento se protocolizan; las áreas privadas son las circunscritas dentro de los linderos de las unidades privadas, los cuales se determinan en el artículo 8 del presente reglamento las comunes, son las que corresponden a los bienes comunes tales como el lote de terreno, cuya área y linderos se especificaron en artículo anterior, los muros y columnas, techo, etc. En



Aa051039421

República de Colombia

COPIA FOTOCOPIADA
Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he leído a la vista

COPIA FOTOCOPIADA
Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he leído a la vista

los planos, en las plantas de propiedad horizontal, las áreas comunes aparecen achuradas a 45 grados para diferenciarlas de las privadas que aparecen en blanco. En los artículos 8 y 11 del presente reglamento se determinan, según las disposiciones legales sobre la materia, respectivamente los bienes privados y los bienes comunes con su localización, usos, área y linderos. **ARTÍCULO 7** - Por voluntad expresa del (los) propietario (s), el conjunto multifamiliar "Villa Wind", se somete al régimen de la ley 675 de 2001 y sus Decretos reglamentarios y a la presentación por el METODO GRAFICO. **ARTÍCULO 8 - DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Las áreas están sometidas a las medidas de planos y

en caso de existir alguna diferencia, se considerarán como cuerpos ciertos a la realidad.=====

PRIMER PISO BLOQUE 1: APARTAMENTO 101: NADIR: 0.525 metros, con la losa común que los separa del subsuelo común. **ALTURA:** 2.50 metros. **CENIT:** 3.025 metros, con la losa común de segundo piso. Está ubicado en el Bloque número 1 del primer piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 101. Está destinado para vivienda y consta de cocina, 2 baños, 2 alcobas, sala comedor, área de ropas. Tiene **área privada de 68,50 M2.** **Linderos:** **NORTE:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 12 al punto 8. **SUR:** En línea quebrada en extensión de 8,00 M del punto 7 al 9 con una distancia de 3,5 M y del 10 al punto 11 con una distancia de 4,5 M con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio **ESTE:** En línea recta en extensión de 9,00 M del punto 11 al punto 12 zona común jardín exterior. **OESTE:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 7 al punto 8 con apartamento 102

=====

APARTAMENTO 102: NADIR: 0.525 metros, con la losa común que los separa del subsuelo común. **ALTURA:** 2.50 metros. **CENIT:** 3.025 metros, con la losa común de segundo piso. Está ubicado en el Bloque número 1 del primer piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 102. Está destinado para vivienda y consta de cocina, 1 baños, 1 alcobas, sala comedor. Tiene **área privada de 32,00 M2.** **Linderos:** **NORTE:** en línea recta en extensión de 4,00 M del punto 5 al punto 8. **SUR:** En línea recta en extensión de 4,00 M del punto 4 al 7 con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio



Aa051039422

VIENE DE LA HOJA Aa051039421-----

ESTE: En línea recta en extensión de 8,00 M del punto 7 al punto 8 con apartamento 101. **OESTE:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 4 al punto 5 con apartamento 103.=====

APARTAMENTO 103: NADIR: 0.525 metros, con la losa común que los separa del subsuelo común. **ALTURA:** 2.50 metros. **CENIT:** 3.025 metros, con la losa común de segundo piso. Está ubicado en el Bloque numero 1 del primer piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 103. Está destinado para vivienda y consta de cocina, 2 baños, 2 alcobas, sala comedor, área de ropas. Tiene **área privada de 68,50 M2**. **Linderos: NORTE:** en

línea recta en extensión de 8,00 M del punto 5 al punto 6. **SUR:** En línea quebrada en extensión de 8,00 M del punto 3 al 4 con una distancia de 3,5 M y del 1 al punto 2 con una distancia de 4,5 M con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio **ESTE:** En línea recta en extensión de 8,00 M del punto 4 al punto 5 con apartamento 102. **OESTE:** en línea recta en extensión de 9,00 M del punto 1 al punto 6 zona común jardín exterior=====

PRIMER PISO BLOQUE 2 - APARTAMENTO 104: NADIR: 0.525 metros, con la losa común que los separa del subsuelo común. **ALTURA:** 2.50 metros. **CENIT:** 3.025 metros, con la losa común de segundo piso. Está ubicado en el Bloque numero 2 del primer piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 104. Está destinado para vivienda y consta de cocina, 2 baños, 2 alcobas, sala comedor, área de ropas. Tiene **área privada de**

68,50 M2. **Linderos: NORTE:** En línea quebrada en extensión de 8,00 M del punto 21 al 20 con una distancia de 4,5 M y del 19 al punto 16 con una distancia de 5 M con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio **SUR:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 22 al punto 17. **ESTE:** En línea recta en extensión de 9,00 M del punto 21 al punto 22 zona común jardín exterior. **OESTE:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 16 al punto 17 con apartamento 105.-----

APARTAMENTO 105: NADIR: 0.525 metros, con la losa común que los separa del subsuelo común. **ALTURA:** 2.50 metros. **CENIT:** 3.025 metros, con la losa común



Aa051039422

República de Colombia

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he venido a la vista

10632MAASABUJ275

13

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN

NOTARIO

NOTARIO

NOTARIO

NOTARIO

de segundo piso. . Está ubicado en el Bloque número 2 del primer piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 105. Está destinado para vivienda y consta de cocina, 2 baños, 2 alcobas, sala comedor, área de ropas. Tiene **área privada de 68,50 M2**. **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada en extensión de 8,00 M del punto 13 al 14 con una distancia de 4,5 M del 15 al punto 16 con una distancia de 3,5 M con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio **SUR:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 18 al punto 17. **ESTE:** En línea recta en extensión de 8,00 M del punto 16 al punto 17 con apartamento 104 **OESTE:** en línea recta en extensión de 9,00 M del punto 13 al punto 18 con zona común jardín exterior

SEGUNDO PISO BLOQUE 1 - APARTAMENTO 201: **NADIR:** 3,225 metros, con la losa común que los separa del primer piso. **ALTURA:** 2, 80 metros. **CENIT:** 6,005 metros, con la cubierta común del edificio. Propiedad de. Está ubicado en el Bloque número 1 del segundo piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 201. Está destinado para vivienda y consta de cocina, 2 baños, 2 alcobas, sala comedor, área de ropas. Tiene **área privada de 72,00 M2**. **Linderos:** **NORTE:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 28 al punto 29. **SUR:** En línea recta en extensión de 8,00 M del punto 29 al 30 con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio **ESTE:** En línea recta en extensión de 9,00 M del punto 29 al punto 30. **OESTE:** en línea recta en extensión de 9,00 M del punto 27 al punto 28 con apartamento 202

APARTAMENTO 202: **NADIR:** 3,225 metros, con la losa común que los separa del primer piso. **ALTURA:** 2, 80 metros. **CENIT:** 6,005 metros, con la cubierta común del edificio. Está ubicado en el Bloque número 1 del Segundo piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 202. Está destinado para vivienda y consta de sala comedor cocina, 1 baños, 1 alcoba zona de labores. Tiene **área privada de 36,00 M2**. **Linderos:** **NORTE:** en línea recta en extensión de 4,00 M del punto 24 al punto 28. **SUR:** En línea recta en extensión de 4,00 M del punto 25 al 27 con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio **ESTE:** En línea recta en extensión de 9,00 M del punto 27 al

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

- 6 MAY 2021



- 6 MAY 2021

758357 CASABRILLO

1000

NOTAR
NOTAR

1

C. cadens s.s.

línea recta en extensión de 8,00 M del punto 31 al punto 32 con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio. **SUR:** En línea recta en extensión de 8,00 M del punto 34 al 33. **ESTE:** En línea recta en extensión de 9,00 M del punto 32 al punto 33 con apartamento 204. **OESTE:** en línea recta en extensión de 9,00 M del punto 31 al punto 34. **ARTÍCULO 9 - DESTINO DE LAS UNIDADES**

PRIVADAS: Los apartamentos que conforman el conjunto multifamiliar "Villa Wind" se destinarán exclusivamente a vivienda y/o explotación turística. Las restricciones contenidas en este reglamento en cuanto al uso, regirán igualmente con respecto al arrendatario y demás a quienes el propietario conceda el uso y goce de su unidad privada. **PARAGRAFO:** A cada una de las unidades privadas determinadas en el artículo 8 de este reglamento le corresponde al respectivo propietario como dominio particular lo siguiente: A) La superficie correspondiente al área para cada una de estas, según el alindamiento hecho en el artículo 8 de este Reglamento. B) El revestimiento de losas u otros materiales que constituyen los diferentes pisos. C) Los revestimientos o acabados de muros que demarcan el área de cada unidad privada, como también los acabados de los cielos rasos dentro de los respectivos espacios. D) Los muros divisorios internos dentro de cada unidad en toda su longitud, espesor y altura con sus correspondientes acabados o revestimientos. E) Los implementos sanitarios de cada unidad privada y de los respectivos baños. F) Los marcos, naves y vidrieras con sus accesorios que constituyen las puertas y ventanas interiores y exteriores. G) El derecho a los contadores individuales de acueducto y energía eléctrica que sirven exclusivamente a cada unidad privada, aunque estos elementos se encuentren fuera de la unidad. H) Las instalaciones telefónicas, eléctricas, de acueducto y desagüe, con las conexiones respectivas y demás accesorios siempre que estén dentro del perímetro de la unidad privada. I) Los implementos de cocina y lavadero que estén adheridos a los pisos y muros dentro de la unidad privada. J) En general todo espacio o cubo o cuerpo de aire comprendido dentro de la superficie delimitada de este reglamento y el cielo raso correspondiente. **ARTÍCULO 10** - Son bienes privados del Edificio los espacios suficientemente delimitados, susceptibles de aprovechamiento independiente de los cuales se han determinado en el artículo 8 del presente reglamento. **ARTÍCULO 11 - BIENES COMUNES:** Son bienes comunes o de propiedad común en el conjunto

VIENE D

multifami

conserva

constituc

conformi

como bie

del lote

mencion

en zapa

cimiento

demás

utilizació

como re

eléctrico

incluyen

separan

entrepis

estructu

Los mur

pasen in

eléctric

privada

aguas l

alcantar

cubierta

sobre

especifi

PISO

1

ENE DE LA HOJA Aa051039423-----

multifamiliar "Villa Wind". Los necesarios para su existencia, seguridad y conservación, en los términos de la ley, de este reglamento y de la escritura de la constitución de propiedad horizontal en la cual se inserta de este instrumento. De conformidad de lo dispuesto en el artículo 3 de la LEY 675 DE 2001 se reputan como bienes de propiedad común o bienes comunes los siguientes: 1-La totalidad del lote de terreno sobre el cual se levanta el edificio. 2. El subsuelo del mencionado terreno con todos los cimientos y fundaciones del edificio, consistentes en zapatas en concreto reforzado, directamente apoyados en la tierra y en los cimientos de todos los muros de uso común, los cimientos y fundaciones de las demás obras de construcción existentes en área de los bienes comunes o de utilización común, y de todas las instalaciones localizadas en el subsuelo, tales como redes de acueducto, desagües de aguas lluvias y de aguas negras, ductos eléctricos y telefónicas, etc. 3. Los muros perimetrales del edificio en toda su altura incluyendo antepechos de los balcones o ventanas exteriores; los muros que separan las unidades privadas entre sí. 4. Las losas de concreto que conforman los entrepisos del edificio a partir del primer nivel inclusive, por ser parte de la estructura y por servir simultáneamente de piso a una planta y de cubierta a otra. 5. Los muros interiores que se encuentran dentro de las unidades privadas por donde pasen instalaciones hidráulicas, telefónicas, desagües. 6. Las partes del sistema eléctrico del edificio, en cuanto estén localizadas dentro de los bienes de propiedad privada o exclusiva. 7. Todo el sistema de recepción; conducción y disposición de aguas lluvias, etc. 8. La totalidad del sistema de redes hidráulicas, desagües, alcantarillados o sumideros, hasta la entrada de cada unidad privada. 9. La cubierta o techo del edificio. Para dar cumplimiento a las disposiciones legales sobre la materia, a continuación, se determinan las áreas comunes con especificaciones de ubicación y superficie en metros cuadrados.

PISO	BIENES	COMUNES
1	Estructura y Muros	19,20
	Zona verde jardín exterior	205,00
	SUBTOTAL	224,20



2	Estructura y Muros	40,00
	Circulación y punto fijo	36,00
	SUBTOTAL	76,00
	CUBIERTA	
	Planta de cubierta Bloque 1	200,00
	Planta de cubierta Bloque 2	160,00
	SUBTOTAL	360,00
	TOTAL	660,20

PARAGRAFO PRIMERO: Se consideran también bienes comunes los elementos e instalaciones complementarias e incorporadas en una u otra forma a los bienes de propiedad común antes determinados y los destinados al servicio y normal utilización de dichos bienes comunes. **PARAGRAFO**

SEGUNDO: El destino normal y ordinario de los bienes comunes es el de servir a los propietarios del Conjunto Multifamiliar "Villa Wind" para el ejercicio de sus prerrogativas de dueños de su unidad privada. Por consiguiente, cada propietario podrá servirse a su arbitrio de estos bienes comunes siempre que los utilice según su destino normal y ordinario, no perturbe, limite e impida el uso legítimo de los demás, no contrarie las disposiciones del presente reglamento y las de las leyes colombianas. **PARAGRAFO TERCERO:** Se

exceptúan de lo dispuesto anteriormente; los bienes o zonas comunes cuyo uso por razones de ubicación y funcionalidad se le han asignado a determinado propietario por acceder directamente a su unidad privada, quedando entendido que corre a cargo de respectivo propietario de la unidad a que se acceden dicho bien común, su mantenimiento y aseo. **ARTÍCULO 12**

- Las áreas comunes del Conjunto multifamiliar "Villa Wind" que se determinan en el artículo anterior del presente reglamento, se entrega como cuerpo cierto sin que su actual propietario asuma responsabilidad alguna sobre la exactitud de su área y linderos. **ARTÍCULO 13 - ENTREGA DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Las unidades privadas que conforman el conjunto

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

- 6 MAY 2021

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS

VIENE DE LA HOJA 051039424

multifamiliar "Villa Wind" cuya relación se hace también en los planos de división de P.H., que son parte integral de este reglamento, se entregan como cuerpo cierto, sin que su actual propietario asuma alguna responsabilidad sobre la exactitud de su área y linderos. **ARTÍCULO 14 - SEGURO DE INCENDIO Y TERREMOTO:** En armonía con lo dispuesto en artículo 15 de la LEY 675 de 2001 el conjunto multifamiliar "Villa Wind" deberá estar en todo momento asegurado contra incendio y terremoto, el cual deberá hacerse por el valor comercial del edificio, en una compañía debidamente autorizada por la superintendencia bancaria o en una identidad idónea de la materia. De acuerdo con la ley citada anteriormente, las indemnizaciones provenientes del seguro de incendio se destinarán en primer término a la construcción del edificio, pero si la obra no es posible y los propietarios acuerdan unánimemente, no emprender la reconstrucción, esas indemnizaciones se distribuirán entre todos los propietarios en proporción al derecho de cada cual según el coeficiente o porcentaje de propiedad que figura en el artículo 18 de este reglamento. **ARTÍCULO 15 - MAYOR VALOR DE MEJORAS VOLUNTARIAS:** Si por efectos a mejoras voluntarias, adiciones u otras causas, el valor correspondiente a la unidad privada fuese superior al señalado en el artículo 18 del presente reglamento, el respectivo propietario podrá reajustar el seguro de su unidad, pagando exclusivamente la prima correspondiente a dicho ajuste. **ARTÍCULO 16 - OBLIGATORIEDAD DE CONTRIBUIR A LAS EXPENSAS:** Cada propietario de unidades privadas del conjunto multifamiliar "Villa Wind" deberá contribuir con las expensas necesarias para la administración y reparación de los bienes comunes y el pago de la prima de seguro de incendio en la proporción al valor inicial calculado de acuerdo con el porcentaje o coeficiente que figura en el artículo 18 de este reglamento para su unidad privada, salvo distribución en contrario acordada por los copropietarios reunidos en asamblea. **PARAGRAFO:** Ningún propietario podrá liberarse a cumplir con las expensas comunes por renuncia del uso o goce de los bienes o servicios comunes, ni por abandono de la unidad privada que le pertenece. **ARTÍCULO 17 -** Las expensas comunes se

liquidarán mediante el pago anticipado por cuotas mensuales según el cálculo prudencial realizado previamente por el administrador y aprobado por la asamblea de copropietarios. **ARTÍCULO 18** - Para efectos de fijar la proporción en que cada unidad privada participe de las zonas comunes el conjunto multifamiliar "Villa Wind" se le asigna a la totalidad de las áreas privadas o exclusivas, que es de **630,00 M2**, un valor convencional a 100 y este valor se divide en centésimas y se distribuye proporcionalmente entre las unidades privadas de acuerdo con sus áreas. Con base en lo anterior tenemos para cada unidad privada en este edificio, los siguientes coeficientes o porcentajes: -----

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA (M2)	PORCENTAJE
APTO 101	68,50	10.87%
APTO 102	32,00	5.08%
APTO 103	68,50	10.87%
APTO 104	68,50	10.87%
APTO 105	68,50	10.87%
APTO 201	72	11.43%
APTO 202	36	5.72%
APTO 203	72	11.43%
APTO 204	72	11.43%
APTO 205	72	11.43%
UNIDADES TOTALES 10	630 M2	100%

PARAGRAFO: Es entendido que el derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes será igual al porcentaje (%) o coeficiente antes anotado, el cual se mantendrán invariables, salvo que la asamblea de copropietarios en pleno y en forma unánime decida otra forma de hacerlo.

