



Aa077072031

Página 61

encuentran una columna de veinticinco centímetros (0.25 mts) por sesenta centímetros (0.60 mts) y un muro estructural de diez centímetros (0.10 mts), por un metro cuarenta centímetros (1.40 mts), los cuales no pueden ser demolidos ni modificados y cuya área ha sido descontada del área privada de este apartamento.

**LINDEROS DEL BALCÓN:** Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y distancia aproximada de un metro veintinueve centímetros (1.29 mts), con muro común que lo separa del apartamento 408 y de vacío sobre zona común. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y distancia aproximada de cinco metros treinta y cinco centímetros (5.35 mts), con muro común de antepecho que lo separa de vacío sobre zona común. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts) y sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), con muro, ducto y ventana comunes que lo separan de vacío sobre zona común y del apartamento que se alindera. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra, en línea recta y distancia aproximada de dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts), con muro y puertaventana comunes que lo separan del apartamento que se alindera. **CENIT:** Con placa común que lo separa del Quinto Piso. **NADIR:** Con placa común que lo separa del Tercer Piso.

**Apartamento No. 408**

**Área Construida:** Sesenta y cuatro punto setenta metros cuadrados (64.70 M<sup>2</sup>) aproximadamente. **Área Privada Construida:** Cincuenta y nueve punto sesenta y tres metros cuadrados (59.63 M<sup>2</sup>) aproximadamente de los cuales cinco punto veintisiete metros cuadrados (5.27 M<sup>2</sup>) corresponden al área del balcón en el cual hay tres punto cuarenta y cinco metros cuadrados (3.45 M<sup>2</sup>) descubiertos.

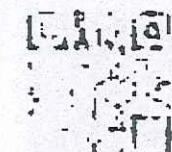
**Localización:** Cuarto Piso del Edificio. **LINDEROS:** Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y distancia aproximada de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts), con muro común que lo separa de vacío sobre el acceso común. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de tres metros quince centímetros (3.15 mts), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), dos metros noventa centímetros (2.90 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts), diez centímetros (0.10 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts), dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts), dos



14-09-21  
1111191111Aks9



Aa077072031



metros sesenta centímetros (2.60 mts), diez centímetros (0.10 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts) y dos metros setenta centímetros (2.70 mts), con muro, ducto, ventanas y puertaventana comunes que lo separan del balcón del apartamento que se alindera, de vacío sobre zona común y de dependencias interiores del apartamento que se alindera. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de tres metros cuarenta centímetros (3.40 mts), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts), diez centímetros (0.10 mts), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts) y un metro quince centímetros (1.15 mts), con muro común que lo separa del apartamento 407 y de dependencias interiores del mismo apartamento. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra, en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts), un metro veinticinco centímetros (1.25 mts), dos metros treinta centímetros (2.30 mts), diez centímetros (0.10 mts), dos metros veinte centímetros (2.20 mts), setenta y cuatro centímetros (0.74 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts), setenta y seis centímetros (0.76 mts) y siete metros dieciséis centímetros (7.16 mts), con muro, ductos y ventanas comunes y puerta de ingreso que lo separan del hall común y de dependencias interiores del mismo apartamento. **DEPENDENCIAS:** Sala comedor con balcón, hall de alcobas, Alcoba uno (1) con baño, alcoba dos (2), baño dos (2), alcoba tres (3) o estudio y cocina con zona de ropa. **NOTA:** Al interior de éste apartamento se encuentran una columna de veinticinco centímetros (0.25 mts) por sesenta centímetros (0.60 mts) y un muro estructural de diez centímetros (0.10 mts), por un metro cuarenta centímetros (1.40 mts), los cuales no pueden ser demolidos ni modificados y cuya área ha sido descontada del área privada de este apartamento. **LINDEROS DEL BALCÓN:** Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y distancia aproximada de un metro veintinueve centímetros (1.29 mts), con muro común que lo separa de vacío sobre el acceso común. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y distancia aproximada de cinco metros treinta y cinco centímetros (5.35 mts), con muro común de antepecho que lo separa de vacío sobre zona común. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts) y sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), con muro, ducto y ventana comunes que lo separan de vacío sobre zona común y del apartamento



que se alindera. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra, en línea recta y distancia aproximada de dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts), con muro y puertaventana comunes que lo separan del apartamento que se alindera. **CENIT:** Con placa común que lo separa del Quinto Piso. **NADIR:** Con placa común que lo separa del Tercer Piso.

