

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



5910

NOTARIA TREINTA Y DOS
DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.E.

Carrera 14 No. 80-22 - Tels. 236 85 27 - 218 21 75 - 236 90 37 - 236 91 37 - 218 86 56

PRIMERA Copia de la Escritura Pública No. 4.769
de fecha 19 de DICIEMBRE de 19 90

CONTRATO:



4.ESCRITURAS

VENTA E HIPOTECA

OTORGANTES:

CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA

A

MARIA LYDA LONDOÑO DE RODRIGUEZ



CESAREO ROCHA O.
Miembro del Colegio de Notarios de Colombia

AB 22370076



No. 4.769 -- -- Número: CUATRO MIL SETECIENTOS

SESENTA Y NUEVE -- -- --

En la ciudad de Bogotá, Distrito

Especial, departamento de Cundinamarca,

república de Colombia a diecinueve (19)

de diciembre -- -- --

de mil novecientos noventa (1.990), al Despacho de la

Notaría Treinta y dos (32) del Circulo de Bogotá, cuyo

titular es CESAREO ROCHA O., en ejercicio de su cargo,

comparecieron: -- A) JAIRO ANTONIO RINCON MORALES, mayor de

edad, de esta vecindad, de estado civil casado, con sociedad

conyugal vigente, e identificado como aparece al pie de su

firma, quien obra en su calidad de Gerente en ejercicio, en

nombre y representación de la sociedad (CONSTRUCCIONES E

INVERSIONES CONSKY LTDA persona jurídica domiciliada en

Bogotá, constituida por escritura pública número Caro

veintisiete (27) de fecha catorce (14) de enero de mil

novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la notaría

Veinticuatro (24) de Bogotá, a la cual le corresponde el Nit

860.252.788-5, lo cual acredita con el certificado expedido

por la Cámara de comercio que se presenta para su

protocolización y Acta número treinta y seis (36) del quince

(15) de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (1.989)

de la Junta de Socios que autoriza al Gerente, por una parte

que en el texto de esta escritura se llamará EL VENDEDOR

--- B) MARIA LYDA LUNDO DE RODRIGUEZ, mayor de edad,

esta vecindad, de estado civil casada, con sociedad conyugal

disuelta, e identificada como aparece al pie de su firma,

por otra parte, que inicialmente se denominará EL COMPRADOR;

--- C) MIGUEL ALFONSO MARTINEZ SEGURA, mayor, de estado

civil casado, de esta vecindad, identificado con la cedula

de ciudadanía número 2.866.178 expedida en Bogotá y tarjeta

de reservista número A 626627 del distrito militar número

uno (1), quien obra en representación del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, sociedad anónima y de economía mixta con domicilio principal en Bogotá, en su condición de Garante de la Sucursal BOGOTA de dicho establecimiento en esta ciudad, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria que se agrega al protocolo, parte esta última que en adelante se llamará EL BANCO, y declararon que han celebrado, los contratos contenidos en las siguientes cláusulas: --- PRIMERA - OBJETO: EL

VENDEDOR transfiere a título de compraventa a favor del

COMPRADOR el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce, sobre el (los) siguiente (s) inmueble

(s): EL APARTAMENTO número CUATROCIENTOS CUATRO (404)

INTERIOR CINCO (5), sujeto al régimen de propiedad horizontal, que hace parte del Edificio denominado

CAPRI-NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL distinguido en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Especial, con los

números ciento cincuenta - veinticinco (150-25) de la carrera veintiseis (26) y ciento cincuenta - veintiseis /

veintiocho (150-26/28) de la carrera veintiocho (28); y veintiseis - cero cinco / cero siete / cero nueve / once /

trece / quince / diecisiete / diecinueve / veintitres /

veinticinco / veintisiete / veintinueve / treinta y uno /

treinta y tres / treinta y cinco / treinta y siete / treinta

y nueve / cuarenta y uno / cuarenta y tres / cuarenta y

cinco / cuarenta y siete / cuarenta y nueve / cincuenta y

uno / cincuenta y tres / cincuenta y cinco / cincuenta y

siete / cincuenta y nueve / sesenta y uno / sesenta y tres /

sesenta y cinco / sesenta y siete / sesenta y nueve /

setenta y uno / setenta y tres / setenta y cinco / setenta y

siete / ochenta y uno / ochenta y tres / ochenta y cinco /

ochenta y siete / noventa y uno / noventa y tres (26 - 05 /

07 / 09 / 11 / 13 / 15 / 17 / 19 / 23 / 25 / 27 / 29 / 31 /



33 / 35 / 37 / 39 / 41 / 43 / 45 / 47 /
 49 / 51 / 53 / 55 / 57 / 59 / 61 / 63 /
 65 / 67 / 69 / 71 / 73 / 75 / 77 / 81 /
 83 / 85 / 87 / 91 / 93) de la calle
 ciento cincuenta y uno (151). Cédulas
 catastrales números: 149 26 40; 149 26

39; 149 26 38; 149 26 37; 149 26 36 y 149 26 35. Y está

comprendido dentro de los siguientes linderos de acuerdo con
 el reglamento de propiedad horizontal: ----- APARTAMENTO

~~CUATROCIENTOS CUATRO (404) DEL INTERIOR CINCO (5) Del~~

Edificio CAPRI-NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL distinguido en su

puerta principal de acceso con el número ciento cincuenta -

veinticinco (150-25) de la carrera veintiseis (26), y en su

puerta alterna con el número ciento cincuenta - veintiseis

(150-26) de la carrera veintiocho (28) de Bogotá, Distrito

Especial. Situado en el cuarto piso.- Área - privada

cubierta: setenta metros cuadrados con tres decímetros

cuadrados (70.03 mts 2). Área total construida: setenta y

tres metros cuadrados con noventa y nueve decímetros

cuadrados (73.99 mts 2). El área total construida esta

formada por el área neta privada y los elementos

indispensables para su estabilidad, independencia y

funcionamiento (columnas, muros, ductos, etc.). Linderos de

los puntos: A a B: En línea quebrada de veinte centímetros

(0.20 mts), treinta centímetros (0.30 mts), ocho centímetros

(0.08 mts), dos metros cincuenta y nueve centímetros (2.59

mts), ocho centímetros (0.08 mts), veinticinco centímetros

(0.25 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts), un metro

setenta y cinco centímetros (1.75 mts), cincuenta

centímetros (0.50 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts),

cuatrocientos treinta y cinco milímetros (0.435 mts),

ochenta y cinco centímetros (0.85 mts), sesenta y cinco

milímetros (0.065 mts), dos metros setecientos cincuenta y

REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
 BOGOTÁ

cinco milímetros (2.755 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts) y un metro sesenta centímetros (1.60 mts), con muro y columnas comunes que lo separan del apartamento cuatrocientos tres (403) del mismo interior y de ducto común. ----- B a C: En tres metros sesenta y un centímetros (3.61 mts), con muro común que lo separa del apartamento cuatrocientos uno (401) interior cuatro (4); ----- C a D: en línea quebrada de un metro trescientos cincuenta y cinco milímetros (1.355 mts), setenta y ocho centímetros (0.78 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts), con fachada y columna comunes que lo separan del vacío sobre cubierta común. ----- D a E: En línea quebrada de veinticinco centímetros (0.25 mts), trece centímetros (0.13 mts), un metro setenta y cinco centímetros (1.75 mts), trece centímetros (0.13 mts) y ochocientos cincuenta y cinco milímetros (0.855 mts), con columnas y fachada comunes que lo separan del vacío sobre cubierta y zona libre comunes. ----- E a F: En línea quebrada de un metro cincuenta centímetros (1.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), dos metros trece centímetros (2.13 mts), treinta centímetros (0.30 mts), dos metros veinticuatro centímetros (2.24 mts), treinta centímetros (0.30 mts), tres metros un centímetros (3.01 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y tres metros (3.00 mts), con fachada común que lo separa del vacío sobre área libre común. ----- F a G: En línea quebrada de seiscientos cinco milímetros (0.605 mts), trece centímetros (0.13 mts), un metro trescientos quince milímetros (1.315 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts), cincuenta y tres centímetros (0.53 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts) y sesenta y siete centímetros (0.57 mts), con muro y columnas comunes que lo separan del apartamento cuatrocientos uno (401) del mismo interior. --- G a A: En línea quebrada de un metro cuatrocientos cinco milímetros