ARTÍCULO 19 - AVALÚOS Y PRECIOS CONVENCIONALES DE LAS OPERACIONES COMERCIALES: Los avalúos que fije el catastro, en cuanto alteren en cualquier forma los valores básicos asignados para cada una de las unidades privadas en el artículo anterior de este reglamento a los precios

VIENE

conven
ya que
copropi
Para lic
del con
trata el
en caso
porcent
su resp
en asa
artículo
Los imp
respect
impues
eléctric
"Villa V
proporc
presen
impues
momen

COMU

2001,

causal
que co
setenta
se dec
efecto
derech
medie
mismo

Hapel nota



Aa051039426

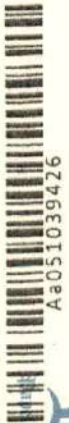
VIENE DE LA HOJA Aa051039425

convencionales, no modificaran los porcentajes calculados en el artículo citado, ya que su única finalidad es determinar los derechos y obligaciones de los copropietarios del edificio según el mandato expreso de la ley. **ARTÍCULO 20 -**

Para liquidar la cuota proporcional en que cada propietario de unidades privadas del conjunto multifamiliar "Villa Wind" debe contribuir a las expensas de que trata el artículo 16 del presente reglamento, o la cuota que le corresponda recibir en caso de división de los bienes comunes, se le aplicará como coeficiente del porcentaje señalado en el artículo 18 de este instrumento como valor inicial de su respectiva unidad privada salvo que los propietarios del edificio determinen, en asamblea una forma distinta de contribución, tal como se expresa en el artículo 16 del presente reglamento. **ARTÍCULO 21 - IMPUESTOS Y TASAS:**

Los impuestos y tasas que afecten a cada unidad privada serán pagados por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados. Los nuevos impuestos que se causen o los reajustes, por concepto de acueducto, energía eléctrica, valorización, etc. Y que afecten a la totalidad del conjunto multifamiliar "Villa Wind" serán pagados por los propietarios de las unidades privadas en proporción y de acuerdo con los porcentajes señalados en el artículo 18 del presente reglamento como valor inicial de su respectiva unidad privada. Los impuestos y reajustes serán a cargo del respectivo titular que figure en el momento en que se causen. **ARTÍCULO 22 - DIVISIÓN DE LOS BIENES**

COMUNES. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la LEY 675 DE 2001, 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 un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular 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 conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o



Aa051039426

República de Colombia

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que se encuentra en la oficina de la notaría.

NOTARÍA DE SAN ANDRÉS



administrativa. Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban contruidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. **ARTÍCULO 23 - SUBSISTENCIA DE HIPOTECAS:** De conformidad con lo acordado en el artículo 13 de la LEY 675 DE 2001, cuando se reconstruye total o parcialmente el conjunto multifamiliar "Villa Wind" subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes. **ARTÍCULO 24 -**

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: Son derechos de los propietarios del conjunto multifamiliar "Villa Wind" los siguientes: 1 - Poseer y disfrutar soberanamente su unidad privada de acuerdo con la ley y el presente reglamento. 2 - Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes sin necesidades del consentimiento de los demás propietarios. 3 - Servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que lo haga según su destino ordinario y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios. 4 - Intervenir en la Asamblea, y sus deliberaciones de propietarios con derecho a voz y voto. 5 - Ejecutar por su cuenta las obras o actos urgentes que exija la conservación, reparación y administración del edificio cuando no lo haga oportunamente el administrador de este, y exigir el reintegro de las cuotas correspondientes a los demás propietarios en los gastos debidamente comprobados. 6 - Pedir al juez competente la imposición de multas a los propietarios, arrendatarios, o simples usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento. 7 - Solicitar al administrador del edificio la convocatoria de la

asamblea de copropietarios, cuando lo estime conveniente o necesario. **ARTÍCULO 25 - DEBERES DE LOS PROPIETARIOS:** Son deberes de cada uno de los propietarios de las unidades privadas del conjunto multifamiliar "Villa Wind". 1.- Abstenerse de todo acto que perturbe los derechos de los demás

propietarios, de sus inquilinos o simples usuarios ó comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. 2 - Hacer uso de la unidad privada y de los bienes comunes de acuerdo con la ley, con este reglamento y el de Convivencia que se redacte y se dé a conocer a los propietarios. 3 - No enajenar ni

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

VIENE D

concede

4.- No p

de uso

adminis

dichas p

cualquie

de todo

privada

cumplid

de los b

en las c

conocin

edificio

introduc

del edi

edificio.

explosiv

ocasion

propieta

edificio.

elemen

áreas c

profesio

caracte

no colo

zonas c

vecinos

cundo

reglame

de acu

VIENE DE LA HOJA Aa051039426.

conceder el uso de su unidad privada a personas de reconocida mala conducta. 4 - No permitir que las personas que estén bajo su dependencia empleen zonas de uso común para reuniones o lugares de recreo sin consentimiento de la administración del edificio y responder solidariamente por los daños que causen dichas personas a los demás ocupantes de unidades privadas. 5 - No obstruir en cualquier forma las áreas comunes. 6 - Comunicar al administrador del edificio, de todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar adecuadamente su unidad privada a satisfacción del administrador y de las autoridades. 7 - Pagar cumplidamente las cuotas que corresponden para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias. 8 - Intervenir activamente en las deliberaciones de la asamblea de propietarios y cooperar en ellas con sus conocimientos y recursos. 9 - Comunicar oportunamente al administrador del edificio o al juez competente las violaciones de este reglamento. 10 - No introducir objetos, ni hacer excavaciones que perjudiquen la seguridad y solidez del edificio. No modificar ni pintar las fachadas interiores ni exteriores del edificio. 11 - No guardar sustancias húmedas, corrosivas, inflamables o explosivas. 12 - No instalar o poner a funcionar aparatos o máquinas que ocasionen ruidos, sonidos y vibraciones, que mortifiquen a los demás propietarios o usuarios o que causen interferencias en los servicios comunes del edificio. 13 - No colocar letreros, avisos, carteles, ropa, alfombras u otros elementos similares en las fachadas interiores o exteriores, puertas, ventanas o áreas de uso común. Solo se permitirán placas o letreros que indiquen la profesión del propietario o usuario, los cuales podrán fijarse en las formas o características que acuerden con el administrador del edificio. 14 - No sacudir, no colocar alfombras, tapicería o ropa en las ventanas, puertas o escaleras o zonas de uso común. 15 - No mantener animales que puedan molestar a los vecinos. 16 - Permitir el acceso al administrador del edificio a su unidad privada, cuando las circunstancias lo exigieren para efectos del cumplimiento de este reglamento. 17 - Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada de acuerdo con sus características iniciales. **ARTÍCULO 26 - PROHIBICIÓN**

ARTÍCULO 26 - PROHIBICIÓN

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

República de Colombia

ESPECIAL: Los propietarios de las unidades privadas localizadas en el ultimo piso del edificio solo podrán elevar nuevo piso sobre la cubierta, u obra alguna con consentimiento de los demás propietarios, y a los propietarios de las unidades privadas localizadas en el primer piso les esta prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez del inmueble, como excavaciones, sótanos, etc.

ARTÍCULO 27 - MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Para introducir modificaciones o reformas a las unidades del conjunto multifamiliar "Villa Wind". se debe llenar los siguientes requisitos: a) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad o solidez del inmueble, ni afecte en forma alguna su estética y salubridad, los servicios comunes o altere sus fachadas exteriores o interiores; b) que el propietario que este interesado, obtenga previamente y por escrito, la autorización de la asamblea de copropietarios, la cual podrá ser negada si la obra proyectada contraviene los requisitos estipulados en el punto anterior o alguna disposición legal sobre la materia; c) que el interesado obtenga previamente la respectiva licencia o autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 28 - ORGANIZACIÓN DE LA ASAMBLEA: La asamblea de propietarios de unidades privadas del conjunto multifamiliar "Villa Wind" Funcionará esencialmente con la mira de obtener el pleno respaldo de los propietarios y el fiel cumplimiento de los deberes de estos, de manera que la administración, conservación y reparación del edificio se realice en las mejores condiciones posibles. Con tal objeto su integración y funcionamiento se someterá a las siguientes normas: 1.- **REUNIONES:** La asamblea se reunirá ordinariamente la segunda quincena de enero de cada año y extraordinariamente cuando lo solicite algún propietario al administrador, o este lo considere conveniente o necesario. Las reuniones de la asamblea tendrán lugar en la ciudad de San Andrés, preferiblemente en el mismo edificio, el día y la hora que señale el administrador. Si la Asamblea no es convocada para su sesión, en la fecha antes señalada, esta podrá reunirse por derecho propio en el mismo edificio, el segundo martes del mes de febrero, a las 7:00 de la noche. Si los propietarios están presentes o debidamente representados, podrá constituirse en asamblea sin necesidad de cita previa y se procederá a la verificación del quórum. 2.- **CITACIONES:** El administrador convocara a las

Este fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

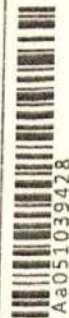
6 MAY 2021



Aa051039428

VIENE DE LA HOJA Aa051039427-----

reuniones de la asamblea con una anticipación no menor de seis (6) días hábiles mediante citación escrita, entregada personalmente o por correo certificado a cada propietario en su unidad privada o domicilio, para lo cual los propietarios deberán dejar su dirección al administrador. 3 - **EXHIBICIÓN DE LIBROS:** Durante los seis (6) días hábiles anteriores a las reuniones ordinarias de la asamblea o las extraordinarias en que deban considerarse cuentas de la administración, deberá permanecer en la oficina del administrador todos los libros de contabilidad con sus respectivos comprobantes y demás documentos relacionados con tales cuentas, a disposición de los propietarios o sus representantes debidamente autorizados. 4 - **REPRESENTACIÓN:** Los propietarios podrán hacerse representar por otras personas en las sesiones de la asamblea, mediante comunicación escrita o poder debidamente otorgado por el interesado, siendo entendido que cada propietario o grupo de propietarios de una misma unidad privada, solamente podrán tener un representante en la asamblea; la designación de este representante deberá hacerse conforme a las reglas de la ley 95 de 1.890; lo dispuesto en este numeral se aplicará especialmente para la representación de los derechos correspondientes a sucesiones ilíquidez, caso en el cual corresponde a los herederos designar al respectivo representante de acuerdo con las normas de la citada ley, haya o no albaceas. 5 - **QUÓRUM:** La asamblea, para sesionar válidamente, tendrá que asistir a ella los dos propietarios que la conforman. 6 - **PRESIDENTE:** La Asamblea será presidida por la persona que ella misma elija. El presidente designará un secretario que podrá ser cualquier propietario o persona extraña. Al empezar la reunión, se iniciará la redacción del acta correspondiente, dejando la constancia de todos los asistentes con sus respectivas firmas en el libro de actas. Antes de finalizar la reunión se determinará el acta de la misma y se someterá a discusión de todos los asistentes y será aprobada por la mayoría de los votos presentes. Al cerrarse el acta la autorizarán con su firma quienes hayan actuado con presidente y secretario. 7 - **VOTOS:** A cada propietario o grupo de propietarios de una unidad privada le corresponderá las decisiones de la asamblea, un voto. 8 - **MAYORÍA:** Las decisiones de la asamblea se tomarán



Aa051039428

República de Colombia

-6 MAY 2021

ASABUA

COLOMBIA

DE SAN ANDRÉS ISLA

cadena s.a.

V. MATEA ACOSTA

por unanimidad de los propietarios, o sea, el común acuerdo entre ellos. 9 -

LIBRO DE ACTAS: Se llevará un libro de actas en que se deje constancia de las reuniones, deliberaciones y decisiones de la asamblea. Cada acta será firmada por el presidente y el secretario de la respectiva reunión. En este libro se asentarán las actas de nombramiento y posesión del administrador y del auditor si lo hubiere, la cual deberán suscribir los posesionados, el presidente y el secretario de la última asamblea. **ARTÍCULO 29 - ASAMBLEA DE**

PROPIETARIOS: La asamblea de propietarios del conjunto multifamiliar "Villa Wind". estará formada por los dueños de las unidades privadas reunidos personalmente o representados por otras personas en las condiciones que establece el presente reglamento. La Asamblea es la máxima autoridad en todos los asuntos referentes a la administración y reparación del edificio y sus decisiones serán obligatorias si aprueban de conformidad con la ley y este reglamento. **ARTÍCULO 30 - PRESUPUESTO:** El administrador presentará a la

consideración de la asamblea, un proyecto de presupuesto anual de gasto calculando el valor probable de las expensas necesarias ordinarias y extraordinarias, que se hayan de causar en el año siguiente, incluyendo el déficit del ejercicio anterior si lo hubiere, o rebajando el superávit del periodo anterior si existiere. Al elaborar el presupuesto para cada anualidad, el administrador tendrá en cuenta incluir la partida correspondiente para la reserva de prestaciones sociales del personal de trabajadores que tuviere al servicio del edificio. **ARTÍCULO 31 - PRESUPUESTO INSUFICIENTE:** Cuando las sumas

presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresaren efectivamente por cualquier causa, el administrador convocará inmediatamente a los propietarios y demandará los reajustes del caso. En la liquidación de lo que corresponda a cada propietario, la asamblea procederá a decretar los reajustes, con la mayor contemplada en el numeral 8 del artículo 28 del presente reglamento, indicando la forma y oportunidad del pago de dicho reajuste. **PARAGRAFO:** El procedimiento fijado en este artículo se seguirá para la fijación del pago de las

partidas presupuestadas para la reconstrucción del conjunto del edificio, cuando esta proceda según la ley. **ARTÍCULO 32 - COBRO DE EXPENSAS:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la LEY 675 de 2001, la copia

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

- 6 MAY 2021

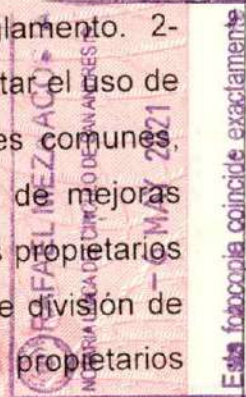


Aa051039429

VIENE DE LA HOJA Aa051039428

del acta de la asamblea de copropietarios, en que se aprueban los presupuestos de ingresos y de gastos y en general en que se acuerden expensas comunes y se liquiden la cuota correspondiente a cada propietario, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas o contingentes. En caso de necesidad de adelantar ejecución por estos conceptos, el administrador procederá sin dilación y sin esperar ordenes ni autorización de la asamblea, y responderá por su negligencia a este respecto. 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 de 2001, 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.

ARTÍCULO 33 - ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA: Son atribuciones de la asamblea de copropietarios, del conjunto multifamiliar "Villa Wind", las siguientes: 1- Organizar la administración general del edificio y velar por el fiel cumplimiento del presente reglamento. 2- Inspeccionar los trabajos que realice el administrador. 3. Reglamentar el uso de los bienes comunes. 4. Modificar el goce y el uso de los bienes comunes, imponer gravámenes o extraordinarios y ordenar la construcción de mejoras voluntarias. 5. Liquidar las cuotas de dinero que deben sufragar los propietarios por expensas necesarias o que le correspondan recibir en caso de división de los bienes comunes. 6. Fijar los plazos dentro de los cuales los propietarios deban pagar las cuotas a que se refiere el numeral anterior, y señalar los intereses de mora. 7. Resolver sobre la reconstrucción del edificio cuando haya lugar. 8. Autorizar al administrador del edificio para celebrar todo contrato cuya cuantía sea superior a una suma fijada por la misma asamblea y para comprometer desistir o transigir en actos o negocios que exceda de esa misma cantidad. 9. Revisar y fenecer las cuentas del administrador y deducir los alcances que resultaren. 10. Elegir al administrador, darle posesión y removerlo por causas justificadas. 11. Asignarle al administrador las funciones que considere convenientes. 12. Crear los cargos subalternos que considere



Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista.

República de Colombia
Notarial para uso exclusivo de copias de escrituras

convenientes y necesarios con sus respectivas funciones y asignaciones. 13. Fijar la remuneración del administrador y considerar los informes de este. 14. Decidir las diferencias que ocurran entre los propietarios y el administrador del edificio con motivo de la interpretación y aplicación del presente reglamento siempre que no se trate de asuntos definidos por la ley o este reglamento. 15. Aprobar las reformas a este reglamento, siendo entendido que para su validez requiere del voto unánime de los propietarios.

ARTÍCULO 34 - DEL ADMINISTRADOR: La administración del conjunto multifamiliar "Villa Wind" estará a cargo de la administración elegido por la asamblea de copropietarios por el periodo de un año, contando desde la fecha de su nombramiento y percibirá mensualmente una remuneración que fijara la asamblea por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión y deberá ser satisfecha por los fondos ordinarios de la administración. El administrador tendrá un suplente designado por la asamblea, que lo reemplazará en los casos de ausencia temporal o absoluta con las mismas funciones u obligaciones. Tanto como el administrador como su suplente podrán ser reelegidos y en el ejercicio del cargo responderán por culpa leve. El administrador presentará fianza de manejo por la cuantía que fije la asamblea. El administrador podrá ser una persona natural o jurídica, propietaria o persona extraña.

ARTÍCULO 35 - ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: Son funciones del administrador del conjunto multifamiliar

"Villa Wind": serán las siguientes: 1. Representar a la comunidad de propietarios en las reglamentaciones, juicios y actuaciones concernientes a la administración, reconstrucción, conservación y mejoras del conjunto del edificio. 2. Celebrar libremente los contratos para el buen desempeño de sus funciones y los que autoricen la asamblea y obtener el cabal cumplimiento de los mismos. 3. Mantener en correcto funcionamiento los servicios y el uso de los bienes comunes. 4. Cumplir y hacer cumplir de los habitantes o simples usuarios del edificio las disposiciones de la asamblea y de este reglamento. 5. Informar oportunamente y solicitar al juez competente la aplicación de las sanciones correspondientes. 6. Gestionar judicial y extrajudicialmente los recaudos que adeuden los propietarios morosos. 7. Realizar las obras urgentes que exijan la seguridad, ornato o existencia del edificio y ejecutar y hacer los trabajos que

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

6 MAY 2021

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA DE CANTON DE SAN ANDRÉS

ADMINISTRADOR

"Villa Wind"

serán las siguientes:

1. Representar a la comunidad de propietarios

en las reglamentaciones, juicios y actuaciones concernientes a la administración,

reconstrucción, conservación y mejoras del conjunto del edificio.

2. Celebrar libremente los contratos para el buen desempeño de sus funciones y los que autoricen la asamblea y obtener el cabal cumplimiento de los mismos.

3. Mantener en correcto funcionamiento los servicios y el uso de los bienes comunes.

4. Cumplir y hacer cumplir de los habitantes o simples usuarios del edificio las disposiciones de la asamblea y de este reglamento.