#### QUINTO PISO

##### Apartamento No. 501

**Área Construida:** Sesenta y cuatro punto setenta metros cuadrados (64.70 M<sup>2</sup>) aproximadamente. **Área Privada Construida:** Cincuenta y nueve punto sesenta y tres metros cuadrados (59.63 M<sup>2</sup>) aproximadamente de los cuales cinco punto veintisiete metros cuadrados (5.27 M<sup>2</sup>) corresponden al área del balcón.

**Localización:** Quinto Piso del Edificio **LINDEROS:** Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y distancia aproximada de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35 mts), con muro común que lo separa de vacío sobre el acceso común. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de tres metros quince centímetros (3.15 mts), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), dos metros noventa centímetros (2.90 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts), diez centímetros (0.10 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts), dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts), diez centímetros (0.10 mts), dos metros sesenta centímetros (2.60 mts) y dos metros setenta centímetros (2.70 mts), con muro, ducto, ventanas y puertaventana comunes que lo separan del balcón del apartamento que se alindera, de vacío sobre zona común y de dependencias interiores del apartamento que se alindera. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de tres metros cuarenta centímetros (3.40 mts), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts), diez centímetros (0.10 mts), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts) y un metro quince centímetros (1.15 mts), con muro común que lo separa de vacío sobre cubierta común y de dependencias interiores del mismo apartamento. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra, en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts), un metro veinticinco centímetros (1.25 mts), dos metros treinta centímetros (2.30 mts), diez centímetros



14-09-21  
111129559HBAK







Aa077072001



Aa077072001

**NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA**

**ESCRITURA No. 1631**

Mil Seiscientos Treinta y Uno

Fecha: 11 de abril de 2022

**FORMATO DE CALIFICACION**

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO**

**DIRECCIÓN: FINCA DOÑA MANUELA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD  
HOY CALLE 32 B No.80-589 CRA 82 No.32 B 624 LOTE B1 LOTE 6 HOY C 32B  
80 589 B 1 LO 6 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA.**

**MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-315352**

**REFERENCIA CATASTRAL No.01-08-0956-0341-000**

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

**ESPECIFICACION**

**ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA**

**CONSTITUCION REGLAMENTO**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

**VALOR DEL ACTO**

**PESOS**

**SIN CUANTIA**

**SIN CUANTIA**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

**NOMBRE**

**CEDULA O NIT**

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUBOGOTÁ S.A. sociedad que actúa en el  
presente instrumento única y exclusivamente como vocera y administradora del**

**PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO-**

**FIDUBOGOTA, con NIT 830.055.897-7**

**FIDECOMITENTE CONSTRUCTOR**

**FLAMENGO DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS NIT.901.463.914-1**

**En la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, capital del  
departamento de Bolívar, república de Colombia, en la Notaría Segunda del  
Círculo de Cartagena, a cargo de EUDENIS CASAS BERTEL,**

**, Notaria Segunda Principal, en la fecha arriba señalada, se otorgó la  
escritura pública que se consigna en los siguientes términos:**

**ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA**



14-09-21  
1111191511AKG9

Comparecen **ALEXANDRA ISABEL SCHOTBORGH LOPEZ**, mayor de edad, y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1,047.401,751 expedida en Cartagena, quien obra en este acto en nombre y representación de **LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, FIDUBOGOTÁ S.A. sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), NIT 800.142.383-7, todo lo cual se acredita, existencia y Representación Legal y el poder a él conferido, documentos que se protocolizan con este instrumento, sociedad que actúa en el presente instrumento única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONÓMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO-FIDUBOGOTA**, con NIT 830.055.897-7, quien se denomina en el presente acto el **PROPIETARIO INICIAL** y manifestó:

**PRIMERO:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad que actúa en el presente instrumento única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONÓMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO-FIDUBOGOTA**, con NIT 830.055.897-7, adquirió el predio **FINCA DOÑA MANUELA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD HOY CALLE 32 B No.80-589 CRA 82 No.32 B 624 LOTE B1 LOTE 6** sobre el cual se construye, con un área Nueve Mil Seiscientos Setenta y dos punto Treinta y un metros cuadrados (9.672.31 M<sup>2</sup>) aproximadamente por transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia mercantil realizada por medio de la Escritura pública No 99 del veinte (20) de Enero de dos mil veintiuno (2021), Folio de Matricula inmobiliaria No. 060-315352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