(1.405 mts), un metro diez centímetros
(1.10 mts), un metro (1.00 mts),
treinta y seis centímetros (0.36 mts) y
un metro (1.00 mts), con muro bajo
común que lo separa en parte del vacío
sobre hall principal común del primer

piso y en parte del hall común del piso. --- NOTA: Dentro
de los linderos de este apartamento hay seis (6) columnas de
veinticinco centímetros por veinticinco centímetros (0.25
mts x 0.25 mts), de propiedad común. --- NADIR: con placa
común que lo separa del tercer (3er) piso. --- CENIT: con
cubierta común. --- DEPENDENCIAS: Hall, sala --- comedor,
hall de alcobas, baño, tres (3) alcobas con closet, una de
ellas con baño privado, cocina con zona de ropas, alcoba y
baño de servicio. Al apartamento Cuatrocientos cuatro (404)
del interior cinco (5) le corresponde el uso exclusivo del
garaje número CUARENTA Y SEIS (46), el cual es de propiedad
común y se encuentra ubicado en el sótano del edificio. Al
apartamento Cuatrocientos cuatro (404) interior cinco (5) le
corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número
050-20043819. Tal inmueble forma parte del Edificio CAPRI
NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL, construido sobre el globo de
terreno formado por los antiguos lotes SEIS (6), SIETE (7),
OCHO (8), NUEVE (9), DIEZ (10) Y ONCE (11) de la manzana
DIECISEIS / UNO (16/1) de la urbanización CAPRI PRIMER
SECTOR, ubicada en Bogotá, Distrito Especial, con un área de
dos mil seiscientos un metros cuadrados con noventa y siete
decímetros cuadrados (2.601.97 mts 2), comprendido dentro de
los siguientes linderos: NORTE: En ciento cuarenta y dos
metros treinta y cuatro centímetros (142.34 mts) con la
calle ciento cincuenta y una (151) de la actual nomenclatura
urbana de Bogotá. --- SUR: en ciento cuarenta y dos metros
treinta y cuatro centímetros (142.34 mts), con vía peatonal

y zona verde de la misma manzana y urbanización. ---

ORIENTE: En dieciocho metros veintiocho centímetros (18.28 mts), con la carrera veintiseis (26) de la nomenclatura urbana de Bogotá. ---- OCCIDENTE: En dieciocho metros

veintiocho centímetros (18.28 mts), con la carrera

veintiocho (28) de la nomenclatura urbana de Bogotá. ----

Que el Edificio denominado CAPRI-NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL,

fue sometido al régimen de propiedad horizontal, cumpliendo

con los requisitos señalados por la ley ciento ochenta y dos

(182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948) y su

decreto reglamentario número Mil trescientos sesenta y cinco

(1.365) del veintiocho (28) de abril de mil novecientos

ochenta y seis (1.986), por medio de la escritura pública

número Cuatrocientos setenta y dos (472) del quince (15) de

febrero de mil novecientos noventa (1.990) de la notaría

Treinta y dos (32) del Circulo de Bogotá, debidamente

registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Bogotá. ----- No obstante la cabida y linderos,

acabados de expresas, la compraventa se hace como cuerpo

cierto así como también el derecho de copropiedad sobre los

bienes comunes del edificio o conjunto, o el porcentaje de

participación en la persona jurídica formada por la

propiedad horizontal, según corresponda, de conformidad con

el artículo Décimo (10o) del Decreto mil trescientos sesenta

y cinco (1.365) de mil novecientos ochenta y seis (1.986).

--- SEGUNDA - ADQUISICION: EL VENDEDOR adquirió el (los)

inmueble (s) descrito (s) en la cláusula anterior, así: Que

la vendedora adquirió el inmueble objeto de esta venta así:

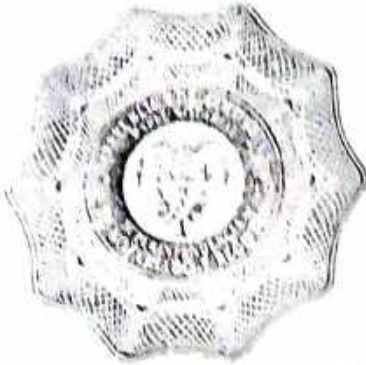
a) El globo de terreno por compra, de los seis (6) lotes que

lo conforman, a la sociedad INVERSIONES LA CASTELLANA S.A.,

según consta en la escritura pública número. Siete mil

quinientos cuarenta (7.540) de fecha dieciseis (16) de

octubre de mil novecientos ochenta y siete (1.987) otorgada



en la notaría Veintinueve (29) de Bogotá, debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria números 050-1120505, 050-1120506, 050-1120507, 050-1120508, 050-1120509, 050-1120510. Los citados inmuebles

fueron englobados en los términos de la escritura pública número Cuatrocientos setenta y dos (472) de fecha quince (15) de febrero de mil novecientos noventa (1.990) de la notaría treinta y dos (32) de Bogotá, y se les asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 050-20043716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona norte). -- b) La construcción por haberla levantado a sus expensas. --- TERCERA: -- PRECIO: X El precio de esta

compraventa es la cantidad de CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$14.400.000.00) MONEDA CORRIENTE que EL COMPRADOR paga y pagará así: -- 1. La suma de DIEZ MILLONES

QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$10.550.000.00) MONEDA CORRIENTE, que EL VENDEDOR ha recibido, en dinero efectivo, y

a su entera satisfacción, de manos del COMPRADOR. 2. El saldo, o sea, la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA

MIL PESOS (\$3.850.000.00) MONEDA LEGAL, será pagado con el producto líquido del préstamo que, con garantía hipotecaria

de PRIMER GRADO sobre el (los) inmueble (s) que adquiere, EL COMPRADOR tiene aprobado en EL BANCO, la cuantía y

condiciones expresadas en la (s) cláusula (s) décima segunda y décima tercera bis del presente instrumento. ---

PARAGRAFO: -- No obstante la forma de pago aquí estipulada, la compraventa se efectúa libre de toda acción resolutoria,

pues el VENDEDOR renuncia expresamente a ella, en razón de que EL COMPRADOR autoriza irrevocablemente al BANCO para

pagar la aquél, con el producto líquido del préstamo, el saldo del precio, una vez se haya inscrito como de Primer

grado, la hipoteca a favor del BANCO y se hayan cumplido los demás requisitos exigidos por éste. --- CUARTA - LIBERTAD Y

SANEAMIENTO: El VENDEDOR garantiza que el (los) inmueble

(s) objeto de esta compraventa es (son) de su exclusiva

propiedad y lo (s) ha poseído hasta la fecha en forma

material, regular, pacífica y pública; que se halla (s)

libre (s) de hipotecas, embargos, demandas, usufructo,

habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura

pública, movilización, patrimonio de familia, condiciones

resolutorias, desmembraciones, servidumbres y limitaciones

del dominio en general, distintas de las derivadas de la ley

ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y

ocho (1.948) y/o dieciséis (16) de mil novecientos ochenta y

cinco (1.985) y del reglamento de copropiedad del edificio o

conjunto; que únicamente soporta una Hipoteca en mayor

extensión como da cuenta la escritura pública número

Cuatrocientos setenta y tres (473) de fecha nueve (9) de

febrero de mil novecientos noventa (1.990) de la notaría

Veintitres (23) de Bogotá. Asimismo, EL VENDEDOR entrega el

(los) bien (es) en paz y a salvo por concepto de impuestos,

tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión de redes de

acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como por

expensas comunes, hasta la fecha de la presente escritura.

En tal virtud, EL VENDEDOR responde de la efectividad de la

venta, se obliga al saneamiento de la misma en los casos

previstos en la ley, e igualmente se obliga a pagar

cualesquiera deudas que, por los conceptos anotados, se

hubieren causado hasta la fecha del presente instrumento,

pero no queda obligado al pago del impuesto predial ni de

tasas, contribuciones, valorizaciones, expensas comunes, o

reajustes de las conexiones de los servicios anotados que se

causen con posterioridad a la fecha indicada. ---- QUINTA -

GASTOS: Los gastos notariales y de registro y el impuesto



de anotación y registro que ocasione esta escritura en razón de la compraventa contenida en ella, serán pagados por partes iguales entre las partes contratantes. ---- SEXTA --

ACEPTACION: EL COMPRADOR manifiesta: --

A) Que acepta la presente escritura, la venta que se le hace y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar todo de acuerdo con lo convenido. -- B) Que ha recibido materialmente y a su entera satisfacción, el (los) inmueble (s) objeto de la compraventa. -- C) Que acepta el régimen de propiedad horizontal establecido en los términos de la escritura Cuatrocientos setenta y dos (472) del quince (15) de febrero de mil novecientos noventa (1.990) de la notaría Treinta y dos (32) del Circulo de Bogotá y asume todas las obligaciones que de él se derivan. ----- SEPTIMA -HIPOTECA- ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA: EL COMPRADOR, quien en lo sucesivo y para efectos de sus relaciones con EL BANCO, se denominará LA PARTE HIPOTECANTE, para garantizar a éste el pago de todas las sumas que llegare a deberle por razón de los préstamos que durante el término de veinte (20) años le otorgue por cualquiera de las líneas de crédito y en efectivo, cédulas hipotecarias o de inversión, unidades de poder adquisitivo constante o cualesquiera otras especies, y de las deudas contraídas con anterioridad, personalmente o con solidaridad de terceros, aunque su vencimiento sea anterior o posterior al del plazo antes indicado, así como para garantizar el cumplimiento de las demás obligaciones que a su cargo resulten por el otorgamiento de los respectivos préstamos, además de comprometer su propia responsabilidad y acogiéndose a lo establecido en los Artículos Dos mil cuatrocientos treinta y ocho (2.438) y Dos mil cuatrocientos cincuenta y cinco (2.455) del Código