5. Informar oportunamente y solicitar al juez competente la aplicación de las sanciones correspondientes.

6. Gestionar judicial y extrajudicialmente los recaudos que adeuden los propietarios morosos.

7. Realizar las obras urgentes que exijan la seguridad, ornato o existencia del edificio y ejecutar y hacer los trabajos que

VIENE

ordene

reunión

actividad

genera

deben

escrito

12. Ate

compro

pagar

dispon

consid

(31) di

le asig

crear

nombr

de con

comer

podrá

admini

ARTÍC

la deci

de árb

Comer

admin

regirá

formal

PERS

legalm

los b

eficaz

común

Dapel not



VIENE DE LA HOJA Aa051039429-----

ordene la asamblea. 8. Convocar oportunamente la asamblea para sus reuniones ordinarias y extraordinarias. 9. Presentar un informe detallado de sus actividades, el estado de los negocios, obras que estén en curso y la situación general del edificio. 10. Presentar a la asamblea el proyecto de gastos que deben hacerse ordinariamente dentro del año. 11. Nombrar, contratar por escrito, vigilar y remover los empleados subalternos que autorice la asamblea. 12. Atender la correspondencia relativa al edificio y cuidar los libros de cuentas, comprobantes, contratos y libro de actas. 13. Recaudar los dineros que deben pagar los propietarios, invertirlos en los fines consiguientes y mantener fondos disponibles en cuentas de ahorro y bancarios. 14. Elaborar o presentar a la consideración de la asamblea los balances de cuentas cortados a treinta y un (31) días de diciembre de cada año. 15. Desempeñar las demás funciones que le asignen la asamblea.

ARTÍCULO 36 - REVISOR FISCAL: La Asamblea podrá crear un cargo de revisor fiscal cuando lo estime conveniente y hacer el nombramiento respectivo por el periodo de un año, a partir del día de la elección, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 204 y siguientes del código de comercio.

PARAGRAFO INCOMPATIBILIDAD: Ningunos de los propietarios podrá ser revisor fiscal y este no podrá estar vinculado con aquellos, ni con el administrador dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

ARTÍCULO 37 - ARBITRAMENTO: En el evento de que las partes no aceptaren la decisión de la asamblea de copropietarios el asunto se someterá a la decisión de árbitros, todo de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el código del Comercio.

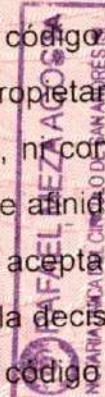
ARTÍCULO 38 - VIGENCIA: El presente reglamento de administración de la propiedad horizontal del conjunto multifamiliar "Villa Wind", regirá desde la fecha en que sea elevado a escritura pública con las formalidades de la ley.

ARTÍCULO 39-OBJETO Y NATURALEZA DE LA PERSONERIA JURIDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, su objeto será administrar correctamente 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



República de Colombia

- 6 MAY 2021



presente reglamento. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, girará bajo la denominación social de del conjunto multifamiliar "Villa Wind". su domicilio será la ciudad de San Andrés, departamento de San Andrés y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social -----

ESPECIFICACION: 0125 COMPRA VENTA.- =====

PRIMERA: COMPARECENCIA.- Comparecieron por una parte **CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, colombiano, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 72.342.446 de Barranquilla y **CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ**, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, colombiana, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con cédula de ciudadanía número 40.994.010 de San Andrés, Isla, quienes en este acto obran en sus propios nombres y representación y en adelante se denominarán la parte

VENDEDORA, por una parte y por la otra **NEIL ANTONIO OTERO FORBES**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, colombiano, de estado civil soltero sin unión marital de hecho vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 9.084.609 de Cartagena, quien en este acto obra en su propio nombre y representación, y en adelante se denominará la parte **COMPRADORA.- = SEGUNDO: OBJETO:** Que la

parte **VENDEDORA**, por medio de este público instrumento vende y se obliga a transferir a título de compraventa, real y efectiva, a favor de la parte

COMPRADORA, los derecho dominio, propiedad y posesión material que tiene, ejerce, sobre el siguiente bien inmueble, en forma individual así: **APARTAMENTO**

203 - PRIMER PISO, que adquiere el señor **NEIL ANTONIO OTERO FORBES** hace parte integrante del Edificio conjunto multifamiliar **VILLA WIND** - Propiedad

Horizontal, ubicado en Jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), Sector denominado "**BIG CHE**

STICK PIECE" con nomenclatura urbana: **BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14** identificado con registro catastral número 01-00-00- 00- 0148- 0017-0-00-00- 00

(matriz) y matrícula inmobiliaria número **450-10632 (matriz)** cuyos linderos, medidas y demás especificaciones especiales son. **APARTAMENTO 203: NADIR: 3,225**

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

9 MAY 2021



VIENE D
metros, c
CENIT:-5
número
través de
de cocina
de 72,00
23 al pur
fachada
en exten
línea rec
copropie
11.43%
Horizont
multifan
el APAF
Archipiél
Sector d
SARIE E
0148-00
entre los
de los h
centíme
Caicedo
predios
con vei
fueron
(21.20
de lín
la com
present
corresp

Aa051039431

VIENE DE LA HOJA Aa051039430

metros, con la losa común que los separa del primer piso. ALTURA: 2, 40 metros. GENIT:-5,625 metros, con la cubierta común del edificio. Está ubicado en el Bloque número 1 del segundo piso del conjunto multifamiliar "Villa Wind" y se accede a través de la puerta distinguida con el N° 203. Está destinado para vivienda y consta de cocina, 2 baños, 2 alcobas, sala comedor, área de ropas. Tiene **área privada de 72,00 M2**. **Linderos: NORTE:** en línea recta en extensión de 8,00 M del punto 23 al punto 24. **SUR:** En línea recta en extensión de 8,00 M del punto 26 al 25 con fachada que da hacia zona libre común de acceso al edificio **ESTE:** En línea recta en extensión de 9,00 M del punto 25 al punto 24 con apartamento 202. **OESTE:** en línea recta en extensión de 9,00 M del punto 26 al punto 23. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto multifamiliar VILLA WIND 11.43% "", es el que se menciona en el Artículo (19) del Reglamento Propiedad Horizontal. **TERCERO. LINDEROS GENERALES:** El Edificio conjunto multifamiliar VILLA WIND – Propiedad Horizontal, del cual hace parte integrante el APARTAMENTO 203, se encuentra ubicado en Jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés), Sector denominado "BIG CHEW STICK PIECE" con nomenclatura urbana: **BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76** identificado con registro catastral número 01-00-00-00-0148-0017-0-00-00-0000- y matrícula inmobiliaria número **450-10632**, Comprendido entre los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** linda con predios que son o fueron de los herederos de Gerardo Yepes, en extensión de veintitrés metros con sesenta centímetros (23.60 m); por el **SUR:** colinda con predios que son o fueron de Luis Caicedo, en extensión de veintisiete metros (27.00 m); por el **ESTE:** colinda con predios que son o fueron de Florentino Howard, en extensión de diecinueve metros con veinte centímetros (19.20 m). y por el **OESTE:** colinda predios que son o fueron de John Henry, en extensión de veintiún metros con veinte centímetros (21.20 m).- = **CUARTA: CUERPO CIERTO.**- No obstante la anterior determinación de linderos, medidas y demás especificaciones del inmueble y sus características, la compraventa se hace como cuerpo cierto, y se incluyen todas las mejoras presentes, anexidades, usos, costumbres, servidumbres que legal y naturalmente le corresponden.- = **QUINTO: TRADICION:** declara la parte VENDEDORA, que

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

A8051039431

República de Colombia

COLOMBIA

Cadena S.A.

adquirió el inmueble (lote de terreno) en mayor extensión donde se encuentra construido el Edificio conjunto multifamiliar VILLA WIND Propiedad Horizontal según pormenores de la escritura pública número escritura pública número un mil ciento veinticuatro (1124) del veintiocho (28) de Octubre de mil catorce (2014) otorgada en la Notaria Única del círculo de San Andrés Isla, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 450-10632 construcciones por haberlas levantado a sus propias expensas y de su propio peculio, elevado a Reglamento de Propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales e individualizada cada unidad con sus linderos, medidas y demás especificaciones, tal como consta en este instrumento sección primera (Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal) unidades que se les asignaran en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos folios de matrículas inmobiliarias particulares en las cuales se inscribirán el acto de compraventa en cada unidad transferida a la parte **COMPRADORA**.

PARÁGRAFO: La compraventa incluye la cuota parte en el derecho de dominio sobre los bienes comunes del Edificio, en la proporción establecida en el Reglamento para cada bien de dominio exclusivo.- =.- = **SEXTA: LIBERTAD DE**

LOS INMUEBLES: Garantiza la parte vendedora que el bien objeto de esta compraventa, son de su exclusiva propiedad, además que no lo ha enajenado por acto o contrato anterior al presente y, que su dominio en los términos del artículo de la ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumento Público, se encuentra exento de gravámenes, limitaciones de dominio a excepción al reglamento al que se encuentran sometido los inmuebles, afectaciones al dominio, medidas cautelares, títulos de tenencia y de otra parte censo y tramite notarial o juicio sucesión, ni pleitos pendientes en la jurisdicción coactiva.- = **SEPTIMA**

SANEAMIENTO: No obstante lo anterior en todo caso la parte vendedora salda saneamiento de lo vendido en las situaciones o eventos previstos en la Ley.

OCTAVA: PAZ Y SALVOS: Garantiza la parte vendedora que los inmuebles objeto de este contrato, están a paz y salvo, por concepto de tributos, impuestos, tasas contribuciones, valorización, administración, servicios públicos y otros privados, si causare.- == **NOVENA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las partes contratantes

pactado como precio del inmueble objeto de este contrato de compraventa es por

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

- 6 MAY 2021



VIENE D
valor de

COLOM

suma d

parte C

COMPR

inmuebl

mismo,

negocio

norma d

en la rel

los Esta

Interpol

queda e

inexacta

celebra

vended

pública,

de ad

alcanta

GASTO

notarial

instrum

fuelle,

registro

serán

PARTE

indicad

compra

materia

quieta

sus pa

Papel not

FIN DE LA HOJA Aa051039431

valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) MONEDA LEGAL**
COLOMBIANA.- =====

suma que la parte VENDEDORA, declara tener recibidos a su entera satisfacción de parte COMPRADORA.- == DECIMA: ORIGEN DE LOS FONDOS.- La parte COMPRADORA declara que el origen de los recursos con los que adquieren el inmueble, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícitos. Así mismo, declara que dichos recursos NO provienen de alguna actividad delictiva o negocio ilícito de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione. Igualmente agrega, que no se encuentra incluida en la relación de personas de la oficina de control de activos a extranjeros (OFAC) de los Estados Unidos de América, es decir, "Listado de la OFAC" o "Lista Clinton". Interpol, Policía Nacional de Colombia, en razón de lo precedente, la parte vendedora queda eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que la parte compradora le proporcione a la parte vendedora para la celebración de este contrato.- == DECIMA PRIMERA: ENTREGA.- Declara la parte vendedora que la entrega material del inmueble se hace con la firma de esta escritura pública, y a paz y salvo por todo concepto en especial, cuota ordinaria y extraordinaria de administración y servicios públicos domiciliarios, (energía, acueducto, alcantarillado, teléfono) de los que consta el inmueble.- = DECIMA SEGUNDA: GASTOS Y/O DERECHOS: Han acordado las partes contratantes, que los derechos notariales, ocasionados en la formalización DE LA COMPRAVENTA en este instrumento, serán pagados por partes iguales. El impuesto de retención en la fuente, está a cargo de la parte vendedora. El impuesto de beneficencia - Boleta de registro (Tesorería Departamental) y derechos de registro de instrumentos públicos, serán cancelados por la parte COMPRADORA.- = ACEPTACION: presente LA PARTE COMPRADORA, de las condiciones civiles, calidad e identificación ya indicadas, declara(n): a) Que acepta(n) los términos de este instrumento y la compraventa que por medio de ella se le transfiere.- b) que ha(n) recibido real y materialmente el inmueble que adquiere(n). c) Que ya se encuentra en posesión quieta y pacífica del inmueble que adquiere. d) Que conoce y observará en todas sus partes el reglamento de propiedad horizontal al cual se halla sometido el

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

A051039432

República de Colombia

Esta fotografía coincide exactamente con el original que he tenido a la vista.

06501663 7M
Cadena S.A.

APLICACIÓN DE LA LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003

SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, La parte VENDEDORA, manifiesta

bajo la gravedad de juramento que el inmueble objeto de la venta (APARTAMENTO 203) no se encuentran afectado a vivienda familiar; Indagada la parte

COMPRADORA, por el notario, sobre sus estados civiles, si poseen o no inmuebles, y si son o no propietarios de los mismos, para constar al que adquieren con dicha

afectado a vivienda familiar y si es su deseo afectar el que adquieren con dicha

limitación, a lo que respondieron bajo la gravedad de juramento ser soltero sin unión marital de hecho vigente, para lo cual no se dan los presupuestos de la mencionada unión marital de hecho, por lo que se establece que quedarán viciados.

Ley.- El notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedarán viciados los actos que tengan por objeto la afectación a vivienda.

de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda

familiar.- == . ADVERTENCIAS AL COMPARECIENTE: 1. Esta oficina notarial no

procede a efectuar estudios de titulaciones previos, ni revisiones sobre el estado de conservación del bien objeto de este contrato. Por lo que no asume

jurídico de (el, los) inmueble(s) objeto de este contrato. Por lo que no asume

titular que autoriza el presente, responsabilidad alguna y, en el entendido que...

corresponde aquí a los otorgantes o propios interesados.- 2. La obligación de leer la totalidad del texto del presente instrumento, a fin de verificar

...tienen de leer la totalidad del texto del presente instrumento, a fin de verificar la veracidad de todos los datos y expresiones en él consignados.- 3. Que se

responsables penal y civilmente y, según el caso, disciplinariamente, en el evento

responsables penal y civilmente y, según el caso, disciplinariamente, en el caso de que se utilice este instrumento con fines fraudulentos e ilegales.- 4. Que la firma

demuestra aprobación total del texto.- 5. El Notario, sólo responde de la regularidad

formal de este instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de

formal de este instrumento que autoriza, pero no responde de la capacidad de actuar en nombre de los interesados; tampoco responde de la capacidad de actuar en nombre de los interesados; tampoco responde de la capacidad de actuar en nombre de los interesados.

6. En consecuencia, el notario legal de éstos para celebrar el acto o contrato.-

asume responsabilidad por errores e inexactitudes.- 7. Los errores que pueden salvarse mediante

estar presentes, en este instrumento autorizado, solo pueden salvarse mediante

otorgamiento de otra escritura pública de aclaración o adición, firmada por

mismos otorgantes iniciales o primitivos.- 8. De acuerdo con el artículo 37 de la Ley General de Bienes Nacionales, el otorgamiento de derechos de uso y goce de bienes de dominio público de la Federación, de los Estados y del Distrito Federal, se sujetará a la Instrucción Administrativa 01-09 de 2001 de

Decreto-ley 960 de 1970 e Instrucción Administrativa 01-09 de 2001 de

Superintendencia de Notariado y Registro, se debe presentar copias de
 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva

escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva

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

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista

-6 MAY 2021

tienen
 exacti
 respo
 que s
 demu
 forma
 decla
 lega

legal
asum
estar
otorg

Dec
Sup
escr

VIENE
dentro
de este
fracción
Cuand
y no s
este in
autoriz
Decret
PROTE
aquí s
SUSC
DEPA
y OTR
VALID
RECA
12377
ANDR
LOS D
SAN
PRED
=====
DIREC
C 16
PROF
TRAM
cédula
de S
valoriz
Ley 4
CONS
cuida

Papel no

ENE DE LA HOJA Aa051039432

dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento; cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, según el Artículo 231 de la Ley 223 de 1995.- 9.- Cuando transcurrido dos (2) meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y no se halla presentado algún(os) de los demás otorgantes; el notario anotará en este instrumento lo acaecido y dejará constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorpora al protocolo, artículo 41 del Decreto 960 de 1970 y 10 Decreto 2148 de 1983.-----

PROTOCOLIZACIONES: Se presentaron los comprobantes legales y fiscales que aquí se protocolizan y que dicen: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL EL SUSCRITO PROFESIONAL ESPECIALIZADO DEL GRUPO DE RENTAS DEPARTAMENTALES CERTIFICA QUE: CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH Y OTRO, ESTAN A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL. VALIDO HASTA 31-12-2018 EXPEDIDO 28-11-2018 RENTAS DEPARTAMENTAL RECAUDADOR FIRMADO ILEGIBLE. CERTIFICADO CATASTRAL No. 1130-123772-70138--0 EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DELEGADA DE SAN ANDRES ISLA A SOLICITUD DEL INTERESADO CERTIFICA QUE REVISADOS LOS DOCUMENTOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE SAN ANDRES SE ENCUENTRA VIGENTE LA SIGUIENTE INSCRIPCION: PREDIO No. 01-00-00-00-0148-0017-0-00-00-0000 antes 01-00-0148-0017-000.-

DIRECCION A. TERRENO A-CONST AVALUO
C 16 14 76 BIG CHEW STICK PIECE 511 M 0.0 M2 \$16.752.000
PROPIETARIOS: MARIA BRICELDA VELANDIA SANCHEZ, EXPEDIDO PARA
TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRO A LOS 03-12-2018.- 2 1- Fotocopia de la
cedula del otorgante; 2.- Los inmuebles ubicados en el Departamento Archipelago
de San Andrés Providencia Santa Catalina no se encuentran gravados con
valorización y/o plusvalía. 3. Los servicios notariales se encuentran exento del IVA,
Lev 47 /93 art. 22 literal d.