**SEGUNDO:** Que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad que actúa en el presente instrumento única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONÓMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO-FIDUBOGOTA** por instrucciones del fideicomitente **FLAMENGO DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS** . identificada con NIT.901.463.914-1, por convenir a los



Aa077072002

Página 3

intereses de este y de conformidad con el certificado No. 8177-359590-79909-0 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo copia se protocoliza con este instrumento, procede actualizar la nomenclatura del siguiente inmueble, delimitando la dirección de la siguiente manera: **CARRETERA DE LA CORDIALIDAD C 32B 80 589 B 1 LO 6 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA**-----

**TERCERO:** Se hace la presente actualización para que en todo tiempo conste y sea inscrito en el folio correspondiente.

=====

**CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL**-----

Comparecen **ALEXANDRA ISABEL SCHOTBORGH LOPEZ**, mayor de edad, y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1,047.401,751 expedida en Cartagena, quien obra en este acto en nombre y representación de **LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUBOGOTÁ S.A.** sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), NIT 800.142.383-7, todo lo cual se acredita, existencia y Representación Legal, con el certificado que presenta para su protocolización con este instrumento, sociedad que actúa en el presente instrumento única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO-FIDUBOGOTA**, con NIT 830.055.897-7 quien se denomina en el presente acto el **PROPIETARIO INICIAL** y **RAMON IGNACIO SARAVIA SARAVIA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.445.542 expedida en Bogotá, quien obra en su calidad de apoderado especial según poder otorgado por **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** mayor de edad, identificado con la cedula numero 79.988.283 representante legal de la sociedad **FLAMENGO DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS** . identificada con NIT.901.463.914-1, sociedad legalmente constituida, todo lo cual acredita con

14-09-21  
1112969111AAK

el poder y certificado de existencia y representación legal y el poder a él conferido, documentos que se protocolizan con este instrumento, sociedad que funge como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO-FIDUBOGOTA y manifestaron:-----

**PRIMERO:** Que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., sociedad que actúa en el presente instrumento única y exclusivamente como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLAMENGO-FIDUBOGOTA, es actualmente propietario fiduciario de un (1) lote de terreno, ubicado en la CARRETERA DE LA CORDIALIDAD C 32B 80 589 B 1 LO 6 del Distrito de Cartagena de Indias D.T y C.-----

**SEGUNDO:** Que con el objeto de someter al régimen de la propiedad Horizontal el inmueble anterior, procede a continuación a constituir el Reglamento de copropiedad del PROYECTO FLAMENGO, Multifamiliar VIS para lo cual presenta la documentación requerida:-----

1.- Copia de la Licencia de construcción contenida en la Resolución número doscientos sesenta (260) de trece (13) de abril del dos mil veintiuno (2021) , expedida por la Curaduría Urbana Distrital número uno (1) de Cartagena de Indias D.T y C.-----

2. copia de la Resolución número 0751 del 19 de Noviembre de 2021, por la cual se aprueban planos de propiedad horizontal, expedida por la Curaduría Urbana Distrital número uno (1) de Cartagena de Indias D.T y C.-----

3. Copia de la Resolución 0803 del 09 de diciembre de 2021, por la cual se actualiza la Resolución 0751 del 19 de noviembre de 2021, expedida por la Curaduría Urbana Distrital número uno (1) de Cartagena de Indias D.T y C.-----

4. Copia Resolución 0123 del 25 de febrero de 2022 por la cual se cambia el nombre del proyecto expedida por la Curaduría Urbana Distrital número uno (1) de Cartagena de Indias D.T y C.-----

5. Copia Resolución 0175 del 04 de abril de 2022 por la cual se aclara la Resolución 0123 del 25 de febrero de 2022 del proyecto expedida por la Curaduría Urbana Distrital número uno (1) de Cartagena de Indias D.T y C.-----

6. 13 planos de propiedad horizontal y el cuadro de áreas, aprobados mediante Resolución número 0751 del 19 de Noviembre de 2021, modificada con las resoluciones número 0803 de 9 de Diciembre de 2021 y número 0123 del 25 de



febrero de 2022 y número 0175 de 04 de abril de 2022, expedidas por la Curaduría Urbana Distrital No.1 de Cartagena de Indias D.T. y C.