Civil, CONSTITUYE HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, sobre el (los) mismo (s) inmueble (s) que compra por la presente escritura, determinado (s) por la ubicación, linderos y demás especificaciones que se indicaron en la cláusula primera anterior. --- PARAGRAFO PRIMERO: Esta hipoteca comprende el (los) referido (s) inmueble (s) con todas sus anexidades y dependencias, y se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciban, así como también a las pensiones e indemnizaciones abarcadas por la hipoteca conforme a las leyes. -- PARAGRAFO SEGUNDO: Es entendido que la hipoteca que aquí se constituye garantizará al BANCO todas las sumas que LA PARTE HIPOTECANTE llegare a deberle por cualquier concepto, y en especial, por capital, incremento del mismo por corrección monetaria o por capitalización de la porción de intereses causados que las cuotas periódicas pactadas en cada préstamo no alcancen a cubrir. (Decreto Dos mil, doscientos (2.200) de mil novecientos, ochenta y cuatro (1.984)) según la línea de crédito, intereses ordinarios y moratorios, primas de seguros con sus intereses moratorios, según lo estipulado al respecto y lo dispuesto por el artículo Ciento diecinueve (119) de la Ley cuarenta y cinco (45) de mil novecientos veintitres (1.923), honorarios por la cobranza judicial o extrajudicial, demás gastos del cobro o generados por razón de este contrato o de los que quedan garantizados con la hipoteca, con sus intereses moratorios y los demás incrementos y accesorios a que haya lugar. -----

OCTAVA - LIBERTAD: EL VENDEDOR se obliga para con el COMPRADOR o PARTE HIPOTECANTE y está se obliga para con el BANCO, a obtener la cancelación de los gravámenes, limitaciones, etc., citados en la cláusula CUARTA de esta escritura y los demás que afecten el (los) inmueble (s) hipotecado (s), dentro del término de quince (15) días



contados desde la fecha de registro de este instrumento y si así no lo hicieren, el VENDEDOR responderá por los perjuicios que la demora o incumplimiento en obtener la cancelación ocasionare al COMPRADOR y

EL BANCO podrá declarar extinguido el plazo y exigir la totalidad de los créditos otorgados, abstenerse de liquidar créditos y/o suspender desembolsos, según el caso; con los mismos efectos señalados en las respectivas cláusulas de exigibilidad, anticipada. ----- NOVENA. --- APROBACION DE PRESTAMOS: La hipoteca que por esta escritura se constituye no obliga al BANCO a la aprobación u otorgamiento de préstamos a favor de LA PARTE HIPOTECANTE, pues éstos responderán únicamente a la política de crédito del BANCO, en relación con los préstamos a sus empleados y pensionados y a los empleados y pensionados de LA CAJA DE PREVISION SOCIAL DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, a la formulación de solicitudes de crédito por LA PARTE HIPOTECANTE, con los requisitos exigidos al efecto por EL BANCO, al cumplimiento de las obligaciones contraídas con anterioridad por LA PARTE HIPOTECANTE y al lleno de todas las demás formalidades legales y reglamentarias. ----- DECIMA. --- SEGUROS: LA PARTE HIPOTECANTE, deberá tomar los siguientes seguros en una compañía Aseguradora debidamente autorizada para operar en Colombia, a elección del BANCO: -- 1. Los seguros de incendio, terremoto, temblor y/o erupción volcánica sobre la parte destructible del (de los) inmueble (s) hipotecado (s), por cantidad no inferior al valor comercial de la construcción, con el coaseguro y el deducible a que haya lugar conforme a las disposiciones pertinentes. -- 2. Uno o más seguros de vida e incapacidad total y permanente, por cuantía global no inferior en cualquier momento al valor de

COPIA DE LA PARTE HIPOTECANTE

las respectivas deudas. Estos seguros también podrán ser tomados por los deudores solidarios, si los hay. ----- Al efecto, LA PARTE HIPOTECANTE se obliga: -- A) A tomar los seguros antes de la liquidación de cualquiera de los préstamos. -- B) A designar al BANCO como primer beneficiario de los seguros. -- C) A mantener los seguros vigentes mientras no sea (n) pagado (s) totalmente los créditos otorgados a LA PARTE HIPOTECANTE. -- D) A solicitar a la compañía Aseguradora y a obtener de ella ajustes del valor asegurado en los seguros de incendio, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, de manera que en todo momento amparen el valor comercial de la construcción o la parte de ésta legalmente asegurable, según el caso. -- E) A pagar las primas de los seguros mediante depósito en el BANCO, con destino a la Compañía Aseguradora, así: La inicial de todos ellos, en la oportunidad prevista en el literal A) anterior. Los ajustes de primas por aumentos del valor asegurado y las primas o ajustes de las mismas por restablecimiento del seguro de incendio, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, en el momento en que se ajusten o restablezcan. Y las primas siguientes, al atender mensualmente el respectivo crédito, simultáneamente con los intereses o con las cuotas de amortización e intereses, en el entendido que para la prima anual de los seguros de incendio, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, se hará anticipadamente, mes a mes, la provisión de la parte proporcional. -- F) A asumir los costos que demande la demostración del respectivo siniestro a la Compañía Aseguradora. ----- A su vez, EL BANCO queda ampliamente facultado para: --- a) Tomar, prorrogar, renovar o restablecer los seguros en nombre de la PARTE HIPOTECANTE, cuando ésta no cumpla con tal obligación, a cuyo efecto la PARTE HIPOTECANTE queda obligada a cumplir todos los



requisitos exigidos por la Compañía Aseguradora y a entregar al BANCO todos los documentos requeridos por la misma para la expedición de la respectiva póliza o para la inclusión dentro de la póliza de seguro de grupo, según el

caso. --- b) Hacer el pago de las primas de los seguros por cuenta de la PARTE HIPOTECANTE cuando ésta no las cancelare en las oportunidades pactadas en esta cláusula, o cuando la provisión existente no fuere suficiente mediante descuento de los desembolsos o con cargo a la respectiva obligación hipotecaria, evento este último en el cual la PARTE HIPOTECANTE quedará obligada a reemolzar de inmediato al BANCO las cantidades que por dicho concepto haya cubierto, con intereses en caso de mora a la tasa del cuarenta y tres punto cinco por ciento (43.5%) anual, reajustables por disposición de carácter general del órgano competente del BANCO, que será informada por escrito a LA PARTE HIPOTECANTE, la cual acepta desde ahora las correspondientes modificaciones. --- c) Hacer ajustar por la entidad aseguradora el valor asegurado en los seguros sobre el (los) inmueble (s) financiado (s) e hipotecado (s), cada vez que lo estime conveniente, sin que por ello asuma responsabilidad alguna ante la PARTE HIPOTECANTE por insuficiencia de los mismos en caso de siniestro. --- d) Destinar, en el evento de siniestro, el monto de la respectiva indemnización, en la cantidad que fuere necesaria, a cancelar el saldo pendiente de las obligaciones vigentes, si resultare suficiente para ello o a abonarlo al mismo, en caso contrario. --- e) Permitir que, bajo su control, en el evento de pérdida parcial del (de los) inmueble (s) asegurado (s), o de siniestros que no lo (s) afecten directamente, LA PARTE HIPOTECANTE destine la

Indemnización exclusivamente a la reparación del daño.

DECIMA PRIMERA - OTORGAMIENTO DE CREDITO: Con el objeto de que LA PARTE HIPOTECANTE pueda pagar el saldo del precio de compra del (de los) inmueble (s) que por esta misma escritura adquiere, El BANCO conviene en concederle un crédito hasta por la suma de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS (\$1.900.000.00) MONEDA CORRIENTE, crédito que será pagado junto con los intereses, incrementos y accesorios a que haya lugar, dentro del plazo y condiciones fijados en las siguientes cláusulas: ----- **DECIMA SEGUNDA - RECONOCIMIENTO**

DE DEUDA Y FORMA DE PAGO: LA PARTE HIPOTECANTE manifiesta que acepta el préstamo indicado en la cláusula anterior y declara que por tal motivo debe al BANCO la referida cantidad, la cual se obliga a pagar en sus oficinas de Caja en esta ciudad, así: ----- 1. La suma de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS (\$1.900.000.00) MONEDA LEGAL, que

corresponde al SEGUNDO préstamo convencional para financiación de vivienda a empleados y pensionados, con intereses corrientes sobre saldos a la tasa del nueve punto sesenta y siete por ciento (9.67%) anual, en un plazo no mayor de VEINTE (20) años contado a partir del catorce (14)

de febrero de mil novecientos noventa y uno (1.991) en Doscientas cuarenta (240) cuotas mensuales iguales de amortización e intereses de a DIECIOCHO MIL PESOS (\$18.000.00) MONEDA LEGAL, cada una. --- La primera de las cuotas citadas deberá

pagarse un mes después de la fecha de iniciación del plazo aquí estipulada; la segunda, un mes después de la anterior y así sucesivamente cada mes, sin interrupción, hasta la cancelación total de las deudas. ----- **PARAGRAFO PRIMERO -**

INTERESES DE MORA: Si LA PARTE HIPOTECANTE no pagare en las fechas estipuladas alguna o algunas de las cuotas de que trata la presente cláusula, abonará sobre ellas al BANCO, la demora y sin necesidad de requerimiento alguno,

indemnización exclusivamente a la reparación del daño.