CONSTANCIAS DEL NOTARIO. 1. La compareciente declara, que ha verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil, documento de identidad y su

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

Aa051039433

República de Colombia

100-5972018

número. 2. También declara el compareciente, que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de las mismas. CONSTANCIA(S) DEL (OS) LA (LAS) OTORGANTE(S) POLITICAS DE PRIVACIDAD Y CONDICIONES DE USO. Expresamente declara(n), que NO AUTORIZAN la divulgación ni comercialización ni publicación, por cualquier medio sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en ésta Notaria, ni de su huella dactilar y/o digital, ni de sus documentos de identidad; salvo lo relacionado con el presente instrumento y, demás actos notariales, que personalmente o por medio de apoderado solicite por escrito.-----

OTORGAMIENTO LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes, hallaron conforme con sus intenciones y lo aprobaron en todas sus partes. AUTORIZACIÓN. En consecuencia, la (el) suscrito notario en vista que se han llenado los requisitos pertinentes y, las declaraciones han sido emitida por los interesados, da fe y lo autoriza. HOJAS DE PAPEL DE SEGURIDAD Aa051039419/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34- == Art 20 Decreto 960 de 1970 Resolución 9146 de 2012 Superintendencia de Notariado y Registro DERECHOS NOTARIALES \$ 263.205 == Decreto 0188/2013 Resolución 0858 de 2018, de la Superintendencia de Notariado y Registro. Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro \$8.800 y Recaudos Fondo Nacional del Notariado \$-8.800

RETENCION EN LA FUENTE - Artículo 40, Ley 55 de 1.985. \$600.000 RECIBO:

10583 FECHA: 05-12-2018.- NOTA: Se dió- Aplicación a la Instrucción Administrativa 07 de 2.018.- Validación de Licencia Urbanística.- Como tampoco la Administración Actual en la Coopropiedad, Ley 675/2.001.- ----- Por lo cual se deja Constancia.- -----

LOS COMPARECIENTES.

CARLOS DE JESUS PINZON LLORACH

C.C. No. 72.342.446 de Barranquilla

Estado Civil:

CASADO

Actividad Económica:

Comerciant.

Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista



VIENE D

Dirección

Teléfono

CINTHIA

C.C. No.

Estado C

Actividad

Dirección

Teléfono

NEIL AN

C.C. No.

Estado C

Actividad

Dirección

Teléfono

Papel nota



GENE DE LA HOJA Aa051039433

Dirección: *Sano boy calle 6 # 8-16.*

Teléfono: *3017493050*

[Signature]
CINTHIA ROSA STEPHENS GOMEZ

C.C. No. 40.994.010 de San Andrés, Isla

Estado Civil: *Casada*

Actividad Económica: *Empresaria*

Dirección: *ERIC BOY Calle 6 # 8-16*

Teléfono: *3012821721*

[Signature]
NEIL ANTONIO OTERO FORBES

C.C. No. 9.084.609

Estado Civil: *soltiro*

Actividad Económica: *comerciante*

Dirección: *Av. 20 de Julio # 5-19*

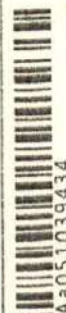
Teléfono: *3172724566*

EL NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO

RAFAEL MEZA ACOSTA



Esta fotocopia coincide exactamente con el original que he tenido a la vista



República de Colombia

09/02/2018 106844a57MBABARU



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220307206655858396

Nro Matrícula: 450-17360

Pagina 1 TURNO: 2022-450-1-2089

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 06:38:07 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 450 - SAN ANDRES ISLA DEPTO: SAN ANDRES Y PROVIDENCIA MUNICIPIO: SAN ANDRES VEREDA: SAN ANDRES

FECHA APERTURA: 23-12-1994 RADICACIÓN: 94-3390 CON: ESCRITURA DE: 16-12-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSION Y CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN DETERMINADAS EN LA ESCRITURA N.1908 DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 1994 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SENTENCIA DE PERTENENCIA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 1984 DEL JUZGADO PROMISCOU TERRITORIAL DE SAN ANDRES, MEDIANTE LA CUAL FLORENTINA YOLISCA HOWARD PRESCRIBE UN LOTE DE TERRENO.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR CHUSTIC PICE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

450 - 8035

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-12-1994 Radicación: 3390

Doc: ESCRITURA 1908 DEL 16-12-1994 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 680M2

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

DE: HOWARD DE HOWARD FLORENTINA YOLISCA

A: HOWARD BERNARD HALBORTH

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-04-2005 Radicación: 2005-339

Doc: ESCRITURA 275 DEL 31-03-2005 NOTARIA UNICA DE SANANDRES

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 22.13%

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

DE: HOWARD BERNARD HALBORTH

CC# 4034021

A: GAVIRIA CANDANOZA DANIEL AZAEL

CC# 72135913 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220307206655858396

Nro Matrícula: 450-17360

Pagina 2 TURNO: 2022-450-1-2089

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 06:38:07 PM

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

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

A: SANCHEZ FLOREZ OLGA PATRICIA

CC# 45482582 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-450-6-166

Doc: OFICIO 0085-2022 DEL 11-02-2022 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: MC.LEAN ARCHBOLD SANDRA ANCELA

CC# 39152879

A: GAVIRIA CANDANOZA DANIEL AZAEL

CC# 72135913

A: HEREDEROS DE HALBORT HOWARD BERNARD

A: SANCHEZ FLOREZ OLGA PATRICIA

CC# 45482582

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-450-6-167

Doc: OFICIO 0093-2022 DEL 11-02-2022 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: BENT FORBES ODALIE

CC# 40987529

A: GAVIRIA CANDANOZA DANIEL AZAEL

CC# 72135913

A: HEREDEROS DE HALBORT HOWARD BERNARD

A: SANCHEZ FLOREZ OLGA PATRICIA

CC# 45482582

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN ANDRES ISLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220307206655858396

Nro Matrícula: 450-17360

Pagina 3 TURNO: 2022-450-1-2089

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 06:38:07 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-450-1-2089

FECHA: 07-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Kermit Jackson

El Registrador: KERMIT MATTEW JACKSON MAY



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



No. 1908. NÚMERO. UN MIL NOVECIENTOS
 OCHO. En la Ciudad de San
 Andrés Isla. Capital del Departamento
 Archipiélago de San Andrés. Providen-
 cia y Santa Catalina. República de
 Colombia. los ,Dieciséis,(16) días del mes de
 Diciembre, de mil novecientos noventa y cuatro
 (1.994). ante mi. RAFAEL MEZA ACOSTA. Notario Unico del
 Circulo de San Andrés Isla. compareció FLORENTINA YOLISCA
 HOWARD DE HOWARD. mujer. mayor de edad. casada con socie-
 dad conyugal vigente. vecina de esta ciudad. Colombiana.
 identificada tal como aparece al pie de su firma y
 DIJO:=== PRIMERO:=== Que por medio de este público
 instrumento vende y se obliga a transferir el dominio
 que tiene a favor de HALBORTH HOWARD BERNARD. del
 siguiente inmueble de su propiedad:=== Un lote de terreno
 ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de
 San Andrés. Providencia y Santa Catalina (Isla de San
 Andrés). sector denominado CHUSTIC PICE o SARIE BAY. con
 registro catastral número (010001480016000). comprendido
 dentro de los siguientes linderos y medidas:=== Al Norte.
 colinda con predio de Miguel Angel Gonzalez y otros. en
 extensión de cuarenta y tres metros (43:00 mtrs.): al
 Sur. colinda con predio de Guillermo Manuel. en exten-
 sión de cuarenta y tres metros (43:00 mtrs.): al Este.
 colinda con predio de Florentina Howard. en extensión de
 diecinueve metros con cincuenta centímetros (19:50 mtrs.):
 y por el Oeste. colinda con predio de Fernando Taylor. en
 extensión de veinte metros (20:00 mtrs.) === Este lote
 tiene una extensión superficial de (860.00 M2) ===
 segrega de uno de mayor extensión.=== Que no obstante la
 determinación de linderos y medidas esta venta se hace
 como cuerpo cierto.== SEGUNDO:=== Este inmueble fue

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

adquirido en mayor extensión por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en sentencia de fecha veintiseis (26) de Abril de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984) proferida por el Juzgado Promiscuo Territorial de San Andrés Isla, fallo debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este mismo lugar, matriculada bajo el numero (450-000-8035).===
TERCERO:=== Que sobre el bien que se vende la expone-
nente no tiene constituidas enajenaciones de ninguna naturaleza y de consiguiente está libre de gravámenes, censos, hipotecas, anticresis, arrendamientos por escritura pública ni condiciones resolutorias o limitativas del dominio.=== CUARTO:=== Que el precio de esta venta es la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 13'500.000.00), que la exponente declara tener recibidos de manos de el comprador y a su entera satisfacción.=== QUINTO:=== Que en este acto hace a el comprador la entrega real y material del bien que por este público instrumento se le vende, junto con todas sus anexidades, usos y servidumbres, obligándose al saneamiento de lo que vende en todos los casos de la Ley.=== Presente en este acto el comprador HALBORTH HOWARD BERNARD, varon, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, Colombiano, identificado tal como aparece al pie de su firma y DIJO:=== que acepta la presente escritura pública en toda su redacción y de consiguiente la venta en ella contenida por cuanto está en todo de conformidad con el contrato celebrado.=== Se presentaron los comprobantes legales y fiscales que aquí se protocolizan y que dicen: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO FISCAL DE HOWARD FLORENTINA YOLISCA NO. 16403 FECHA: 23-11-94
VALIDO HASTA 31-12-94 TESORERIA SAN ANDRES ISLA CERTIFI-



VIENE DE LA HOJA NO AB-36755624

CADO CATASTRAL NO. 05224 = EL SUSCRITO

ABOGADO DE LA SECCIONAL DE CATAS-

TRO DE SAN ANDRES A SOLICITUD DEL

INTERESADO CERTIFICA: QUE REVISADOS

LOS DOCUMENTOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO

DE SAN ANDRES SE ENCUENTRA VIGENTE LA SIGUIENTE INSCRIP-

CION:=====

NO.	NOM. O NUM.	CORREG O VEREDA	AREA	AVALUO
-----	-------------	-----------------	------	--------

010001480016000	K14 6 22 IN3	SARIE BAY	1553423'	864.000.
-----------------	--------------	-----------	----------	----------

PROPIETARIO: HOWARD FLORENTINA YOLISCA = EXPEDIDO EN

SAN ANDRES ISLA A 17-11-94 = SECRETARIO ABOGADO (FDO)

ILEGIBLE RETENCION ART 40 LEY 55/85 POR:\$ 135.000.00 =

FECHA:16- -12-94 RECIBO NO673 Se advirtió la formalidad

del registro dentro del término legal.=== Este instrumento

fue leído por los otorgantes, quienes encontrándolo con-

forme, lo aprueban y para constancia, lo firman, junto

conmigo y por ante mi, el Notario Publico que doy fe.===

Derechos: \$ 38.750.00 Decreto 1572/94 Este instrumento

fue extendido en las hojas números AB-36755624/25.===== A

continuación de las firmas de los otorgantes fue imprimi-

da la huella de sus índices derechos en cumplimiento de la

Instrucción administrativa de la Superintendencia de

Notariado y Registro.=====

LOS COMPARECIENTES:

Florentina Howard de Howard

FLORENTINA YOLISCA HOWARD DE HOWARD

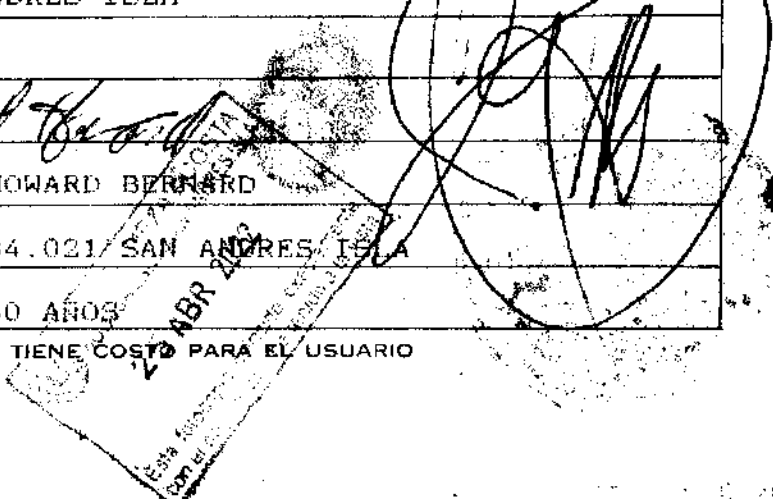
C.C.# 23'246.831 SAN ANDRES ISLA

Halborth Howard Bernard

C.C.# 4'034.021 SAN ANDRES ISLA

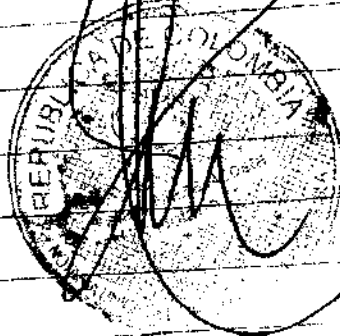
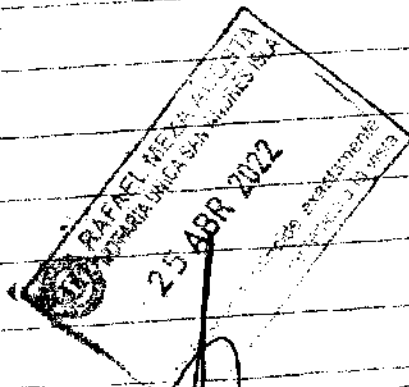
MAYOR DE 50 AÑOS

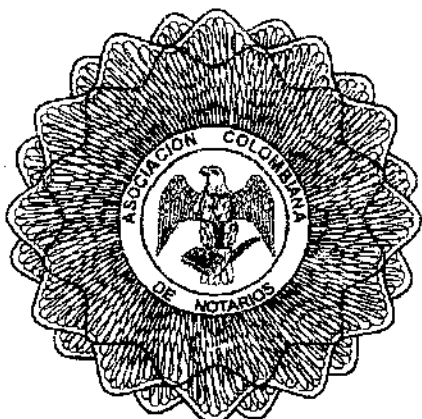
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



EL NOTARIO UNICO DEL CIRCULO

RAFAEL MEZA ACOSTA





No. 275.-NUMERO.-DOSCIENTOS SETENTA Y

CINCO.== == == En la ciudad de San

Andrés, Isla, Capital del Departamento

Archipiélago de San Andrés, Providencia y

Santa Catalina, República de Colombia, a los

Treintia, (31) días del mes de Marzo.-- --

del año dos mil cinco (2005), ante mí, RAFAEL MEZA ACOSTA, Notario

Único del Circulo de San Andrés, Isla, compareció: HALBORTH HOWARD

BERNARD, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, colombiano,

identificado como aparece al pie de su firma y dijo: PRIMERO: Que por

medio de este público instrumento vende y se obliga a transferir el derecho de

dominio y la posesión que tiene y ejerce a favor de DANIEL AZAEL

GAVIRIA CANDANOZA y OLGA PATRICIA SANCHEZ FLOREZ, sobre

(22.13%) del siguiente bien inmueble de su propiedad: un lote de terreno,

ubicado en el Sector denominado "CHUSTIC PIECE o SARIE BAY", con

registro catastral No. 010001480019000, cuyos linderos y medidas son los

siguientes: NORTE: Linda con predios de Miguel Ángel González y otros, en

extensión de cuarenta y tres metros (43.00 mtrs); SUR: Linda con predio de

Guillermo Manuel, en extensión de cuarenta y tres metros (43.00 mtrs); ESTE:

Linda con predio de Florentina Howard, en extensión de diecinueve metros

con cincuenta centímetros (19.50 mtrs) y por el OESTE; linda con predio de

Fernando Taylor, en extensión de veinte metros (20.00 mtrs). == SEGUNDO:

el inmueble objeto de esta venta de una cuota parte fue adquirido por el

vendedor mediante la escritura pública Un mil novecientos ocho (1908) del

dieciséis (16) de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994),

otorgada en la notaria única de San Andrés, Islas, y debidamente Registrada

en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla. al

folio de Matrícula Inmobiliaria Numero 450-17360.== TERCERO: Que sobre

el bien que se vende los exponentes vendedores no tienen constituidas

gravámenes de ninguna naturaleza y por consiguiente esta libre gravámenes,

censos, hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, embargos

ni condiciones resolutorias o limitativas del dominio. CUARTO: Que el precio

de esta venta es la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000)

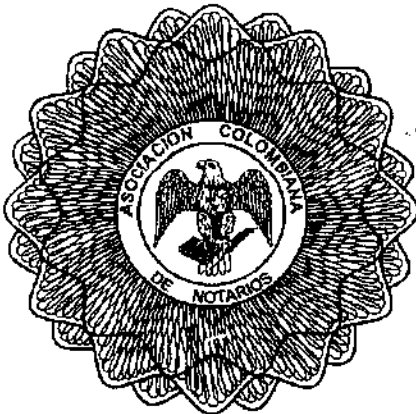
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

MONEDA CORRIENTE, que el vendedor declara tener recibidos de manos de la compradora a su entera satisfacción. QUINTO: Que en este acto hace a la compradora la entrega real y material del bien que por este público instrumento se le vende, junto con todas sus anexidades, usos y servidumbres y al día por concepto de cuota de administración, obligándose al saneamiento en todos los casos de la ley. Presente en este acto: DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA y OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, colombianos, identificados como aparece al pie de sus respectivas firmas y DIJERON: Que aceptan la presente escritura pública en toda su redacción y por consiguiente la venta en ella contenida a su favor por cuanto esta en todo de conformidad con el contrato celebrado. Se presentaron los comprobantes legales y fiscales que aquí se protocolizan y que dicen: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL No. 0836 EL JEFE DE RENTAS DEPARTAMENTAL CERTIFICA QUE: HALBORTH HOWARD BERNARD ESTA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL. VALIDO HASTA 31-12-005, EXPEDIDO 23-03-2005. TESORERIA DEPARTAMENTAL RECAUDADOR FIRMADO ILEGIBLE. CERTIFICADO CATASTRAL No. 000395 ==EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DELEGADA DE SAN ANDRES ISLA A SOLICITUD DEL INTERESADO CERTIFICA QUE REVISADOS LOS DOCUMENTOS CATASTRALES CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE SAN ANDRES SE ENCUENTRA VIGENTE LA SIGUIENTE INSCRIPCION: PLIEDO No. 010001480019000. =====

DIRECCION	A. TERRENO	A-CONST	AVALUO
K 14 No. 6-22 INT 8	811 M2	0	MT \$40.013.000

PROPIETARIO: HALBORTH HOWARD BERNARD DADO EN SAN ANDRES ISLA EL 23-03-2005 JEFE DE LA OFICINA DELEGADA (PDO) ILEGIBLE. RETENCION ART. 40 LEY 55/85 POR \$ 90.000.00
FECHA: 31-3-05.-

RECIBO. 04037. = = = A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro Termino de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causa intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo Este instrumento fue leído por los otorgantes quienes encontrándolo



VIENE DE LA HOJA WK1136975

conforme lo aprueban y para constancia lo firman

junto conmigo y por ante mí el Notario Público doy

fe. Derechos: \$ 38.390.00 Resolución No. 6810/04.