7.- Condiciones de seguridad y salubridad

-----MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO FLAMENGO-----

**UBICACION:** El Inmueble se distingue en la nomenclatura urbana actual de la Ciudad de Cartagena con la siguiente dirección **CARRETERA DE LA CORDIALIDAD C 32B 80 589 B 1 LO 6 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA**. El lote de terreno en el cual se erige el PROYECTO FLAMENGO y cuya descripción de titulación de dominio se hace en el Artículo 4o. de este Reglamento de copropiedad es el que se singulariza y determina por los siguientes factores de área y linderos según las escrituras correspondientes: **Área:** Nueve Mil Seiscientos Setenta y dos punto Treinta y un metros cuadrados (9.672.31 M<sup>2</sup>) y son sus **Linderos:** **POR EL NORTE:** Del punto 15 al punto 16 en distancia de treinta y uno punto noventa y tres metros (31.93 mts), colinda con el lote 4 de la misma subdivisión; **POR EL ORIENTE:** Del punto 16 al punto 23, pasando por los puntos 19, 20, en distancias de quince punto sesenta y cinco metros (15.65 mts), setenta y siete punto ochenta metros (77.80 mts) y ciento diecisiete punto sesenta metros (117.60 mts), colinda con el lote 7 de la misma subdivisión; **POR EL SUR:** Del punto 23 al punto 22 en distancia de ciento cinco punto diez metros (105.10 mts), colinda con el lote 7 de la misma subdivisión y **POR EL OCCIDENTE (FRENTE):** Con la Calle Treinta y Dos B (Calle 32B) y mide ciento veintidós punto cuarenta y siete metros (122.47 mts). Del punto 22 al punto 15, pasando por los puntos 21, 18, en distancias de treinta y dos punto sesenta y tres metros (32.63 mts), setenta y tres punto noventa metros (73.90 mts) y quince punto noventa y cuatro metros (15.94 mts), colindando con la Calle Treinta y Dos B (Calle 32B). Folio de Matricula inmobiliaria No. 060-315352.

El Proyecto FLAMENGO, es un Multifamiliar VIS, consta en su totalidad de 466 Apartamentos y dos (2) locales comerciales, construidos en 6 Torres. En cuanto a los parqueaderos, tanto de residentes como de visitantes, estos se construirán posteriormente, en un lote colindante identificado actualmente con el folio de matrícula inmobiliaria No.060-315353, el cual se integrará como un lote independiente pero que hace parte del mismo conjunto, exclusivamente para el



14-09-21  
11113KA9G9Q11a

estacionamiento de los parqueos de residentes y visitantes, de conformidad con lo previsto en el art. 3º de la Ley 675 de 2001. La incorporación de este lote al conjunto conllevara una reforma al reglamento, que realizará el propietario inicial sin requerir autorización de la copropiedad en caso de haberse entregado los bienes comunes.

**CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.**- La construcción del Conjunto se desarrolló en ejecución de los planos arquitectónicos, y estudio de suelos, debidamente aprobados, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad. El Conjunto cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad, instalados de acuerdo a los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Goza de luz, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas, siendo óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación y con las disposiciones sobre construcción vigentes en la ciudad de Cartagena de Indias D.T y C.

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO FLAMENGO.**  
**ARTÍCULO 1.- OBJETO:** El presente reglamento consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del Inmueble denominado convencionalmente con el nombre de **PROYECTO FLAMENGO**, situado en la **CARRETERA DE LA CORDIALIDAD C 32B 80 589 B 1 LO 6 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA**

Determina la totalidad del inmueble; los bienes privados y los bienes comunes en que se subdivide; contiene las normas para su administración y conservación, regula las funciones que corresponden a la asamblea general de copropietarios, su organización y composición; prescribe los deberes, las facultades y la forma de elección del administrador, dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación y mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes y reglamenta en general todas las situaciones, relaciones y materias análogas que se presentan dentro de este instituto de la propiedad horizontal o separada a que se somete el **PROYECTO FLAMENGO**, al tenor de la normatividad de la ley 675 del 2.001.

El Conjunto se construirá sobre dos (2) lotes de terreno colindantes; los cuales, de conformidad con lo establecido en el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, comparten