----- DECIMA PRIMERA - OTORGAMIENTO DE CREDITO: Con el

objeto de que LA PARTE HIPOTECANTE pueda pagar el saldo del

precio de compra del (de los) inmueble (s) que por esta

misma escritura adquiere, EL BANCO conviene en concederle un

crédito hasta por la suma de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS

(\$1.900.000.00) MONEDA CORRIENTE, crédito que será pagado

junto con los intereses, incrementos y accesorios a que haya

lugar, dentro del plazo y condiciones fijados en las

siguientes cláusulas: ----- DECIMA SEGUNDA - RECONOCIMIENTO

DE DEUDA Y FORMA DE PAGO: LA PARTE HIPOTECANTE manifiesta

que acepta el préstamo indicado en la cláusula anterior y

declara que por tal motivo debe al BANCO la referida

cantidad, la cual se obliga a pagar en sus oficinas de Caja

en esta ciudad, así: ----- 1. La suma de UN MILLON

NOVECIENTOS MIL PESOS (\$1.900.000.00) MONEDA LEGAL, que

corresponde al SEGUNDO préstamo convencional para

financiación de vivienda a empleados y pensionados, con

intereses corrientes sobre saldos a la tasa del nueve punto

sesenta y siete por ciento (9.67%) anual, en un plazo no

mayor de VEINTE (20) años contado a partir del catorce (14)

de febrero de mil novecientos noventa y uno (1.991) en Doscientas

cuarenta (240) cuotas mensuales iguales de amortización e

intereses de a DIECIOCHO MIL PESOS (\$18.000.00) MONEDA

LEGAL, cada una. --- La primera de las cuotas citadas deberá

pagarse un mes después de la fecha de iniciación del plazo

aquí estipulada; la segunda, un mes después de la anterior y

así sucesivamente cada mes, sin interrupción, hasta la

cancelación total de las deudas. ----- PARAGRAFO PRIMERO -

INTERESES DE MORA: Si LA PARTE HIPOTECANTE no pagare en las

fechas estipuladas alguna o algunas de las cuotas de que

trata la presente cláusula, abonará sobre ellas al BANCO,

durante la demora y sin necesidad de requerimiento alguno,



intereses moratorios del catorce punto cincuenta y uno por ciento (14.51%) anual en lo que respecta a la primera partida mutuada, que corresponde al préstamo convencional para financiación de vivienda a empleados y pensionados.

Además, en el mismo evento, el BANCO podrá estimar extinguido o insubsistente todo el plazo que falte y exigir ejecutivamente, sin previo requerimiento judicial o privado, no sólo la cuota o cuotas demoradas, sino todo el capital pendiente con intereses moratorios a las tasas que acaban de expresarse, desde el día inicial del retardo hasta aquel en que se verifique el pago total, junto con las primas de seguros pendientes de pago o de reintegro y sus intereses moratorios, los honorarios por cobro judicial o prejudicial y los demás gastos del cobro o generados por los contratos contenidos en esta escritura, con sus intereses moratorios.

----- DECIMA TERCERA. APERTURA DE CREDITO EN VALOR CONSTANTE: Además del crédito a que se refiere la cláusula décima segunda anterior, y con el mismo destino allí previsto, el BANCO conviene en conceder a LA PARTE HIPOTECANTE un crédito adicional al convencional para financiación de vivienda hasta por la cantidad de UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.950.000.00), MONEDA CORRIENTE, suma que se convertirá a Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC creadas por el Decreto mil doscientos veintinueve (1.229) de mil novecientos setenta y dos (1.972), en la fecha de entrega del dinero, de acuerdo con la corrección monetaria dada para esa misma fecha por el Decreto mil doscientos veintinueve (1.229) de mil novecientos setenta y dos (1.972), en la fecha de entrega del dinero, de acuerdo con la corrección monetaria dada para esa misma fecha por el Banco de la República o la autoridad

competente que haga sus veces. Una vez entregado el dinero y convertido el crédito a Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC, su equivalente en moneda corriente será la suma que LA PARTE HIPOTECANTE pagará al BANCO, junto con los intereses, dentro del plazo y condiciones que se fijarán parte en el documento de mutuo que LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a suscribir por separado y parte en este mismo instrumento. ----- PARAGRAFO - CONDICION PARA ENTREGA DE

DINERO: EL BANCO no está obligado a la entrega de sumas de dinero o al perfeccionamiento de contratos de mutuo, operaciones éstas materia de convenios entre las partes que constarán en documento separado, tal como se expresa en la presente cláusula y que responderán únicamente a las

posibilidades financieras o legales del BANCO y al cumplimiento de las obligaciones previas a cargo de LA PARTE

HIPOTECANTE. ----- DECIMA CUARTA - PRESTAMO A EMPLEADOS Y

PENSIONADOS: El otorgamiento de estos créditos se hace de

acuerdo con las condiciones vigentes en el BANCO para los

préstamos para financiación de vivienda a sus empleados y

pensionados, que también son aplicables a los empleados y

pensionados de LA CAJA DE PREVISION SOCIAL DEL BANCO CENTRAL

HIPOTECARIO, por haber cumplido la PARTE HIPOTECANTE los

requisitos correspondientes. ----- DECIMA QUINTA - PERDIDA DE

LA CALIDAD DE EMPLEADO: En el evento de que el (la)

exponente MARIA LYDA LONDRO DE RODRIGUEZ, dejare de

prestar sus servicios al BANCO y/o CAJA DE PREVISION SOCIAL

DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, por retiro voluntario, los

intereses del préstamo convencional para financiación de

vivienda a empleados se mantendrán a las tasas estipuladas;

si el retiro fuere producido por cancelación del contrato de

trabajo con justa causa, los intereses corrientes y de mora

de dicho préstamo se reajustarán - como los del préstamo

adicional por la línea tradicional - a la más baja tasa de



interés vigente para las operaciones de crédito en la referida línea tradicional a compradores que en ese momento realice el BANCO con sus recursos ordinarios. En todos los casos hasta ahora aquí previstos el

reajuste se hará a partir del retiro, sin necesidad de aviso previo y sin que se produzca variación del plazo de amortización original ni novación de las obligaciones. Si por el contrario, el retiro se produjere mediante cancelación del contrato de trabajo sin justa causa o por entrar a disfrutar de pensión de jubilación, de vejez o de invalidez, las tasas de interés del precitado préstamo convencional no se modificarán. ----- DECIMA SEXTA -----

EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE LAS DEUDAS: EL BANCO podrá abstenerse de liquidar los préstamos a que se refieren las cláusulas anteriores o, en su caso, dar por extinguido o insubsistente el plazo total para el pago de las deudas, las cuales se harán exigibles en las mismas condiciones y con los mismos efectos pactados en las respectivas cláusulas sobre mora en los pagos, aunque no exista tal mora, en cualquiera de los siguientes casos: -- 1. Si LA PARTE HIPOTECANTE enajenare total o parcialmente el (los) inmueble (s) hipotecado (s), sin consentimiento expreso del BANCO. -- 2. Si el (los) mismo (s) inmueble (s) fuere (n) perseguido (s) judicialmente por un tercero o sufiere (n) desmejora o deprecio tales que llegare (n) a no prestar suficiente garantía, a juicio de un perito designado privadamente por EL BANCO. En estos casos de persecución o de desmejora o deprecio, el BANCO podrá optar por la subsistencia de los créditos y del plazo si se le da una nueva garantía hipotecaria a su satisfacción. --- 3. Si alguno de los documentos presentados por LA PARTE HIPOTECANTE para el

trámite, de los préstamos resultare falso o deliberadamente
inexacto. --- 4. Si la hipoteca constituida a favor del
BANCO, no hubiere quedado inscrita como de primer grado o no
fuere satisfactoria, a juicio del BANCO, o el (los) inmueble
(s) gravado (s) estuviere (n) afectado (s) por embargos,
demandas, censo, anticresis, condiciones resolutorias,
limitaciones del dominio, arrendamientos por escritura
pública, usufructo, habitación, servidumbres. --- 5. Si la
PARTE HIPOTECANTE, no tomare, no pagare o no reembolsare las
primas, de los seguros a que está obligada, o no cumpliera
cualquiera otra de las obligaciones a su cargo generadas por
los contratos contenidos o derivados de la presente
escritura. --- 6. Si LA PARTE HIPOTECANTE se negare a pagar
los mayores valores originados por el reajuste del tipo de
interés en cualquiera de los casos señalados en la cláusula
décima quinta, y en el parágrafo primero de esta cláusula.
----- PARAGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de la
escritura o acto, en que la PARTE HIPOTECANTE enajene el
(los) inmueble (s) hipotecado (s), el saldo de las deudas
correspondientes al préstamo convencional para financiación
de vivienda a empleados y pensionados y al adicional - si
estuviere vigente - y se hubiere otorgado por la línea
tradicional - devengará intereses de plazo a la tasa del
treinta por ciento (30%) anual y de mora superiores en un
cincuenta por ciento (50%) a la anterior, sin sobrepasar los
topes legales, reajustables en cualquier momento a partir de
la fecha por disposición de carácter general del órgano
competente del BANCO que será informada por escrito a la
PARTE HIPOTECANTE, la cual acepta desde ahora las
correspondientes modificaciones, sin perjuicio de la
facultad del BANCO para declarar, llegado el caso,
insubsistente el plazo faltante y exigir el pago total de
las deudas, si la enajenación se hubiere efectuado sin su



expreso consentimiento. ----- PARAGRAFO

SEGUNDO: Para el cobro judicial de las sumas adeudadas, por la ocurrencia de uno cualquiera de los mencionados eventos, bastará la presentación de la copia de esta escritura debidamente

registrada, acompañada de los documentos de deber, cuando existieren por separado, y la afirmación que se haga de la configuración de cualquiera de las causales citadas. ----

PARAGRAFO TERCERO: En el evento de configurarse en relación con un crédito cualquiera de las causales de exigibilidad anticipada de la deuda aquí previstas, EL BANCO podrá declarar a su vez extinguido el plazo y/o exigibles judicialmente todas las deudas garantizadas con la misma hipoteca que existieren a su favor y a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE, abstenerse de liquidar préstamos y/o suspender los desembolsos, con los mismos efectos previstos en las respectivas cláusulas aceleratorias. ----- DECIMA SEPTIMA: -