Este instrumento fue extendido en las hojas números

WK 1136975/76. A continuación de las firmas de

los otorgantes fue impresa la huella de sus índices derechos en cumplimiento

de la instrucción administrativa 015/91 de la Superintendencia de Notariado y

Registro. LOS COMPARECIENTES hacen constar que han verificado

cuidadosamente sus nombres completo, estado civil, los números de sus

documentos de identidad; igualmente declaran que todas las informaciones

consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia

asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los

mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad

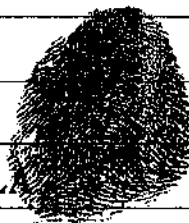
formal de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las

aclaraciones de el interesado. =====

LOS COMPARECIENTES

HALBORTH HOWARD BERNARD

C.C. No 4.034.021.DE SAN ANDRES ISLA


DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA

CCN°72.135.913 DE BARRANQUILLA


OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ

CCN°45.482.582 DE CARTAGENA



EL NOTARIO UNICO DEL CIRCULO

RAFAEL MEZA ACOSTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



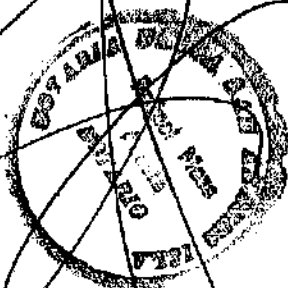
RAPHAEL MEZA ACOSTA
POLICIA NACIONAL SAN ANDRES ISLA

EN FOLIO Y FOLIOSA (101) copia del Original
la que contiene el número **02- -** folios debidamente

identificados con el número **DANIEL AZAEL GAVIRIA**
CANDANOZA Y OLGA PATRICIA SANCHEZ FLOREZ

la que contiene el número **01- -** folios (10)
del mes de **ABRIL** del año **2005- -** el folio
número **101**

RAPHAEL MEZA ACOSTA











CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

San Andrés - Isla, Agosto 9 del 2022.

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS – ISLA

Asunto: DESIGNACIÓN PERITO, SOLICITUD DICTAMEN PERICIAL

Proceso: IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE

Demandante: INVERSIONES CACI S.A.S. NIT. 901365196 Y OTROS

Demandados: DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA, OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ Y OTROS.

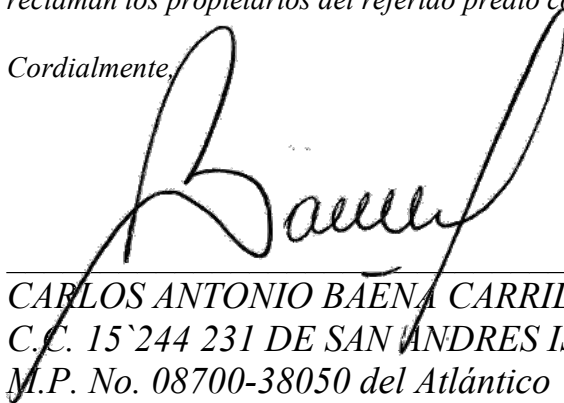
RADICADO: N° 88001 – 4003 - 001 – 2022 – 00119 – 00.

Cordial saludo,

Por medio de este oficio muy respetuosamente me permito comunicarle que en el asunto de la referencia acepto presentar dictamen pericial con el propósito de aportar la documental probatoria pertinente ante el proceso en referencia con radicado N° 88001 – 4003 - 001 – 2022 – 00119 – 00, promovido por Inversiones CACI S.A.S. y otros contra DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA, OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLÓREZ y otros; dictamen pericial orientado a precisar la ubicación urbanística, registro catastral, licencia de construcción y demás circunstancias de tiempo, modo y lugar inherente al predio ubicado en el sector denominado BIG CHEW STICK PIECE nomenclatura urbana: BARRIO SARIE BAY C 16 # 14 -76 de San Andrés Isla y la construcción levantada sobre el mismo denominada Conjunto Multifamiliar Villa Wind, la cual fue elevada al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N° 1054 del 5 de Diciembre del 2018. Matrícula inmobiliaria inicial N° 450 – 10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla.

De igual manera el dictamen pericial hará referencia a una supuesta servidumbre de tránsito que reclaman los propietarios del referido predio conforme a los hechos y a las pretensiones de la demanda.

Cordialmente,



CARLOS ANTONIO BAENA CARRILLO
C.C. 15'244 231 DE SAN ANDRES ISLA
M.P. No. 08700-38050 del Atlántico



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

PROCESO: IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE.

DEMANDANTE: INVERSIONES CASI S.A.S NIT.: 901365196, Y OTROS

DEMANDADO: DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA, OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ Y OTROS

RADICADO: 8 N° 88001 – 4003 - 001 – 2022 – 00119 - 008001-4003-002-2019-00090-00

SEÑOR: JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS – ISLA.

SAN ANDRES ISLA

DICTAMEN PERICIAL

EL PRESENTE DICTAMEN LO RINDO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, LOS CONCEPTOS QUE SE EXPONDRAN CORESPONDEN A MI OPINION INDEPENDIENTE Y CONVICCION PROFESIONAL.

Como Auxiliar de la justicia designado por la parte demandada dentro del proceso de la referencia me permito presentar el dictamen pericial ordenado por la defensa de la parte demandada y luego de aceptar el cargo como lo hago saber en oficio enviado a la defensa de la parte demandada.

De esta manera me permito presentar el siguiente dictamen pericial en los siguientes términos.

1. DATOS GENERALES DEL PROFESIONAL QUE RINDE EL DICTAMEN

Nombre y Apellido del Perito:	Carlos Antonio Baena Carrillo
Profesión y Especialidad Acreditada:	Perito Avalador
Dirección:	Barrio la Loma Sector Barker Hill Apartamentos Rojas Apto 101
Teléfono Celular:	3008767147
Correo Electrónico:	Carlosbaena21@hotmail.com



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

2. **ANTECEDENTES** Fui designado como perito por el abogado, **CÉSAR TULIO MORENO GUERRA C.C. N°19.318.648 de Bogotá T.P. N°113.119 C.S.J. Correo electrónico:cesarte33@hotmail.** Para presentar dictamen pericial Con el propósito de aportar la documental probatoria pertinente ante el proceso en referencia con radicado N° 88001 – 4003 - 001 – 2022 – 00119 – 00, promovido por Inversiones Caci S.A.S. y otros contra Daniel Azael Gaviria Candanoza, Olga Patricia Sánchez Flórez y otros, muy respetuosamente le solicito elaborar, a costa de los demandados, Daniel Azael Gaviria Candanoza, Olga Patricia Sánchez Flórez, el dictamen pericial orientado a precisar la ubicación urbanística, registro catastral, licencia de construcción y demás circunstancias de tiempo, modo y lugar inherente al predio ubicado en el sector denominado BIG CHEW STICK PIECE nomenclatura urbana: SARIE BAY C 16 # 14 -76 de San Andrés Isla y la construcción levantada sobre el mismo denominada Conjunto Multifamiliar Villa Wind, la cual fue elevada al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N° 1054 del 5 de Diciembre del 2018. Matrícula inmobiliaria inicial N° 450 – 10632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla. De igual manera proferir experticio referente a una supuesta servidumbre de tránsito que Reclaman los propietarios del referido predio conforme a los hechos y a las pretensiones de la demanda que me permito anexar.

3. METODOS E INSTRUMENTOS EMPLEADOS. Para el cumplimiento de lo requerido dentro del proceso por mí se hizo necesario escudarme en un especialista, (topógrafo), quien requirió de la utilización de los siguientes equipos: ESTACION TOTAL TOPCON GTS 252 SN KB1406, Nivel automático TOPCON ATB2 WZ6935 Certificado trazable al NIST. Con el BARRIO cual hicimos de la siguiente manera;

❖ **AMARRE**

Se colocaron dos puntos de amarre con coordenadas locales para el levantamiento de los linderos de la Propiedad

❖ **LEVANTAMIENTO**

Luego de establecer el sistema de referencia se procedió a levantar los linderos, dichos linderos se ubican al Oeste, luego se procede a levantar el único lindero materializado en el campo que es el lindero Norte. Finalizado eso se procedió a hacer el levantamiento de las edificaciones presentes en la zona de interés para así en post proceso proceder a hacer un montaje con el polígono según Escritura pública.



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

❖ **MEDIDAS DE LOS LINDEROS**

A continuación, se adjuntan las tablas con las medidas de los linderos

TABLA 1. DERROTERO DEL PREDIO

LINEAS DISTANCIA (m)

LINEAS	DISTANCIA (m)
1-2	20.000
2-3	43.000
3-4	19.500
4-5	No se pudo establecer

4. CONSIDERACIONES TECNICAS Y METODOLOGIA A UTILIZAR para efectuar lo solicitado por mi parte dentro del proceso se inspeccionan los lotes apoyados en el documento público ESCRITURA, emitido por la NOTARIA UNICA DEL CÍRCULO de San Andrés Isla. ESCRITURA PÚBLICA No. DOSCIENTO SETENTA Y CINCO (275) HOJAS WK 1136975 Y WK 1136976, y con dicho documento en mano se procede a hacer el levantamiento topográfico del lote. Además de apoyarme el documento antes mencionado el acompañamiento de un profesional de la topografía con los respectivos equipos propios para la medición y reconocimiento del lote, también se procedió a tomar registros fotográficos para certificar o corroborar lo que se puede ver en las imágenes que también hacen parte de las consideraciones tenidas en cuenta, dichas imágenes son tomadas del GOOGLE HEART.

CONCLUSIONES luego de hacer el levantamiento topográfico ayudado por los datos que aparecen en el documento ESCRITURA PUBLICA No. DOSCIENTO SETENTA Y CINCO (275), pudimos verificar que los linderos del lote del demandado y los linderos de los lotes de las partes demandantes están determinados en el levantamiento georreferenciado y se pueden establecer las medidas y las áreas de posesión de cada uno de los bienes inmuebles. Estos nos arrojan los siguientes resultados del lote comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas, NORTE linda con predios de MIGUEL ANGEL GONZALEZ Y OTROS, en extensión de 43.00 metros. SUR linda con predio de GUILLERMO MANUEL, en extensión de 43.00 metros. ESTE linda con predio de FLORENTINA HOWARD, en extensión de 19.50 metros y por el OESTE linda con predio de FERNANDO TAYLOR en una extensión de 20.00 metros. Por otro lado, una vez conociendo por medio del levantamiento topográfico la ubicación exacta del predio.



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

5. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE Y RESPALDAN EL ESTUDIO O PERITAZGO PRESENTADO

el siguiente informe tiene como respaldo además de la ESCRITURA PUBLICA No. DOSCIENTO SETENTA Y CINCO (275) HOJAS WK 1136975 Y WK 1136976 que forma parte de este documento el levantamiento topográfico elaborado por el topógrafo ELARTON MC'NICH HUDGSON, (PLANO TOPOGRAFICO). El registro fotográfico tomado del GOOGLE HEART, y las fotografías tomadas en el sitio.

6. ADICIONALMENTE puedo dar fe y certificar sin temor a equivocarme e invocando como aparece al principio del informe la GRAVEDAD DE JURAMENTO que: 7. En el levantamiento topográfico realizado con una referenciación geodésica y ayudado por las herramientas antes descritas se puede establecer con un margen de veracidad de 98,7% que las medidas arrojadas por dicho estudio corresponden a la realidad de la ubicación del lote y las medidas corresponden a los documentos antes mencionados.

EN REFERENCIA AL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR EL ARQUITECTO JORGE ANDRES MENDOZA BORJA:

Dentro del proceso de IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE en contra de DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA, OLGA PATRICIA SÁNCHEZ FLOREZ Y OTROS, puedo objetar los siguientes puntos:

Observaciones realizadas mediante la investigación:

1. El acceso principal del lote de los predios dominantes, se encuentra enmarcado dentro de lo que indica legalmente la escritura pública.
 - Al norte: linda con predios que son o fueron herederos de Gerardo Yepes con una extensión de 23.60 ML²
 - Al sur: linda con predios que son o fueron de Luis Caicedo en una extensión de 27.00ML
 - Al este: linda con predios que son o fueron de Florentino Howard en una extensión de 19.20ML
 - Al oeste: Linda con predio de es del Sr. John Henry en una extensión de 21.20 ML

Esta información corresponde al bien matriz de los predios dominantes del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria 450-10632.

Según esta información extractada como de ahora en adelante procederemos para aclarar, revisar y objetar del informe pericial del arquitecto JORGE ANDRES MENDOZA BORJES, la traemos para dictaminar según estas medidas de sus linderos el área del lote del demandante **511,06 M2**,



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

que resulta de sumar las longitudes NORTE Y SUR y dividir las para tener una medida y sumar las longitudes OESTE Y ESTE y dividir las para tener una medida luego proceder a multiplicar el resultado de ambas y obtenemos el área del lote **511,06 M2**

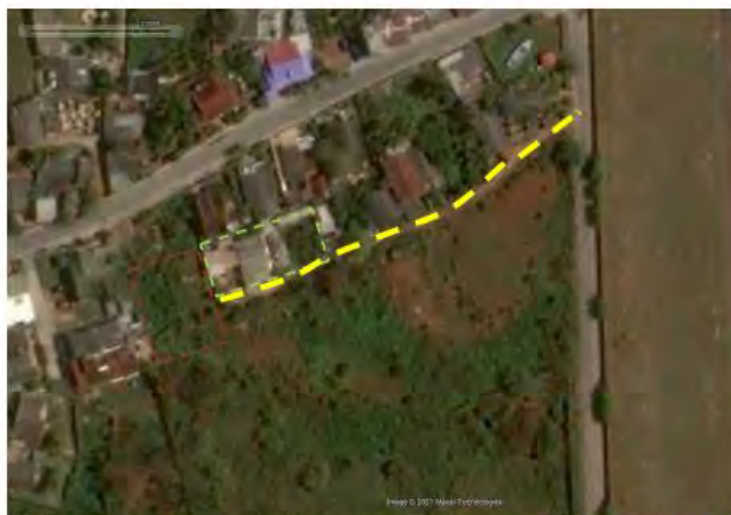


Foto captura de Google earth de fecha: febrero 2009-via de acceso en color **amarillo**, lote de los demandantes en color **rojo** y lote del demandado en color **verde**. las construcciones no presentan variaciones.

Esta foto muestra para la fecha FEBRERO 2009 un camino o servidumbre que corresponde a la servidumbre que en su momento se necesitaba para llegar a la vivienda del señor DANIEL GAVIRIA que correspondía a su propiedad porcentaje dentro del lote matriz que corresponde a la escritura ESCRITURA PUBLICA No. DOSCIENTO SETENTA Y CINCO (275) HOJAS WK 1136975 Y WK 1136976 que forma parte de este documento, y además para acceso a la propiedad de SANDRA ANCELA M'CLEAN ARCHBOLD, y a la propiedad de ODALIE BENT FORBES, propiedades que se encuentran dentro del predio que tiene como medidas NORTE linda con predios de MIGUEL ANGEL GONZALEZ Y OTROS, en extensión de 43.00 metros. SUR linda con predio de GUILLERMO MANUEL, en extensión de 43.00 metros. ESTE linda con predio de FLORENTINA HOWARD, en extensión de 19.50 metros y por el OESTE linda con predio de FERNANDO TAYLOR en una extensión de 20.00 metros.



CARLOS A. BAENA CARRILLO

-ARQUITECTO-

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

DIJO:=== PRIMERO:=== Que por medio de este público	
instrumento vende y se obliga a transferir el dominio	
que tiene a favor de HALBORTH HOWARD BERNARD. del	
siguiente inmueble de su propiedad:=== Un lote de terreno	
ubicado en jurisdicción del Departamento Archipiélago de	
San Andrés. Providencia y Santa Catalina (Isla de San	
Andrés). sector denominado CHUSTIC PIECE o SARIE BAY. con	
registro catastral número (010001480016000). comprendido	
dentro de los siguientes linderos y medidas:=== Al Norte.	
colinda con predio de Miguel Angel Gonzalez y otros. en	
extensión de cuarenta y tres metros (43:00 mtrs.): al	
Sur. colinda con predio de Guillermo Manuel. en exten-	
sión de cuarenta y tres metros (43:00 mtrs.): al Este.	
colinda con predio de Florentina Howard. en extensión de	
diecinueve metros con cincuenta centímetros (19:50 mtrs.):	
y por el Oeste. colinda con predio de Fernando Taylor. en	
extensión de veinte metros (20:00 mtrs.) === Este lote	
tiene una extensión superficial de (860.00 M2) (se	

En la cual se referencia la extensión superficial del lote con un área de 860.00 M2 (ochocientos sesenta metros cuadrados). Cuya extensión en porcentaje de 22.13% correspondería a un área de 190.32 M2 (ciento noventa metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados. Con las medidas consignadas en ella NORTE 43.00 ml, SUR 43.00 ml, ESTE 19.50 ml, OESTE 20.00 ml



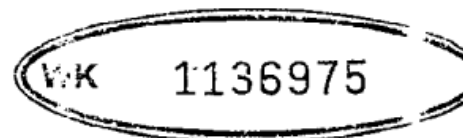
CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

De la escritura presentada por el señor DANIEL AZAEL GAVIRIA No. 275 (doscientos setenta y cinco) en la ciudad de San Andrés Isla, capital del departamento archipiélago de san Andrés providencia y santa catalina a los 31 (treinta y un) días del mes de marzo de 2005 (dos mil cinco) ante notario único. Donde el señor HALBORD HOWARD vende y se obliga a transferir el derecho y dominio y la posesión a DANIEL AZAEL GAVIRIA sobre el 22.13% del lote cuyas medidas son:



No. 275.-NUMERO.-DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO.= = = = En la ciudad de San Andrés, Isla, Capital del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, República de Colombia, a los Treintiam, (31) días del mes de Marzo.- - - -
del año dos mil cinco (2005), ante mi, RAFAEL MEZA ACOSTA, Notario Único del Circulo de San Andrés, Isla, compareció: HALBORTH HOWARD BERNARD, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, colombiano, identificado como aparece al pie de su firma y dijo: PRIMERO: Que por medio de este público instrumento vende y se obliga a transferir el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce a favor de DANIEL AZAEL GAVIRIA CANDANOZA y OLGA PATRICIA SANCHEZ FLOREZ, sobre (22.13%) del siguiente bien inmueble de su propiedad: un lote de terreno,



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

(22.13%) del siguiente bien inmueble de su propiedad: un lote de terreno, ubicado en el Sector denominado CHUSTIC PIECE o SARIE BAY", con registro catastral No. 010001480019000, cuyos linderos y medidas son los siguientes: NORTE: Linda con predios de Miguel Ángel González y otros, en extensión de cuarenta y tres metros (43:00 mtrs); SUR: Linda con predio de Guillermo Manuel, en extensión de cuarenta y tres metros (43:00 mtrs); ESTE: Linda con predio de Florentina Howard, en extensión de diecinueve metros con cincuenta centímetros (19:50 mtrs) y por el OESTE; linda con predio de Fernando Taylor, en extensión de veinte metros (20:00 mtrs). == SEGUNDO:

el inmueble objeto de esta venta de una cuota parte fue adquirido por el vendedor mediante la escritura publica Un mil novecientos ocho (1908) del dieciséis (16) de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994), otorgada en la notaria única de San Andrés, Islas, y debidamente Registrada

NORTE 43.00 M. – SUR 43.00 M. – ESTE 19.50 M. – OESTE 20.00 M (se muestra en ella sus respectivos colindantes).

También podemos apreciar en este documento un error de digitalización y calculo por cuanto en ella se consigna como extensión superficial de **811.00 M2** (ochocientos once metros cuadrados) y la operación matemática para calcular el área de un lote $(L1+L2)/2 \times (H1+H2)/2 = \text{AL AREA DEL POLIGONO}$, donde $(43.00 + 43.00)/2 \times (19.50+20.00)/2 = \mathbf{849.25 \text{ M2}}$, y se deduce que el **22.13%** de esta medida es **187,94 M2**



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

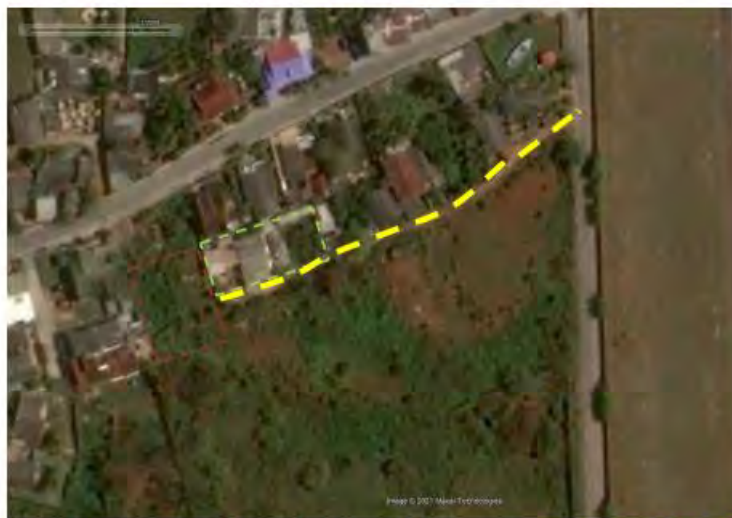


Foto captura de Google earth de fecha: febrero 2009-via de acceso en color amarillo, lote de los demandantes en color rojo y lote del demandado en color verde. las construcciones no presentan variaciones.

En esta foto se puede apreciar que para la fecha no existía construcción alguna FEBRERO 2009 como consta en la escritura 340 (trescientos cuarenta de fecha: ABRIL DE 1988 y para el año 2018 ya se estaba constituyendo una escritura la numero **(1.054) mil cincuenta y cuatro** de un inmueble urbano con especificación de protocolización reglamento de propiedad horizontal CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND cuya matrícula inmobiliaria No. 450-10632 y registro catastral No. 01-00-00-0148-0017-0-00-00-0000 en el sector BIG CHEW STICK PIECE BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76

Por lo tanto esta foto extractada del DICTAMEN PERICIAL presentado por el arquitecto **JORGE ANDRES MENDOZA BORJA** carece de veracidad porque no es coherente con las fechas de las escrituras de la propiedad horizontal y entre el año 2018 y la fecha actual solo se tienen cuatro años no constituye una servidumbre histórica por falta de uso como lo expresa el arquitecto **JORGE ANDRES MENDOZA BORJA** en su dictamen pericial.

“que el artículo 2519 del Código Civil señala que este gravamen se extinguen por falta de uso por 20 años. Esta servidumbre es, entonces, perpetua y rebasa el ámbito personal del propietario porque se adhiere al predio y se impone sin importar quién es el dueño”



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

VIENE DE LA HOJA No. AB-11168289 = = = = =
No. 0 7 6 9 4 Fecha: 23-03-88. = = Valido
hasta Diciembre de 31 de 1988 = = TESORERIA
DE: SAN ANDRES ISLA = = = CERTIFICADO
CATASTRAL No. 1 3 2 6 EL SUSCRITO JEFE
DELEGADA DE CATASTRO DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA CERTIFI-
CA: Que FLORENTINA HOWARD DE HOWARD aparece inscrito en el catastro
vigente de SAN ANDRES ISLA = = = = = como propietario del siguiente
predio: = = = = =
No. Nom. o Num. Correg o Vereda Area Avaluo
01-00-040-0232-000 BIG CHEW STICK PIECE 2640 M2 \$1'260.000.00
el cual según declaración hecha ante el suscrito por el interesado sera enajenado a
Venta: SAMIRA HUMPHRIES Por: \$100.000.00 = = = Expedido en San
Andrés Isla, a 23-03-88 = = = = = Jefe Delegada: (fdo.) ILEGIBLE. =
Se hace constar que para efectos del otorgamiento de este público instrumento
no es exigible la presentación del Certificado de paz y salvo de rentas y comple-
mentarios conforme a lo dispuesto en el Artículo ciento cincuenta y uno (151) del
decreto dos mil quinientos tres (2503) del veintinueve (29) de Diciembre de mil
novecientos ochenta y siete (1.987). = = = = =
Fue retenido y consignado el impuesto sobre ésta venta por valor de
(\$2.385.00) pesos) de que trata el artículo (40) de la ley (55) de (1.985),
según consta en el Recibo Oficial No. MBL163674 = de fecha 23-03-88
= = = que se protocoliza con ésta escritura. = Se advirtió la forma-
lidad del registro dentro del término legal. = = = Este instru-
mento les fue leído a los comparecientes, en alta voz, quienes
encontrándolo conforme, lo aprueban y para constancia, lo fir-
man, junto conmigo y por ante mí, el Notario Público que doy
fe. = = = Derechos: \$875.00 = Este instrumento fue extendido en
las hojas números AB-11168289/8423. = = = = =
LAS COMPARECIENTES:
FLORENTINA YOLISCA HOWARD DE HOWARD
Florentina de Howard ZA_

Laura Humphries Howard
MIRA GENOVEVA HUMPHRIES HOOKER
CC# 32678572 Barranquilla
EL NOTARIO UNICO DEL CIRCULO
Wilbert Francis Bernard
WILBERT FRANCIS BERNARD
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

este valor se divide en centesimas y se distribuye proporcionalmente a las unidades privadas de acuerdo con sus áreas. Con base en lo anterior tenemos para cada unidad privada en este edificio, los siguientes coeficientes o porcentajes: -----

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA (M2)	PORCENTAJE
APTO 101	68,50	10.87%
APTO 102	32,00	5.08%
APTO 103	68,50	10.87%
APTO 104	68,50	10.87%
APTO 105	68,50	10.87%
APTO 201	72	11.43%
APTO 202	36	5.72%
APTO 203	72	11.43%
APTO 204	72	11.43%
APTO 205	72	11.43%
UNIDADES TOTALES 10	630 M2	100%

Estas fotocopias concuerdan exactamente con el original que he tenido a la vista.

6 MAY 2021

RAFAEL

MODALIDAD DE CREDITO DE SALUD

COMU 2001,

En este aparte de la escritura de propiedad horizontal CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND cuya matrícula inmobiliaria No. 450-10632 y registro catastral No. 01-00-00-0148-0017-0-00-00-0000 en el sector BIG CHEW STICK PIECE BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76 nos está mostrando que el área de ocupación (primer piso) es de **306 M2** que resulta de la sumatoria de los apartamentos 101-102-103-104-105 y la escritura contiene que el área del lote donde esta construido el CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND es de **500,50 M2** de cuya operación se desprende que el área de ocupación es el **61,14%** más adelante este porcentaje nos servirá para demostrar que la construcción no cumplió con uno de los requisitos del POT para solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCION**, y por lo tanto es una licencia viciada

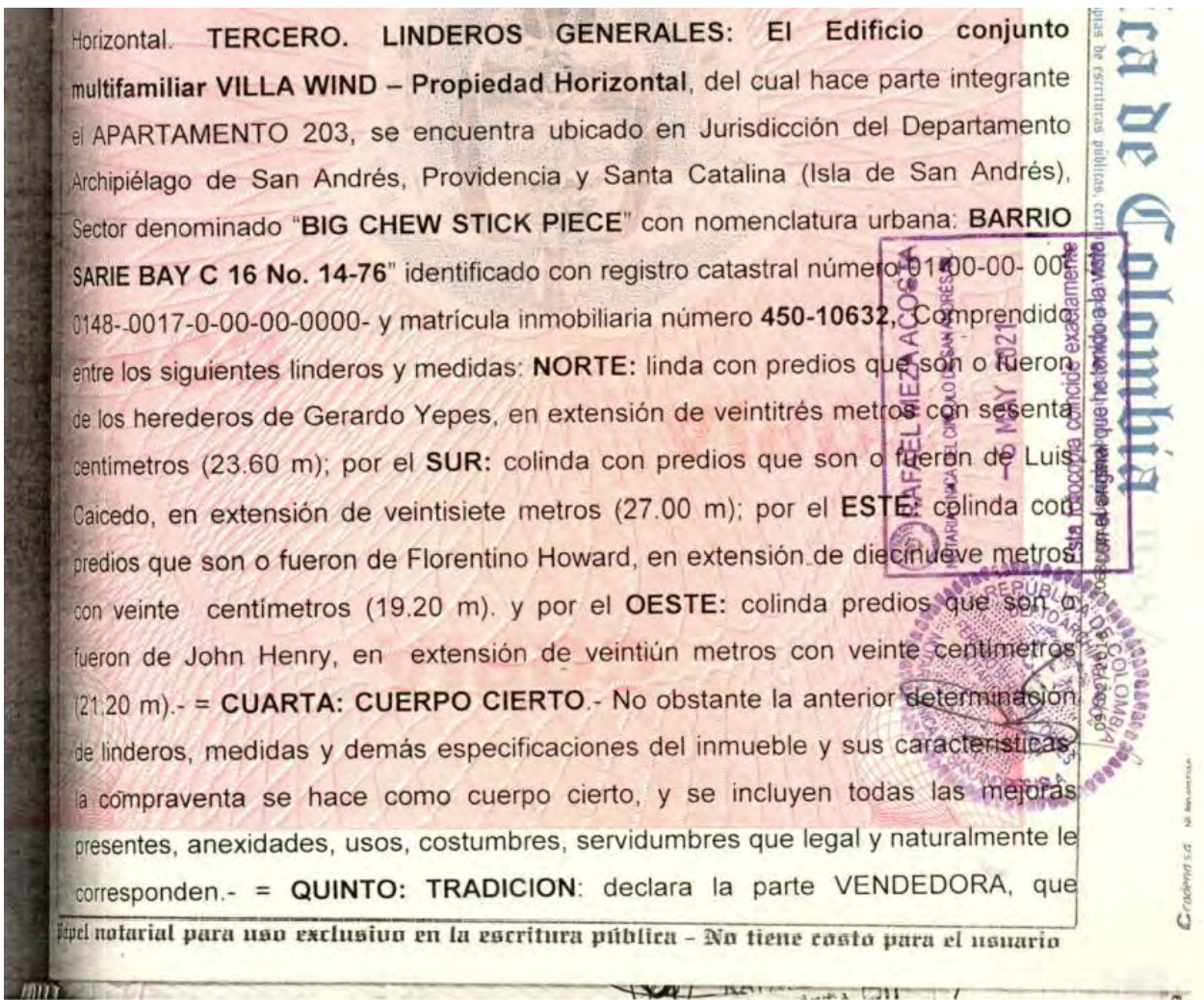


CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO



En este aparte de la escritura de propiedad horizontal CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND cuya matrícula inmobiliaria No. 450-10632 y registro catastral No. 01-00-00-00148-0017-0-00-00-0000 en el sector BIG CHEW STICK PIECE BARRIO SARIE BAY C 16 No. 14-76 nos está mostrando los linderos y sus medidas de las cuales por operación aritmética deducimos que su aérea es de **500,50 M2**. Y de igual manera también constituye una violación al POT por cuanto no tiene la medida mínima (AREA) para solicitud de construcción de un proyecto igual o similar **VIVIENDA MULTIFAMILIAR**.



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

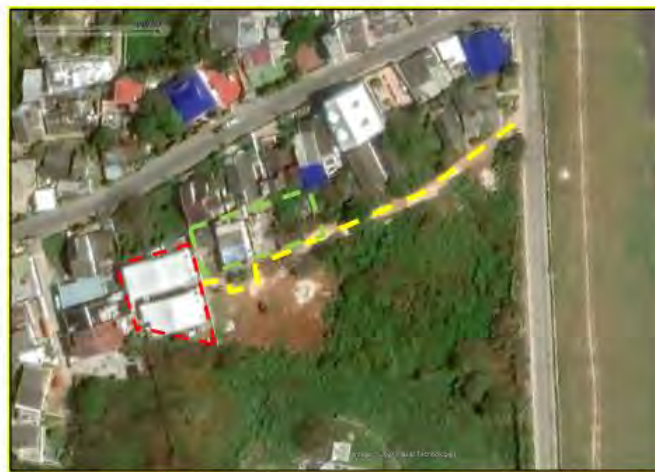


Foto captura de Google earth de fecha: enero 27 del 2020-via de acceso en color amarillo, lote de los demandantes en color rojo y lote del demandado en color verde; la manera de acceso permanente predominante a través de los años es la misma, accediendo por la carrera 14, se conserva la variación en la misma dando un giro antes de los dos lotes, esto se debe a que el propietario de una de las viviendas enmarcadas en el lote del demandado realizó una placa para parquear su vehículo, el lote demandante ya presenta un muro de cerramiento, la construcción final del segundo bloque. Definiéndose por la servidumbre que ha venido predominando a través de los años, así marca una línea desde el fondo del lote hasta donde da el giro.

Solo hasta el 2020 el arquitecto presenta una fotografía donde se aprecia la construcción de la vivienda CONJUNTO MULTIFAMILIAR, lo que supone que solo hasta esa fecha los propietarios del inmueble urbano necesitaron transitar por el predio del señor DANIEL GAVIRIA para acceder a sus viviendas, aunque de antemano conocemos por escritura que esta presenta fecha de 2018, entonces no se constituye la servidumbre histórica que se menciona en el artículo 2519 del código civil.

“Ahora bien, en virtud de lo dispuesto en el artículo 905 del Código Civil, son tres las condiciones para que pueda imponerse la servidumbre onerosa de tránsito para predios enclavados, a saber: i) que el predio que pretende ser dominante carezca de toda comunicación con el camino público, ii) que el predio estuviera totalmente incomunicado por la interposición de otros predios, iii) que la comunicación con el camino público sea indispensable para el uso y beneficio del predio. De este modo, es fácil concluir que la lectura literal de la disposición parcialmente acusada permite la servidumbre de tránsito sólo en beneficio de un predio que



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

está desprovisto de toda comunicación con el camino público, pues sólo mediante esta imposición puede hacerse útil y productivo.”

Con respecto a esta nota extraída del dictamen pericial del arquitecto **JORGE ANDRES MENDOZA BORJA**, donde señala el predio de la parte demandante como predio dominante, podemos deducir que en su momento esto se aplica para el área del lote matriz que corresponde al señor DANIEL GAVIRIA es el último del área total del lote cabe anotar que el predio de los demandados tiene un área de **811,00 M2**, lo que sugiere en este caso que si cabe la posibilidad de servidumbre para aplicar al caso del señor DANILE GAVIRIA por consiguiente su área seria la PREDOMINANTE como reza en la escritura No. 275 del año 2005.

SE EXTRACTA DE PAGINA DE GOOGLE ESTAS CONSIDERACIONES

Las **servidumbres de tránsito** de la siguiente forma es el derecho concedido por la ley al dueño de un fundo que se halla destituido de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, para exigir el paso por alguno de éstos, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su fundo, previa la correspondiente indemnización.
¿Cuántos tipos de servidumbres hay?

- De acuerdo al artículo art. 831 del código civil, las servidumbres pueden ser:

1. Naturales: aquellas que provienen de la natural situación de los lugares;
2. Legales: aquellas que son impuestas por la ley, por ejemplo la servidumbre de tránsito. Por esta razón el propietario del predio sirviente puede ser obligado a que dicho predio soporte la servidumbre, aún en contra de su propia voluntad, o;
3. Voluntarias, aquellas que son constituidas por un hecho del hombre.

Entonces, en toda servidumbre tendremos dos predios intervinientes:

1. Predio Sirviente: Es el predio que soporta el gravamen. Esto es, servidumbre pasiva.
2. Predio Dominante: Es el predio que reporta la utilidad. Esto es, servidumbre activa.

Esta relación supone que sean de distintos dueños y que entre ellos exista la posibilidad de comunicación de la utilidad, en algunos casos es necesario que los predios sean contiguos.
¿Cuáles son los requisitos para solicitar una servidumbre de tránsito?