IMPUTACION DE PAGOS: Cualquier pago que hiciere LA PARTE HIPOTECANTE al BANCO se imputará primero a los gastos generales que éste haya tenido que hacer en razón de los presentes contratos, incluidos los de cobranza judicial o extrajudicial, luego a primas de seguros o reembolsos de las mismas, con sus intereses moratorios, después a intereses moratorios, luego a intereses corrientes; y por último, a capital. ----- DECIMA OCTAVA - ABONOS EXTRAORDINARIOS: LA

PARTE HIPOTECANTE podrá hacer pagos extraordinarios, de cualquier cuantía y ellos serán contabilizados por el BANCO como cuotas anticipadas, salvo que al hacerlos la PARTE HIPOTECANTE solicite por escrito que sean destinados a reducción del plazo o a disminución de cuota. ----- DECIMA

OCTAVA BIS - PIGNORACION DE CESANTIAS: Sin perjuicio de la exigibilidad anticipada de la totalidad de las deudas a su

ENCUADRE DE CREDITO

cargo por las causales pactadas en cada una de ellas y fuera de las otras garantías constituidas, el suscrito MARIA LYDA LONDOÑO DE RODRIGUEZ pignora a favor del BANCO las cesantías que tiene derecho como empleado del mismo y/o CAJA DE PREVISION SOCIAL DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, así: - a) El cuarenta por ciento (40%) del valor de la cesantía liquidada al treinta y uno (31) de diciembre de cada año, para aplicarlo automáticamente el treinta y uno (31) de enero siguiente, como abono extraordinario a capital del préstamo convencional para financiación de vivienda a empleado y para disminuir el plazo. - b). El porcentaje restante de la cesantía liquidada al treinta y uno (31) de diciembre de cada año, mientras esté vigente el préstamo convencional, o la totalidad cuando este se cancele, para aplicarlo automáticamente en el mes de enero siguiente al crédito adicional; en caso de que el servicio de dicho préstamo se encuentre en mora y solo hasta la suma requerida para cancelar tal mora. --- DECIMA NOVENA --- CESION: LA PARTE HIPOTECANTE acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, cualquier traspaso o cesión que el BANCO acreedor haga de los créditos a que se refiere la presente escritura y de las garantías que los amparan. --- VIGESIMA - GASTOS: Serán de cargo de LA PARTE HIPOTECANTE todos los gastos del cobro judicial o extrajudicial de las deudas, si a ello hubiere lugar; los del otorgamiento de esta escritura, en lo que hace relación a los contratos con el BANCO, los de expedición tanto de la copia que preste mérito ejecutivo, debidamente anotada y registrada para EL BANCO; como de los folios de matrícula inmobiliaria del (de los) inmueble (s) hipotecado (s) debidamente complementados que se requieran para la liquidación de los préstamos y para, la cobranza judicial o prejudicial; los de legalización de



los documentos de deber, y los de la posterior cancelación de la hipoteca. Si el BANCO hiciera pagos por los antedichos conceptos, podrá deducirlos de cualquier suma a favor de LA PARTE HIPOTECANTE o cargarlos en la cuenta de

la misma, en cuyo caso se causarán sobre las respectivas sumas intereses moratorios a la tasa del cuatro y tres punto cinco por ciento (43.5 %) anual, reajustable por disposición de carácter general del órgano competente del BANCO, que será informada por escrito a LA PARTE HIPOTECANTE, la cual acepta desde ahora las correspondientes modificaciones, desde el día en que el BANCO hizo el pago hasta cuando LA PARTE HIPOTECANTE efectúe el reembolso.

PARAGRAFO: En desarrollo de lo dispuesto por el artículo Ochenta y uno (81) del decreto Ley novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1.970), las partes contratantes autorizan desde ahora al señor Notario para que, en caso de pérdida o de destrucción de la primera copia de este instrumento, compulse y entregue al BANCO un segundo ejemplar de dicha copia, con la constancia de que también presta mérito ejecutivo. En este estado el compareciente MIGUEL ALFONSO MARTINEZ SEGURA, manifiesta que acepta para EL BANCO que representa la presente escritura, la hipoteca y las demás garantías y estipulaciones contenidas en ella.

POLIZA: Se protocoliza copia de la póliza de seguro obligatorio sobre estabilidad y calidad de la vivienda nueva número 11000207 expedida por Aseguradora Grancolombiana S.A. el diecinueve (19) de diciembre de mil novecientos noventa (1.990) sobre los inmuebles ubicados en el edificio CAPRI NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL, Apartamento 404 Interior 3, matrícula inmobiliaria número 050-20043819.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

El instrumento precedente fue leído en forma legal a los comparecientes quienes le imparten su aprobación por expresar su voluntad contenida en sus declaraciones; el Notario da fe de que las declaraciones consignadas fueron emitidas por los comparecientes y de que se cumplieron todos los requisitos legales y se presentaron los comprobantes requeridos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura, dejando testimonio de que advirtió a los otorgantes sobre las relaciones que el contrato genera para ellos, principalmente la necesidad de inscribirlo en el competente registro, dentro del término legal. -----

COMPROBANTES FISCALES: -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO: 343129 -----

FECHA DE EXPEDICION: septiembre veintiseis (26) de mil novecientos noventa (1.990). -----

FECHA DE VENCIMIENTO: Treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos noventa (1.990). -----

REFERENTE AL INMUEBLE: CL 151 26 05 -----

REGISTRO CATASTRAL: 149 26 40 -----

REGISTO ANTERIOR: UQ 6255 -----

AVALUO CATASTRAL: \$7.962.000 TAR 30.00 -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO: 343130 -----

FECHA DE EXPEDICION: septiembre veintiseis (26) de mil novecientos noventa (1.990). -----

FECHA DE VENCIMIENTO: Treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos noventa (1.990). -----

REFERENTE AL INMUEBLE: CL 151 26 91 -----

REGISTRO CATASTRAL: 149 26 35 -----

REGISTO ANTERIOR: UQ 6255 -----

AVALUO CATASTRAL: \$7.962.000 TAR 30.00 -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO: 343131 -----

FECHA DE EXPEDICION: septiembre veintiseis (26) de mil novecientos noventa (1.990). -----



AB-1380-112

No. 472.- MONEDERO : CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS.-

En la ciudad de Bogotá D.E., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a quince (15) de febrero de mil novecientos noventa (1.990), ante mí, CESARZO ROCHA O., Notario Tercera y Dos (32) de este Circuito.-

COMPARECIO JAIRO ANTONIO RINCON MORALES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17'147.223 de Bogotá, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, domiciliado en Bogotá, quien en su calidad de Gerente en Ejercicio, debidamente facultado, obra en nombre y representación de la sociedad CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA., persona jurídica con domicilio en Bogotá, constituida por Escritura Pública Número cero veintisiete (027) del catorce (14) de enero de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Veinticuatro (24) del Circuito de Bogotá, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta para su protocolización junto con la copia del acta número 036 del 15 de diciembre de 1989 de la Junta de Socios, y manifestó: -----

PRIMERO: Que la Sociedad CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA., es propietaria de los lotes de terreno distinguidos con los números seis (6), siete (7), ocho (8), nueve (9), diez (10), y once (11) de la manzana dieciséis /uno (16/1) de la URBANIZACION CAPRI PRIMER SECTOR de la ciudad de Bogotá, D.E. A los lotes mencionados les corresponden, en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.E. los números 26-05/07/09/11/13/15/17/19/21/23/25/27/31/33/35/37/39/41/43/45/47/49/51/53/55/57/59/61/63/65/67/69/71/73/75/77/81/83/85/87/91/93 de la Calle 151; 150-25 de la Carrera 26 y 150-26/28 de la Carrera 28. Anteriormente estos mismos lotes estaban identificados individualmente según se indica a continuación: -----

LOTE NUMERO SEIS (6): Dirección: Calle 151 No. 25-51. Folio de matrícula inmobiliaria 050-1120505. Cédula catastral 149 26 55. Area 440 M2.-----

LINDEROS: NORTE: En 24.07 mts., con la Calle 151. SUR: En 24.07 mts., con zona verde de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 7 de la misma manzana y urbanización. OCCIDENTE: En 18.28 mts., con la Carrera 28.

LOTE NUMERO SIETE (7): Dirección: Calle 151 No. 26-75. Folio de matrícula inmobiliaria 050-1120506. Cédula catastral: 149 26 36. Area: 430.49 m².

LINDEROS: NORTE: En 23.55 mts., con la Calle 151. SUR: En 23.55 mts., con zona verde de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 8 de la misma manzana y urbanización. OCCIDENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 6 de la misma manzana y urbanización.

LOTE NUMERO OCHO (8): Dirección: Calle 151 No. 26-57. Folio de matrícula inmobiliaria 050-1120507. Cédula catastral: 149 26 37. Area: 430.49 m².

LINDEROS: NORTE: En 23.55 mts., con la Calle 151. SUR: En 23.59 mts., con zona verde de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 9 de la misma manzana y urbanización. OCCIDENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 7 de la misma manzana y urbanización.

LOTE NUMERO NUEVE (9): Dirección: Calle 151 No. 26-41. Folio de matrícula inmobiliaria 050-1120508. Cédula catastral: 149 26 38. Area: 430.49 m².