-



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

Para la procedencia de una servidumbre de tránsito, se requiere cumplir los siguientes requisitos, de acuerdo al artículo 847 del código civil:

- La existencia de dos predios, uno dominante (el que requiere acceso) y otro sirviente (el que impide el acceso);
- Que pertenezcan a diferentes dueños, y Que el impedimento sea de tal naturaleza que el predio dominante se encuentre desprovisto totalmente de todo acceso con el camino público.
- De acuerdo a la jurisprudencia el requisito fundamental para la servidumbre de tránsito es que el predio dominante se encuentre desprovisto totalmente de toda clase de comunicación con el camino público.
- Al respecto la jurisprudencia señala que aquello tendría lugar cuando el predio dominante sólo tiene una salida verdaderamente impracticable, dada la topografía del terreno, o que para habilitarla exija gastos excesivos y desproporcionados en relación con el valor del predio y del terreno necesario para la servidumbre y resarcimiento de todo otro perjuicio.

¿Cuánto debo pagar de indemnización por la servidumbre de tránsito?

Tiene que haber pago de una indemnización para constituir una servidumbre, lo que faltaría determinar es el monto que debe recibir el propietario del predio sirviente, que sufre el gravamen. Esto se fijará de común acuerdo entre el propietario del predio dominante, que reporta el beneficio, y el propietario del predio sirviente, en consideración a la superficie del suelo destinada a la servidumbre. En caso de falta de acuerdo, se determinará por peritos, tanto el monto de la indemnización, como el ejercicio de la servidumbre.

El lote del demandado está registrado con nomenclatura urbana **SARIE BAY CARRERA 16 No. 14-76** lo que sugiere que su acceso corresponde por la carrera 16 se tiene evidencia grafica de que esto podría haber sido así antes de la construcción de una vivienda en la carrera 16 que incluso correspondería a la nomenclatura por ubicación **CARRERA 16 No. 14-76**

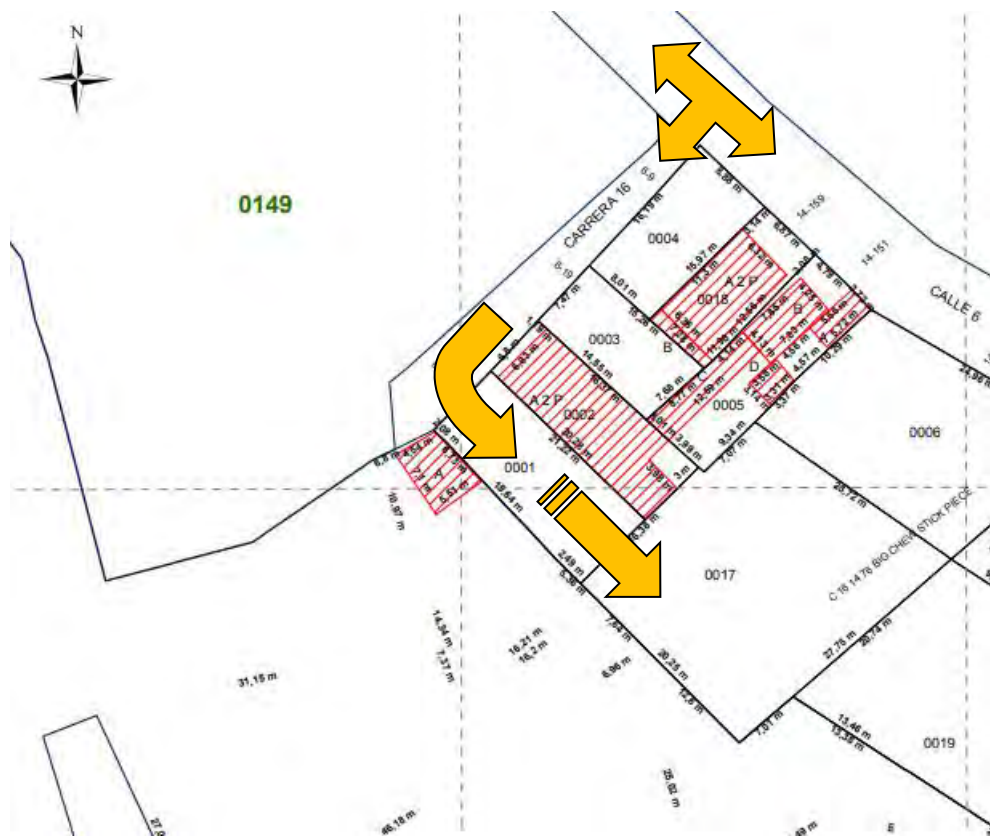


CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO



Según la nomenclatura del predio del demandante y en vista de cómo se encuentra registrado se podría deducir que su acceso inicial era este que se encuentra registrado en esta grafica por ende el propietario inicial del lote podría haber tramitado esta servidumbre en su momento ya que esta está más acorde a lo registrado en la escritura y en su momento no existía construcción alguna en este predio y está más directamente relacionada a una vía principal ya constituida, lo que desvirtúa que el lote en mención no tenía otras posibilidades de acceso que es una de las condiciones que se requieren para solicitar SERVIDUMBRE



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO



A la fecha de presentación de solicitud de licencia se pudo haber establecido diseñar el conjunto multifamiliar de tal manera que esta línea de acceso que a la fecha se conserva fuera su acceso y conciliar con los dueños del predio esta SERVIDUMBRE, que se muestra en este informe más adelante aparece registrada en planos de san Andrés como una vía de acceso a ese predio por consiguiente se reitera y se demuestra que el transitar por el lote del señor DANIEL GAVIRIA no era su única opción.

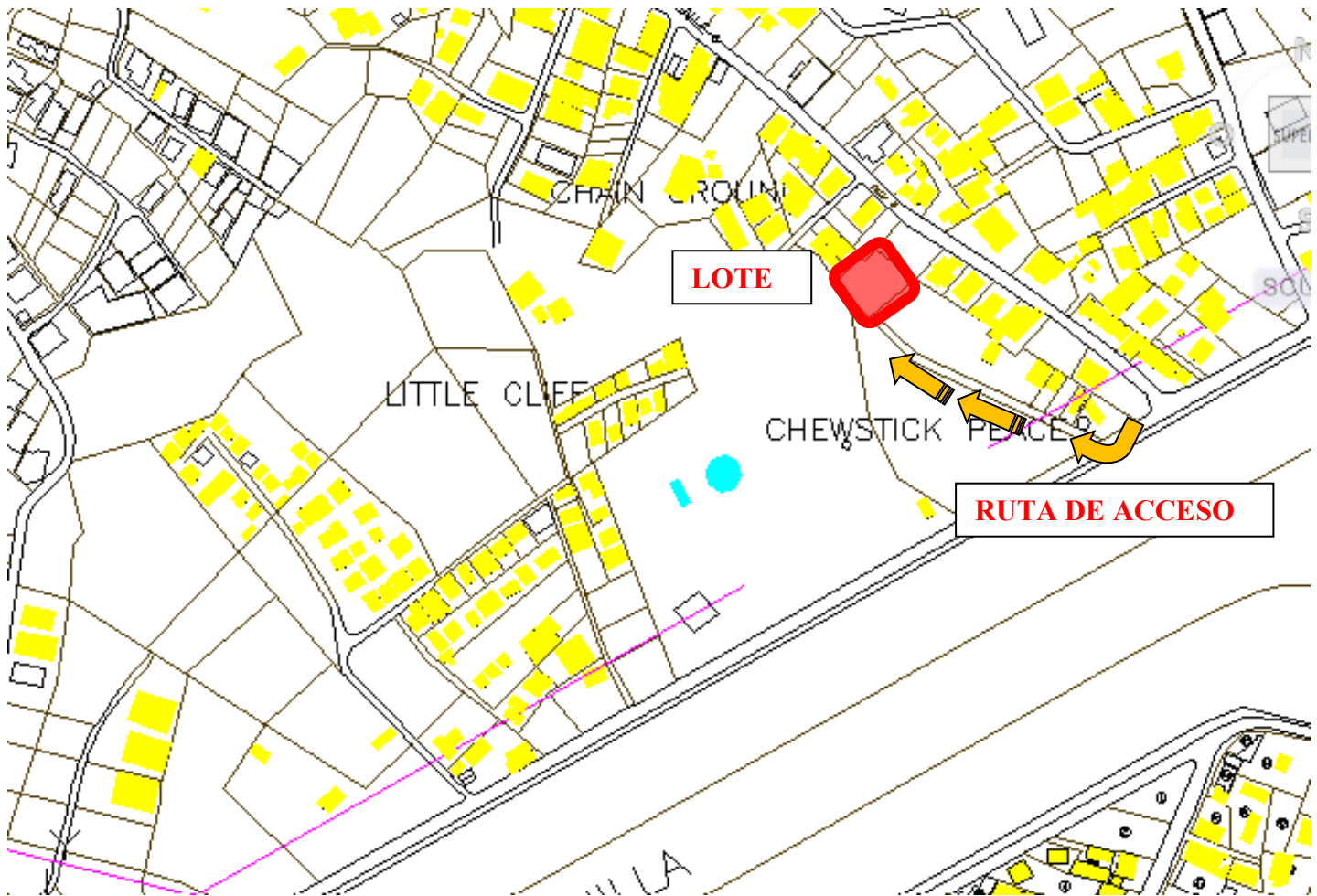


CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO



Este grafico extraído de un plano que reposa en archivos de la oficina de la secretaria desarrollo y OO.PP de la gobernación muestra la vía de acceso contemplada para este predio (PREDIO DEL DEMANDANTE)



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

**TITULO II
NORMAS URBANISTICAS Y DE USOS DEL SUELO**

Para efectos del presente documento y en lo relativo al control de uso del suelo y construcción en la isla de San Andrés, se establece lo siguiente para cada unidad de planificación insular:

Unidades de planificación insular urbana

[IPI-U] RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Vivienda unifamiliar bifamiliar y multifamiliar
Usos secundarios:	comercio de barrio y equipamientos educativos y religiosos.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2 Metros
Área mínima de lote vivienda Uni y bi (familiar):	300M²
Frente mínimo de lote:	15m
Índice de ocupación máximo:	0.5 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 4 m
	Lateral: 1.50 a cada lado
	Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m
MULTIFAMILIARES:	
Área mínima de lote:	1000 M²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.5
Índice de construcción máximo:	2
Aislamientos:	frente: 10 m
	Lateral: 2 m a cada lado
	Posterior: 9 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo y/o 16m

Imagen tomada del plan de ordenamiento territorial vigente de San Andrés Islas pagina 10.

En referencia a este grafico que presenta el arquitecto **JORGE ANDRES MENDOZA BORJA**, para afirmar que el señor DANIEL GAVIRIA, no cumple con algunos requisitos para poder construir, podríamos concluir que su apreciación esta errada porque a mi juicio el frente del lote es el lindero sur y este dice que tiene como longitud 43,00 M como reza en la escritura antes mencionada



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

“El plan de ordenamiento territorial da unas normas específicas a la hora de ocupar un lote y construir en él, una de las condiciones que debe cumplir cada uno de los lotes ubicados sobre esta UPI (UPI-2) debe contar con 15 metros de frente mínimos obligatorios que dicta la norma para vivienda, dado esto, claramente el demandado no cumple con esta condición como se muestra en la siguiente imagen”

La línea roja resalta la medida del lote que no asciende a los 10.00 metros, por ende, el proceso de crecimiento de la vivienda se vera afectado si se rigen bajo las normas del plan de ordenamiento vigente.



La grafica muestra la longitud de la vivienda más no la longitud del lote donde está ubicada la vivienda que es de 43,00 metros por su lindero sur que a mi juicio es o constituye el frente del lote.



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

TITULO II NORMAS URBANISTICAS Y DE USOS DEL SUELO

Para efectos del presente documento y en lo relativo al control de uso del suelo y construcción en la isla de san Andrés, se establece lo siguiente para cada unidad de planificación insular:

Unidades de planificación insular urbana

(UPI-U) RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal:	Vivienda unifamiliar bifamiliar y multifamiliar
Usos secundarios:	comercio de barrio y equipamientos educativos y religiosos.
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2 Metros
Área mínima de lote vivienda Uni y bi (familiar):	300M²
Frente mínimo de lote:	15m
Índice de ocupación máximo:	0.5 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 4 m
	Lateral: 1.50 a cada lado
	Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos y/o 7m
MULTIFAMILIARES:	
Área mínima de lote:	1000 M²
Frente mínimo de lote:	20 m
Índice de ocupación máximo:	0.5
Índice de construcción máximo:	2
Aislamientos:	frente: 10 m
	Lateral: 2 m a cada lado
	Posterior: 9 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	4 pisos + Altillo y/o 16m

Imagen tomada del plan de ordenamiento territorial vigente de san Andrés islas pagina 10.

Volviendo a esta grafica que inclusive no corresponde al predio del demandado y por consiguiente al predio del demandante. Cuyo predio no cumple (el del demandante) porque si apreciamos dice que para poder solicitar una licencia de construcción el lote deberá tener un área mínima de **1.000 M2** y ya registramos con anterioridad que el área del lote del demandante solo tiene **500,50 M2** de área lo que significa que la licencia otorgada está viciada y de comprobarse esta teoría se vería en la obligación de demoler la construcción del inmueble **CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND**, además según esta carta UPI-U1 también se refiere al índice de ocupación máximo permitido de 0.5 = **(250,25 M2)** del área del lote y como se demuestra anteriormente el área de ocupación del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLA WIND** con respecto al área del lote es de 61,14% con un área de **360 M2**



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

Consultando con el POT pudimos constatar que para ese sector, corresponde aplicar UPI-U2 que se registra como protección ambiental LITTLE CLIFF, donde se encuentran ubicados los lotes registrados en este proceso

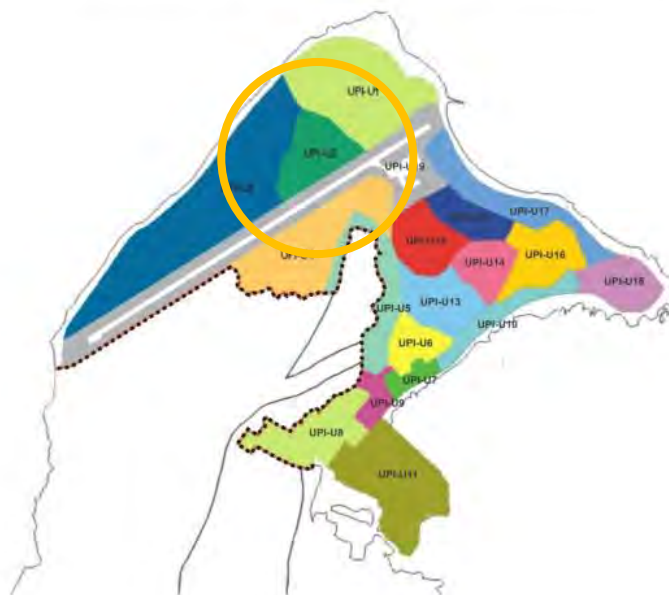
NORMATIVIDAD URBANISTICA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Departamento Administrativo de Planeacion. Pág. 7

De Conformidad con el Decreto 325 de 18 de Noviembre de 2003 el suelo Urbano y Rural se define a través de las siguientes UPIS.

ZONA URBANA

UNIDADES DE PLANIFICACION INSULAR URBANA (UPI-U).

Residencial de Consolidación Sarie Bay	UPI-U1
Protección Ambiental Little Cliff	UPI-U2
Residencial de Desarrollo Red ground y Rock ground	UPI-U3
Residencial de Mejoramiento Integral Natania	UPI-U4
Espacio Público de Desarrollo Jardín de borde urbano el Cliff	UPI-U5
Residencial de Recualificación y Conservación Cotton tree	UPI-U6
Residencial de Consolidación Los almendros	UPI-U7
Residencial de Consolidación Barrio Obrero- el Bight	UPI-U8
Equipamientos de consolidación Centralidad Educativa	UPI-U9
Equipamientos de consolidación Nixon point	UPI-U10
Equipamientos de consolidación Multifuncional Portuaria	UPI-U11
Equipamientos de consolidación Swamp Ground deportiva	UPI-U12
Equipamientos de consolidación Black Dog	UPI-U13
Renovación de grandes Equipamientos Rock Hole	UPI-U14
Residencial de Renovación Swamp ground residencial	UPI-U15
Recualificación Comercial Hell Gate	UPI-U16
Renovación Hotel era Comercial Spratt Bight	UPI-U17
Consolidación Urbanística de Punta Hansa	UPI-U18
Consolidación de Equipamiento Aeropuerto	UPI-U19



En la siguiente grafica que corresponde a la normatividad de la UPI-U2 se puede observar que para solicitud de licencia de construcción el lote debe tener un área mínima de 300 M2 y ya pudimos demostrar a través de escritura pública que el lote del señor DANIEL GAVIRIA tiene un área de 811,00 M2 y cumpliría para solicitud de licencia de construcción y un frente mínimo de 15,00 metros y el lote por el lindero que consideramos con frente del lote (LINDERO SUR) tiene una longitud de 43,00 metros lineales.



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

NORMATIVIDAD URBANISTICA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Departamento Administrativo de Planeación. Pág 10

UPI-U 2 PROTECCION AMBIENTAL LITTLE CLIFF.

Para el uso principal no se establece índice ni áreas mínimas de lote por ser suelo de protección. Las normas establecidas son para el uso secundario, en los sectores donde se permita.

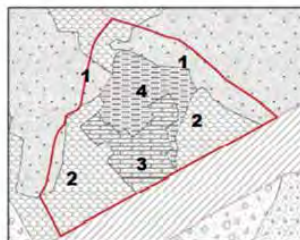
No se darán Licencias sobre la zona de ampliación Aeroportuaria.