LINDEROS: NORTE: En 23.55 mts., con la Calle 151. SUR: En 23.55 mts., con zona verde de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 10 de la misma manzana y urbanización. OCCIDENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 8 de la misma manzana y urbanización.

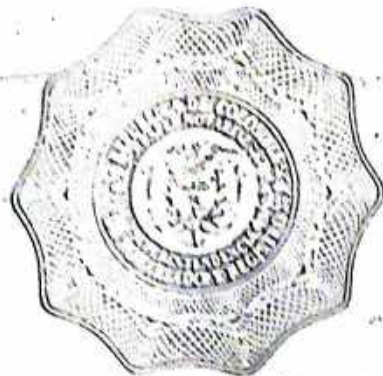
LOTE NUMERO DIEZ (10): Dirección: Calle 151 No. 26-23. Folio de matrícula inmobiliaria 050-1120509. Cédula catastral: 149 26 39. Area: 430.49 m².

LINDEROS: NORTE: En 23.55 mts., con la Calle 151. POR EL SUR: En 23.55 mts., con zona verde de la misma manzana y urbanización. POR EL ORIENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 11 de la misma manzana y urbanización. OCCIDENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 9 de la misma manzana y urbanización.

LOTE NUMERO ONCE (11): Dirección: Calle 151 No. 26-05. Folio de matrícula inmobiliaria: 050-1120510. Cédula Catastral: 149 26 40. Area: 440 m².

LINDEROS: NORTE: En 24.07 mts., con la Calle 151. SUR: En 24.07 mts., con zona verde de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En 18.28 mts., con la Carrera 26. OCCIDENTE: En 18.28 mts., con el lote No. 10 de la misma manzana y urbanización.

CECAREO KUCUN
NOTARIO TREINTA Y DOS



AB-18807126

2

ma manzana y urbanización.

SEGUNDO: Que la sociedad CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA., adquirió el pleno dominio y la posesión de los seis (6) lotes por compra a la sociedad INVERSIONES LA CASTELLANA S.A. según consta en la Escritura Pública Número 7540 del 16 de octu-

bre de 1987 de la Notaría 29 del Circuito de Bogotá, la cual fue debidamente registrada en los folios correspondientes a los inmuebles, los cuales fueron citados en el punto anterior.

TERCERO: Que por medio de este instrumento ENCLABA los seis (6) lotes de terreno, descritos y alinderados en el punto primero, en uno solo que se ubica, alindera e identifica así: LOTE ENGLOBADO: Área: Según la escritura de adquisición, ya citada, el área del globo del terreno conformado por los seis (6) lotes es de DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (2.610.98 M²), pero el área real y verdadera, tal y como aparece en los planos aprobados es de DOS MIL SEISCIENTOS UN METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (2.601.97 M²).

LINDEROS DEL LOTE ENGLOBADO: NORTE: En ciento cuarenta y dos metros con treinta y cuatro centímetros (142.34 mts.); con la Calle 151. SUR: En ciento cuarenta y dos metros con treinta y cuatro centímetros (142.34 mts.), con zona verde de la misma manzana y urbanización. ORIENTE: En dieciocho metros con veintiocho centímetros (18.28 mts.), con la Carrera Veintiseis (26) de la nomenclatura urbana de Bogotá, D.E. OCCIDENTE: En dieciocho metros con veintiocho centímetros (18.28 mts.), con la Carrera veintiocho (28) de la nomenclatura urbana de Bogotá, D.E.

CUARTO: Que sobre el inmueble descrito y alinderado se construye el CIO CAPRI NORTE de conformidad con la Licencia de Construcción Número 0007588 del 26 de diciembre de 1989, la cual complementa a la Licencia de Construcción Número 0003062 del 26 de octubre de 1988 expedidas por la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá, D.E., las cuales se elevan a escritura pública en el presente instrumento según lo dispone la Ley.

QUINTO: Que por medio de este instrumento público y de conformidad con lo dispuesto por la Ley Ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuaren-

CECAREO ROCHA O
NOTARIO TREINTA Y DOS

RECIBIDO
NOTARIA 29
BOGOTA D.E.
1989

ta y ocho (1948) y el Decreto Reglamentario mil trescientos sesenta y cinco (1365) de mil novecientos ochenta y seis (1986), ELEVA a escritura pública el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL al cual estará sometido en adelante el EDIFICIO "CAPRI NORTE-PROPIEDAD HORIZONTAL", el cual incluye la Unidad Comercial en el primer piso del edificio, la cual se denomina VIA VENNETO.

SENTO: Que presenta para su protocolización, junto con el presente instrumento, los siguientes documentos:

a) En ocho (8) planchas, debidamente aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá, los planos arquitectónicos de todo el edificio y su correspondiente localización. b) En tres (3) planchas, debidamente aprobadas por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá, los planos de PROPIEDAD HORIZONTAL.

c) Copia auténtica de la Licencia de Construcción Número cero cero cero siete cinco ocho ocho (00075888) del veintiseis (26) de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989) y copia auténtica de la Licencia de Construcción Número cero cero cero tres cero seis dos (0003062) del veintiseis (26) de octubre de mil novecientos ochenta y ocho (1988), expedidas por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá, junto con la copia auténtica de la certificación de nomenclatura oficial expedida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital el día 1° de febrero de 1990.

d) Memoria Descriptiva en la cual se determina detalladamente la ubicación, nomenclatura, especificaciones de construcción y condiciones de salubridad y seguridad.

e) Proyecto de División con los sellos pertinentes estampados por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá.

El texto del Reglamento de PROPIEDAD HORIZONTAL del EDIFICIO CAPRI NORTE que se protocoliza y es del siguiente tenor:



NOTARIO TREINTA Y DOS

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "CAPRI-NORTE"

CARRERA 26 No. 150-25

CARRERA 28 No. 129-26/28

CALLE 151 No. 26-05/07/09/11/13/15/17/19/21/23/25/27/29/31/33/35/
37/39/41/43/45/47/49/51/53/55/57/59/61/63/65/67/69/71/73/75/
77/81/83/85/87/91/93 DE LAZARTE D.F.

Handwritten signature and blue notary stamp.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO

"CAPRI-NORTE"

PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 26 No. 150-23

CARRERA 28 No. 150-26/28

CALLE 151 No. 26-03/07/09/11/13/15/17/19/23/25/27/29/31/33/35/

37/39/41/43/45/47/49/51/53/55/57/59/61/63/65/67/69/71/73/75/

77/81/83/85/87/91/93 DE BOGOTÁ D.E.

El Edificio "CAPRI-NORTE" PROPIEDAD HORIZONTAL, está ubicado en la Manzana comprendida así:

- Al Sur de la Calle 151;
- Al Norte de la zona verde de la urbanización (Vía peatonal).
- Al Oriente de la Carrera 28, y
- Al Occidente de la Carrera 26.

Está formado por :

a. El lote de terreno sobre el cual se levantará la edificación, formado por los lotes Nos. 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la manzana 16/1, cuyo englobe se efectúa mediante el presente documento.

- El área y linderos parciales de los lotes a englobar son los siguientes :

LOTE No. 6:

Área : 440.00 M².

Linderos :

RYTIE : En 24.07 mts, con la Calle 151.

SE : En 24.07 mts, con zona verde de la misma manzana y urbanización.

ORIENTE : En 18.20 mts, con el lote número 7 de la misma manzana y urbanización.

OCIDENTE : En 18.20 mts, con la Carrera 26.

LOTE No. 7:

CESAEO ROCHA O
NOTARIO TREINTA Y DOS



CECAREO ROCHO O
NOTARIO TREINTA Y DOS

4

Area : 430.49 M² .

Linderos :

NORTE : En 23.55 mts. con la Calle 151.

SUR : En 23.55 mts, con zona verde de la misma manzana y urbanización .

ORIENTE : En 18.28 mts, con el lote No. 8 de la misma manzana y urbanización .

OCCIDENTE: En 18.28 mts, con el lote No. 6 de la misma manzana y urbanización .

LOTE No. 8.

Area : 430.49 M² .

Linderos :

NORTE : En 23.55 mts, con la Calle 151.

SUR : En 23.55 mts, con zona verde de la misma manzana y urbanización .

ORIENTE : En 18.28 mts, con el lote No. 9 de la misma manzana y urbanización .

OCCIDENTE: En 18.28 mts, con el lote No. 7 de la misma manzana y urbanización .

LOTE No. 9.

Area : 430.49 M² .

Linderos :

NORTE : En 23.55 mts, con la Calle 151.

SUR : En 23.55 mts, con zona verde de la misma manzana y urbanización .

ORIENTE : En 18.28 mts, con el lote No. 10 de la misma manzana y urbanización .

OCCIDENTE: En 18.28 mts, con el lote No. 8 de la misma manzana y urbanización .

LOTE No. 10.

Area : 430.49 M² .

Linderos :

ESTE PAREL NO DEBE CONTAR PARA EL AREA

NORTE : En 23.55 mts. con la Calle 151.

SUR : En 23.55 mts. con zona verde de la misma manzana y urbanización.

ORIENTE : En 18.28 mts. con el lote No. 11 de la misma manzana y urbanización.

OCCIDENTE: En 18.28 mts. con el lote No. 9 de la misma manzana y urbanización.

LOTE No. 11.

Area : 440.00 M2.

Linderos :

NORTE : En 24.07 mts. con la Calle 151.

SUR : En 24.07 mts. con zona verde de la misma manzana y urbanización.

ORIENTE : En 18.28 mts. con la Carrera 26.

OCCIDENTE: En 18.28 mts. con el lote No. 10 de la misma manzana y urbanización.

LOTE ENCLAVADO:

Area : Según Escritura : 2.610,98 M2, pero el área real y verdadera es la que aparece en los planos aprobados de 2.601,97 M2.

Linderos :

NORTE : En 142.34 mts. con la Calle 151.

SUR : En 142.34 mts. con la zona verde de la misma manzana y urbanización.

ORIENTE : En 18.28 mts. con la Carrera 26.

OCCIDENTE: En 18.28 mts. con la Carrera 26.

b. La construcción que en este lote se levantará será de primer y orden para 60 apartamentos, 13 locales, 71 garajes comunes para uso exclusivo de los residentes del edificio y 4 para visitantes y según las siguientes:

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

ÁREAS COMUNES = LOCALES COMERCIALES = APARTAMENTOS.

ÁREAS COMUNES.

DESAREO KOCHA O
NOTARIO, TREINTA Y DOSCimentación:Placa flotante en concreto reforzado
sobre pilotes de madera.Estructuras:En pórticos y placas aligeradas ^{59 cm}
casetón y concreto reforzado según diseño

antisísmico.

Pisos:De acceso y circulaciones interiores en tableta de gres o
similar.

De salón múltiple y cocina en vinisol.

De baños y cuartos de aseo en cerámica nacional.

De escaleras en tableta de gres.

Muros:

En bloque No. 4.

Pañete:Todos los muros de las circulaciones (punto fijo) y techos de
las mismas tienen pañete en mortero.Pintura y Enchapado:Los muros de las circulaciones (incluidos los de las
escaleras) llevan pintura plástica.

Los muros de los baños con estuco y papel de colgadura.

Los techos de las circulaciones con estuco y pintura de
vinilo.Los muros de los cuartos de aseo serán enchapados con
cerámica nacional 11 x 11 cm.Enchapado:

Pintura plástica y ladrillo a la vista.

Ventanerías:

Perfiles de aluminio y vidrio incoloro.

Plomería:

En tubería de hierro.

Cubierta sobre vacíos

Estructura metálica y domos transparentes.

Puestos Sanitarios:

Lavamanos en mármol sintético y sanitarios en porcelana nacional.

Equipos Especiales:

Sub-estación eléctrica, strip y telefónico, bombas eyectoras, bombas de presión, citofonia y antena de televisión comunal.

Sótano:

Piso en concreto.

LOCLES COMERCIALES:

Piso locales:

En Vinisol T. mediano.

Muros locales:

Pintura de vinilo sobre estuco.

Techo Área comercial:

Pañete bajo placa y pintura de vinilo.

Iluminación:

Rosetas para lámparas incandescentes.

Puerta Vitrina locales:

Aluminio anodizado y vidrio incoloro.

Puertas Baños:

Tamboreadas en madera con marco metálico.

Piso Baños:

Papel de colgadura.

Sanitarios:

Cerámica Nova o similar.

Lavamanos:

Cubierta con poceta en mármol sintético o similar.

Incrustaciones:

Cerámica.

Espuio:

Peldar.

Guardaescobas locales:

NOTARIO TREINTA Y DOS



AB-1880-7119

6

Vinilos.

Guardaescobas Baños

Cerámica de piso.

Decorativos

Carpintería Clósets

Puertas : En triplex, tamboreadas.

Caionera : Caiones y entrepaños en tableros.

Platerías : Tableros.

Pieles Cocinas

Exterior : Maderos de color texturizado.

Interior : Maderos Blanco.

Cubierta : Fómica post-formada.

Poceta : Acero inoxidable.

Grifería : Mezclador Grival.

Estufa : Cuatro hornillas de 6" Hacer o similar.

Horno : H 60 V.P. Hacer o similar.

Campana : De 16" carbón activado.

Puertas de Alcobas, Baños y Cocinas

Hoja : Triplex, tamboreado y marquetería.

Marco : Madera.

Cerraduras : Cerraduras en aluminio satinado dorado o

brillante o similar.

Alfombras y Guardaescobas:

Alfombra, altura : De 5 mm.

Fibra : Acrílico, color según diseño.

Guardaescobas : Madera.

Cabados Baños (Principal y Alcobas):

Piso y muros ducha : Cerámica, Dimensiones 20.5 x 20.5 o 11 x

25 cm.

Muros : Papel de coladura.

Aperturas : Laminado en maderos, 1/2" de espesor con maderos

bajo Maderos.

Grifería : Grival.

EST PAPER NO BEN. COM. P. A. 1. 1. 1.

CESAREO RUIZ O
NOTARIO TREINTA Y DOS

Sanitario	:	En porcelana corona tipo Nova ó similar.
Accesorios	:	En porcelana nacional.
Iluminación	:	Rosetas.
Espesios	:	Feldar.
Divisiones	:	Aluminio y polipropeno.
Acabado Baño Servicios:		
Pisos y muros Ducha:		Cerámica de 11 x 11 cms.
Muros y techos	:	Carraplast ó similar.
Aparatos	:	Lavamanos : Porcelana corona acuario
		blanco ó similar.
Grifería	:	Grival.
Sanitario	:	Corona Idem acuario blanco similar.
Accesorios	:	En porcelana nacional.
Iluminación	:	Roseta para bombillo incandescente.
Espejo	:	Feldar.
Acabados Cocina y patio de Ropas:		
Piso	:	Cerámica 20 x 20 cms.
Muros	:	Papel de colgadura lavable.
Techos	:	Pintura plástica.
Iluminación	:	Rosetas para bombillo incandescente.
Lavadero	:	En fibra de vidrio ó similar.
Calentador	:	Marca : Hacheb ó similar.
Tipo	:	Eléctrico.
Instalaciones Eléctricas y de comunicaciones:		
Se entregará todas las salidas diseñadas con los respectivos aparatos.		
Citofonía	:	Será con comunicación portería a cocina del Apartamento.
Pintura General:		
Todos los muros y los techos menos los de baño y cocina, serán entregados con estuco y tres manos de pintura de vinilo.		
CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD		
La construcción de las Unidades privadas se desarrolla en un		



AB 18807120

7
todo de acuerdo a los planos
arquitectónicos aprobados por la
Secretaría de obras Públicas bajo la
dirección de profesionales en dicha
actividad y empleando materiales de
primera calidad. Cuenta el edificio 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 por las regulaciones al respecto.

Son, pues óptimas sus características de salubridad y decoro
acordes con su destinación, con las exigencias de la técnica y
con las disposiciones sobre urbanismo y construcción vigentes
en el Distrito Especial de Bogotá.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "CAPRI-NORTE"

PROPIEDAD HORIZONTAL

CARRERA 26 No. 150-25

CARRERA 28 No. 150-26/29

CALLE 151 No. 26-05/07/09/11/13/15/17/19/23/25/27/29/31/33/35/

37/39/41/43/45/47/49/51/53/55/57/59/61/63/65/67/69/71/73/75/

77/81/83/85/87/91/93 DE BOGOTÁ D.E.

ARTICULO 10.- Objeto y Obligatoriedad:

OBJETO : Para los efectos de los Artículos 11 y 12 de la Ley
182 de 1948 que es el estatuto por cuyas disposiciones se rige
el sistema de dominio especial a que se somete el referido
edificio, se redacta el presente Reglamento de Copropiedad y
Administración en el que se contienen las normas que precisan
los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios,
las relativas a la administración de los bienes comunes;

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

CESAREO ROCHA O
NOTARIO TREINTA Y DOS

funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades, obligaciones y forma de elección del Administrador y casos en que su gestión requiere la conformidad de la Asamblea; distribución por cuotas de administración entre los copropietarios y, en general, normas para el buen gobierno de la comunidad.

OBLIGATORIEDAD: Al cumplimiento de las normas del presente Reglamento están obligados no solamente los originarios propietarios, sino también sus sucesores y causahabientes, cualquier título.

ARTICULO 2o.: Efectos:

Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, el Proyecto de División y la Memoria Descriptiva, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que se divide, y en lo pertinente para todas las personas que cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados.

En consecuencia, toda operación que implique traspaso, enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 3o.: Normatividad:

Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 182 de 1948 y del Decreto 1351 de 1986. Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden:

1. Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en

LIBRO TREINTA Y DOS



AB 18807121

0
inmuebles sometidos al Régimen de
Propiedad Horizontal .

3. Las disposiciones de la Ley 95 de
1970 y del capítulo tercero Título
XXXIII, libro cuarto del Código Civil,
acerca del Régimen de Comunidad. 5910

4. Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes
concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o
por analogía .

5. Las demás disposiciones legales que regulen casos o
situaciones análogas .

ARTICULO 4o.: Títulos y Propietario:

El inmueble, materia de este Reglamento, es propiedad de la
Sociedad "CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA.",
domiciliada en Bogotá, constituida mediante Escritura Pública
No. 027 del 14 de Enero de 1986 en la Notaría 24 del Circulo
de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con
Matrícula No. 252608; por haber adquirido el lote, por compra
hecha a la Sociedad INVERSIONES LA CASTELLANA S.A., según los
términos de la Escritura Pública No. 7540 de la Notaría 29 del
Circulo de Bogotá D.E., con fecha Octubre 16/87, registrada en
la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de
Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria así :

Lote No. 6 Matrícula No. 0501120305

Lote No. 7 Matrícula No. 0501120306

Lote No. 8 Matrícula No. 0501120307

Lote No. 9 Matrícula No. 0501120308

Lote No. 10 Matrícula No. 0501120309

Lote No. 11 Matrícula No. 0501120310

"CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA.", es también
propietaria de la construcción por levantarla a sus expensas.