Uso principal:	Espacio público - protección
Usos secundarios:	Vivienda, comercio de barrio
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Anchuras:	2 Metros
Área mínima de lote (Trat. 1-2):	300 m2
Frente mínimo de lote:	15m
Índice de ocupación máximo:	0.5 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Asiamentos:	frente: 4 m
	Lateral: 1.50 a cada lado
	Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retro frontal.
Altura máxima:	2 pisos (la altura esta sujeta al cono de aproximación establecida por la aeronáutica civil)

LOCALIZACION



TRATAMIENTO



Consolidación	1
Desarrollo	2
Reasentamiento	3
Protección	4

OCUPACION

Andén	
Asiamentos anterior y posterior	
Asiamentos Laterales	
Área Útil	
Área de Ocupación	

USOS



UPI- U2

Además en esta grafica podemos observar que para esta UPI-U2 no está permitido la construcción de, **VIVIENDA O CONJUNTOS MULTIFAMILIARES**, por consiguiente el demandante esta infringiendo la norma y podemos repetir en ese orden de ideas que su licencia de construcción está viciada.



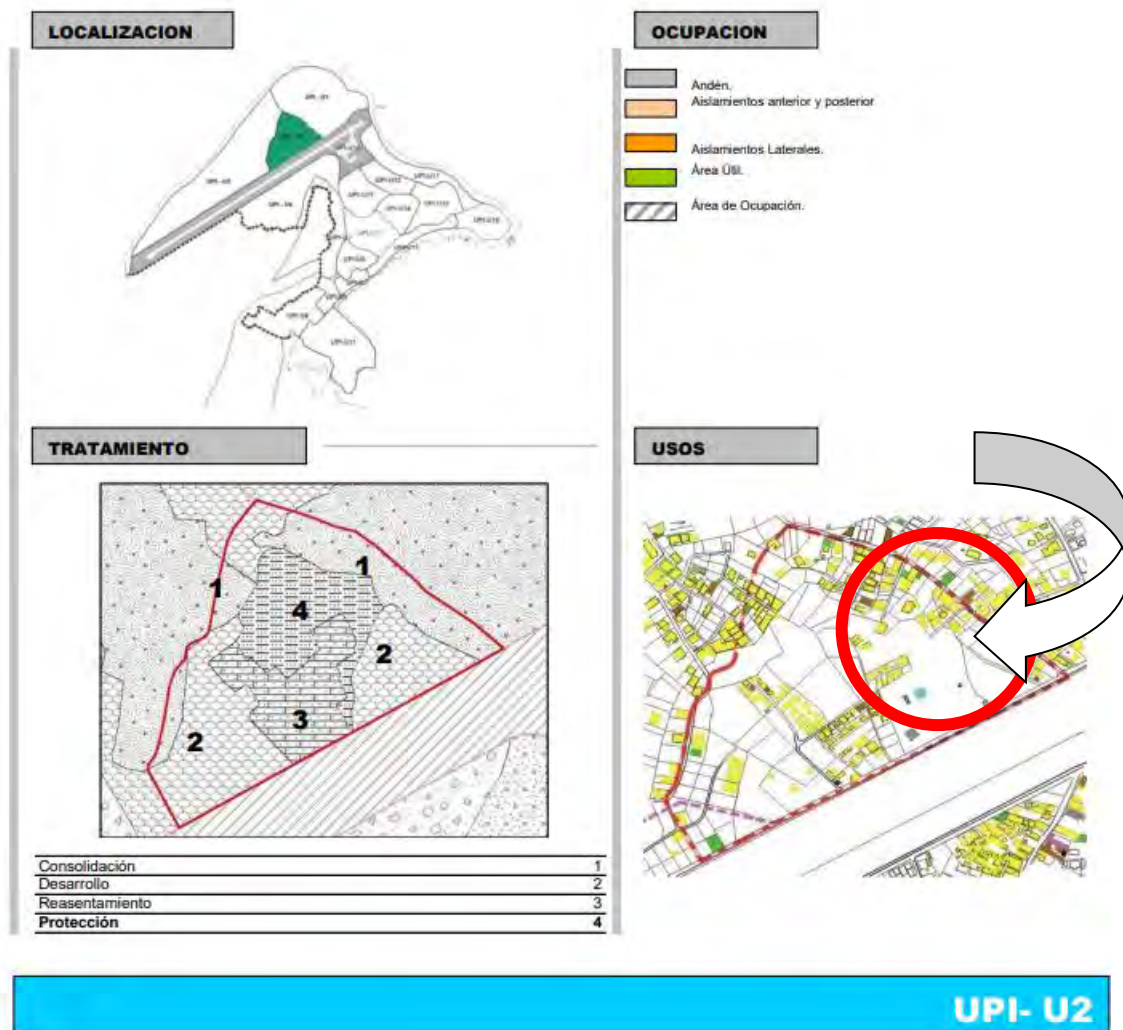
CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

NORMATIVIDAD URBANISTICA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Departamento Administrativo de Planeacion. Pág. 10



SE REGISTRA UBICACIÓN DEL LOTE DEL DEMANDANTE DENTRO DE LA UPI-U2



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

UPI-U 2 PROTECCION AMBIENTAL LITTLE CLIFF.

Para el uso principal no se establece índice ni áreas mínimas de lote por ser suelo de protección. Las normas establecidas son para el uso secundario, en los sectores donde se permita.

No se darán Licencias sobre la zona de ampliación Aeroportuaria.

Uso principal:	Espacio público - protección
Usos secundarios:	Vivienda, comercio de barrio
Usos prohibidos:	todos los no especificados en los usos principales y secundarios.
Áreas de Cesión:	
Andenes:	2 Metros
Área mínima de lote (Trat. 1-2):	300 m2
Frente mínimo de lote:	15m
Índice de ocupación máximo:	0.5 del área del lote
Índice de construcción máximo:	1.0
Aislamientos:	frente: 4 m
	Lateral: 1.50 a cada lado
	Posterior: 4 m
Voladizos:	1.5 m sobre el retiro frontal.
Altura máxima:	2 pisos (la altura esta sujeta al cono de aproximación establecida por la aeronáutica civil)

“NO SE REGISTRA EN USOS SECUNDARIOS LA CONSTRUCCION DE CONJUNTOS MULTIFAMILIARES” POR LO TANTO ESTA PROHIBIDO ESTE TIPO DE CONSTRUCCION.

Por ultimo quiero sugerir lo que establece el Decreto 738 de 2014 con respecto a la servidumbre en cuyo documento reposa que si existiere la necesidad de extraer de un lote una parte para servidumbre esta deberá ser negociada en un plazo de 30 días y terminado ese plazo si no hubiere acuerdo con el dueño del lote la ley le exigirá que venda no habla de que el dueño del predio pierda esa porción de tierra por obligación.



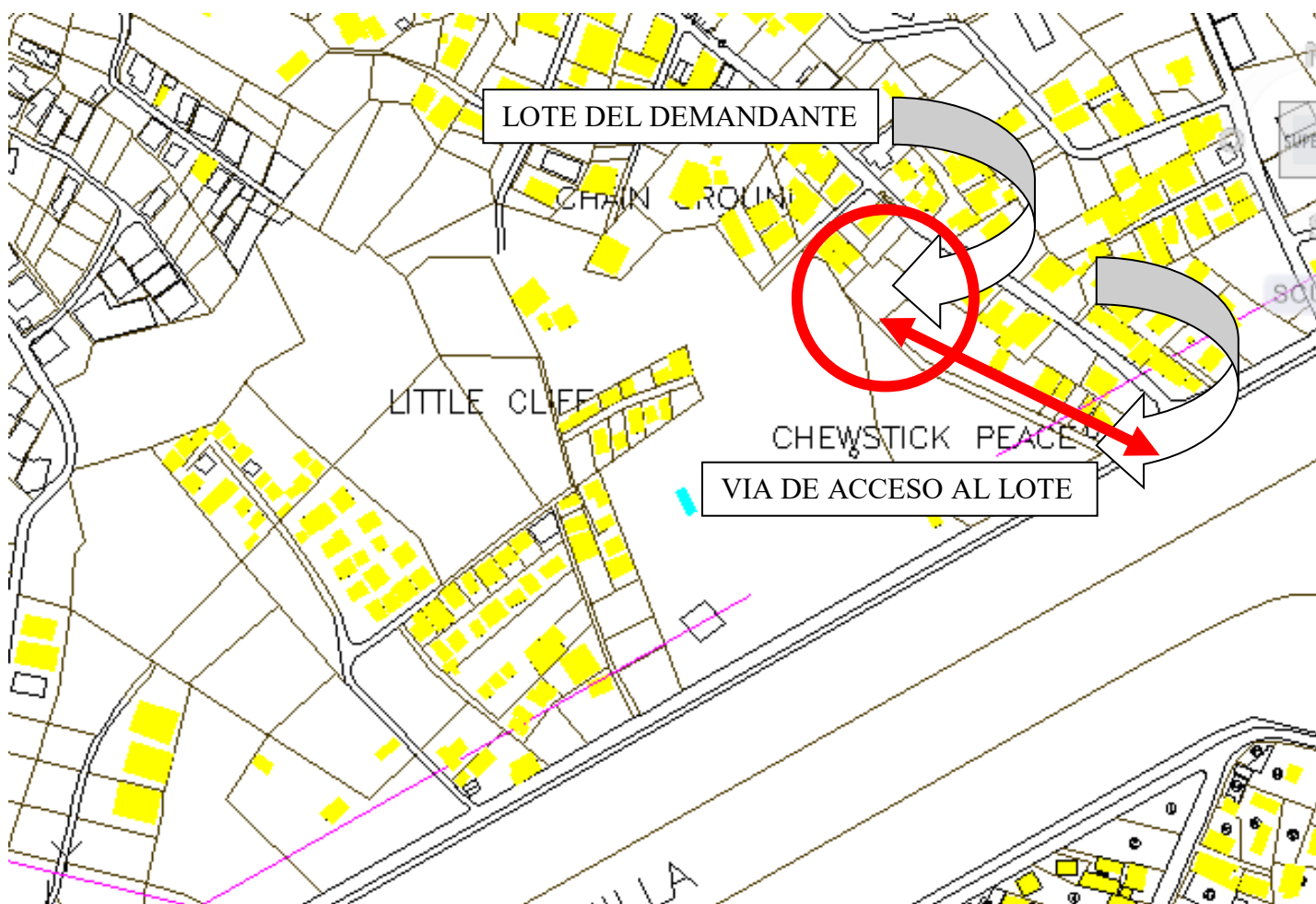
CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

Anexo además plano o grafico donde se muestra la servidumbre que en su momento debería adoptar el predio del demandante para su acceso



En ningún momento se muestra en este plano que reposa en la secretaria de desarrollo del departamento archipiélago de SAN ANDRES que el acceso al lote del demandando obedece a una línea constituida por los residentes del lote del señor DANIEL GAVIRIA para uso exclusivo de ellos los demandados

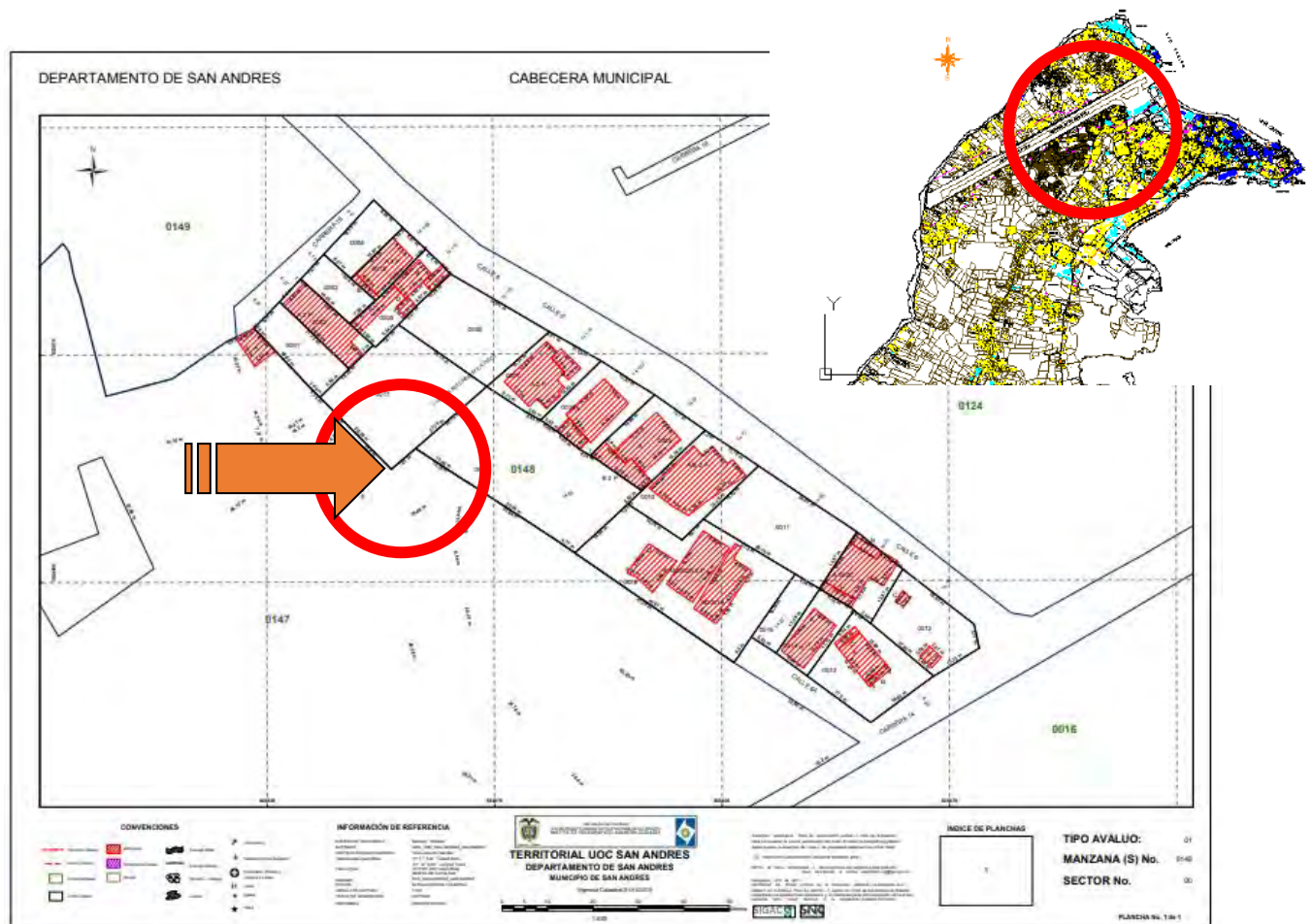


CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO



Esta carta del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, también hace referencia al lote del demandante y muestra o sugiere que el acceso al mismo es por su esquina suroriental y no atravesando el lote de propiedad del demandando o demandados



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

CONCLUSIONES

1. Respecto a la solicitud o demanda de SERVIDUMBRE presentada y soportada en el DICTAMEN PERICIAL presentado por el arquitecto JORGE MENDOZA BORJA podemos aclarar que al momento de construcción del CONJUNTO MULTIFAMILIAR, se contaba con opciones (más de una) para resolver el acceso al conjunto residencial sin atravesar el lote del señor DANIEL GAVIRIA Y OTROS.
2. Que quien está incumpliendo la normatividad del POT para solicitud de licencia de construcción son los que presentaron solicitud de licencia de construcción y ahora sus propietarios porque no tuvieron en cuenta las normas consignadas en la UPI-U1 (área mínima del lote para este tipo de proyectos (conjunto multifamiliar 1.000 M2) el lote tiene un área de 500,50 M2.
3. Que sometido a las normas consignadas en la UPI-U2 igualmente violan la normativa porque según esta no se permiten construir CONJUNTOS MULTIFAMILIARES en esta zona y en predios que se encuentren establecidos dentro de ella.
4. Que la norma consignada en la UPI-U1 y UPI-U2 estipula que el índice de ocupación es de 0.5 y la construcción tiene un índice de ocupación de 0.6114 lo que constituye otra violación a la normatividad establecida para ese sector para acceder a licencia de construcción.
5. Que en cuanto a su apreciación de incumplimiento a la norma UPI-U2 que el arquitecto JORGE MENDOZA BORJA establece en su dictamen pericial podríamos establecer que para el lote del señor DANIEL GAVIRIA Y OTROS no se establece ninguna violación ya que se establece la construcción de viviendas familiares y que el índice de ocupación no afecta ni sobrepasa la norma por cuanto la suma del área de las tres viviendas no sobrepasa el índice de ocupación sobre el área del lote **811.00 M2** cuando la suma de las tres viviendas aproximadamente es de 270.00 M2 dando como resultado de índice de ocupación de .33 y la norma estipula que el índice de ocupación es de .50.
6. Que revisando la licencia de construcción esta evidencia que en su momento ya había constituida una línea de acceso y se determina por la carrera 16 según nomenclatura del predio ya que es requisito indispensable demostrar los accesos del proyecto sin estos no sería posible la consecución de la licencia de construcción, se podría requerir se presenten documentos originales de la solicitud de licencia, para verificar esta información.



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO

ANEXOS:



CALLE 6



CARRERA 16

VIAS DE ACCESO AL LOTE DEL DEMANDANTE ESTABLECIDAS HISTORICAMENTE
Y CONSIGNADAS EN LA ESCRITURA COMO NOMENCLATURA
CALLE 6 Y CARRERA 16



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO



ESTA VIVIENDA RECIENTEMENTE CONSTRUIDA
ES EL AREA QUE SE REGISTRA EL ACCESO
DEL LOTE DEL DEMANDANTE



LA FOTO MUESTRA LA SERVIDUMBRE ESTABLECIDA POR DANIEL GAVIRIA Y OTROS PARA
INGRESAR A SUS PREDIOS Y TAMBIEN MUESTRA LA SERVIDUMBRE QUE SE APARECE EN EL
PLANO DE LA GOBERNACION QUE SE MENCIONA Y SE ADJUNTA EN ESTE INFORME



CARLOS A. BAENA CARRILLO

- ARQUITECTO -

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA

MATRICULA PROFESIONAL No. 08700 38 050 SECCIONAL ATLANTICO



ACCESO SUGERIDO

En aras de conciliar y no llevar un desgastante litigio y habiendo observado y estudiado el proyecto se podría sugerir que se proponga cambiar el acceso al conjunto multifamiliar y pasarlo a una posición en la que en este momento no afecta los intereses y derechos de alguno en particular y aprovechando que este se encuentra en una servidumbre histórica y que no registra construcción alguna.


CARLOS ANTONIO BAENA CARRILLO
C.C. 15`244 231 DE SAN ANDRES ISLA
M.P. No. 08700-38050 del Atlántico.