ARTICULO 5o.: Nombre:

El inmueble, materia de este Reglamento, se denominará "CAPRI-

NOR-E" PROPIEDAD HORIZONTAL, y su parte comercial, ubicada en

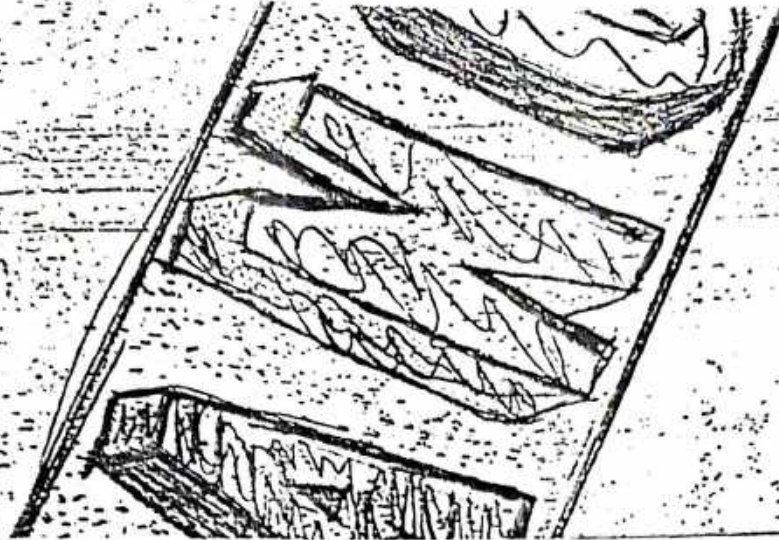
el primer piso del Edificio; se denominará "VIA VENNETO".

ARTICULO 60.1 Determinación y Descripción del Inmueble:

El inmueble, materia de este Reglamento, está ubicado en l.

Manzana comprendida así :





5910

comprendido dentro de los siguientes linderos de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal: ----- APARTAMENTO CUATROCIENTOS CUATRO (404) DEL INTERIOR CINCO (5) Del Edificio CAPRI-NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL distinguido en su puerta principal de acceso con el número ciento cincuenta - veinticinco (150-25) de la carrera veintiseis (26), y en su puerta alterna con el número ciento cincuenta y veintiseis (150-26) de la carrera veintiocho (28) de Bogotá, Distrito Especial. Situado en el cuarto piso. Área privada cubierta: setenta metros cuadrados con tres decímetros cuadrados (70.03 mts 2). Área total construida: setenta y tres metros cuadrados con noventa y nueve decímetros cuadrados (73.99 mts 2). El área total construida está formada por el área neta privada y los elementos indispensables para su estabilidad, independencia y funcionamiento (columnas, muros, ductos, etc.). Linderos de los puntos: A a B: En línea quebrada de veinte centímetros (0.20 mts), treinta centímetros (0.30 mts), ocho centímetros (0.08 mts), dos metros cincuenta y nueve centímetros (2.59 mts), ocho centímetros (0.08 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts), un metro setenta y cinco centímetros (1.75 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), cuatrocientos treinta y cinco milímetros (0.435 mts), ochenta y cinco centímetros (0.85 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts), dos metros setecientos cincuenta y

BOGOTÁ
CORPORACIÓN DE
CARTAS
Y
DISEÑOS

cinco milímetros (2.755 mts), sesenta y cinco milímetros
 (0.065 mts) y un metro sesenta centímetros (1.60 mts), con
 muro y columnas comunes que lo separan del apartamento
 cuatrocientos tres (403) del mismo interior y de ducto
 común. ---- B a C: En tres metros sesenta y un centímetros
 (3.61 mts), con muro común que lo separa del apartamento
 cuatrocientos uno (401) interior cuatro (4). ---- C a D: en
 línea quebrada de un metro trescientos cincuenta y cinco
 milímetros (1.355 mts), setenta y ocho centímetros (0.78
 mts) y veinticinco centímetros (0.25 mts), con fachada y
 columna comunes que lo separan del vacío sobre cubierta
 común. ---- D a E: En línea quebrada de veinticinco
 centímetros (0.25 mts), trece centímetros (0.13 mts), un
 metro setenta y cinco centímetros (1.75 mts), trece
 centímetros (0.13 mts) y ochocientos cincuenta y cinco
 milímetros (0.855 mts), con columnas y fachada comunes que
 lo separan del vacío sobre cubierta y zona libre comunes.
 ---- E a F: En línea quebrada de un metro cincuenta
 centímetros (1.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), dos
 metros trece centímetros (2.13 mts), treinta centímetros
 (0.30 mts), dos metros veinticuatro centímetros (2.24 mts),
 treinta centímetros (0.30 mts), tres metros un centímetros
 (3.01 mts), treinta centímetros (0.30 mts) y tres metros
 (3.00 mts), con fachada común que lo separa del vacío sobre
 área libre común. ---- F a G: En línea quebrada de
 seiscientos cinco milímetros (0.605 mts), trece centímetros
 (0.13 mts), un metro trescientos quince milímetros (1.315
 mts), sesenta y cinco milímetros (0.065 mts), cincuenta y
 tres centímetros (0.53 mts), sesenta y cinco milímetros
 (0.065 mts) y sesenta y siete centímetros (0.67 mts), con
 muro y columnas comunes que lo separan del apartamento
 cuatrocientos uno (401) del mismo interior. --- G a A: En
 línea quebrada de un metro cuatrocientos cinco milímetros



(1.405 mts), un metro diez centímetros

(1.10 mts), un metro (1.00 mts).

treinta y seis centímetros (0.36 mts) y

un metro (1.00 mts), con muro bajo 5510

común que lo separa en parte del vacío

sobre hall principal común del primer

piso y en parte del hall común del piso. --- NOTA: Dentro

de los linderos de este apartamento hay seis (6) columnas de

veinticinco centímetros por veinticinco centímetros (0.25

mts x 0.25 mts), de propiedad común. --- NADIR: con placa

común que no separa del tercer (3er) piso. --- CENIT: con

cubierta común. --- DEPENDENCIAS: Hall, sala - comedor,

hall de alcobas, baño, tres (3) alcobas con closet, una de

ellas con baño privado, cocina con zona de ropas, alcoba y

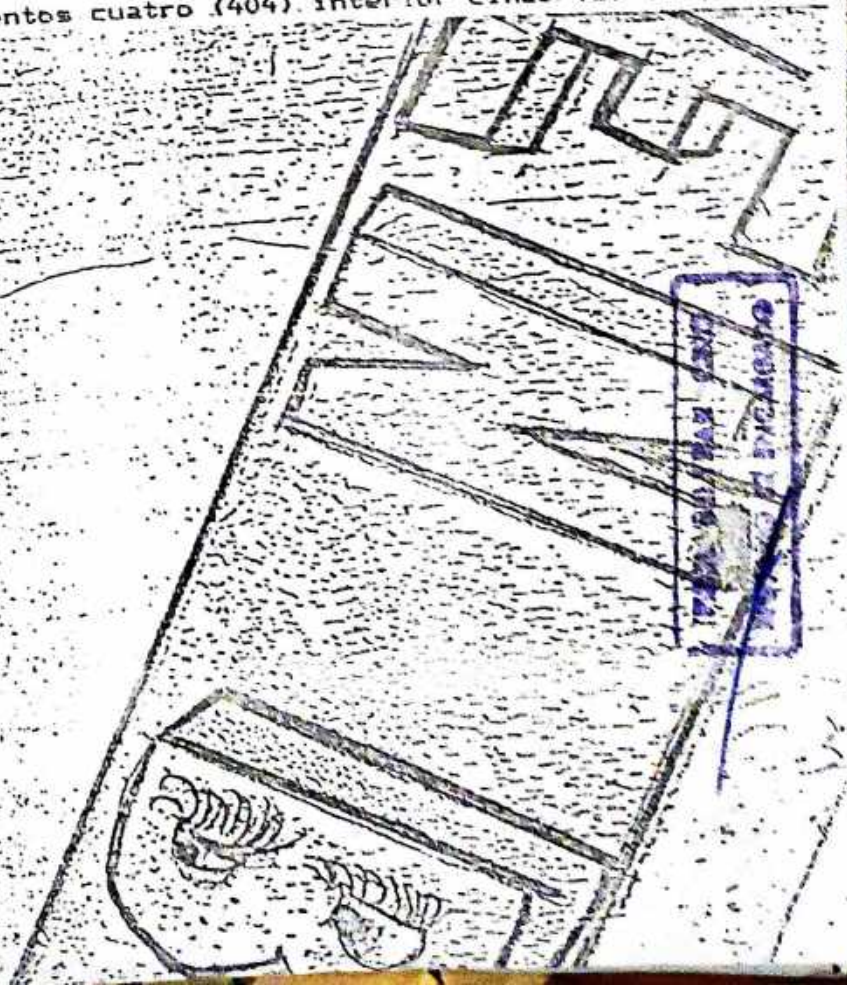
baño de servicio. Al apartamento Cuatrocientos cuatro (404).

del interior cinco (5) le corresponde el uso exclusivo del

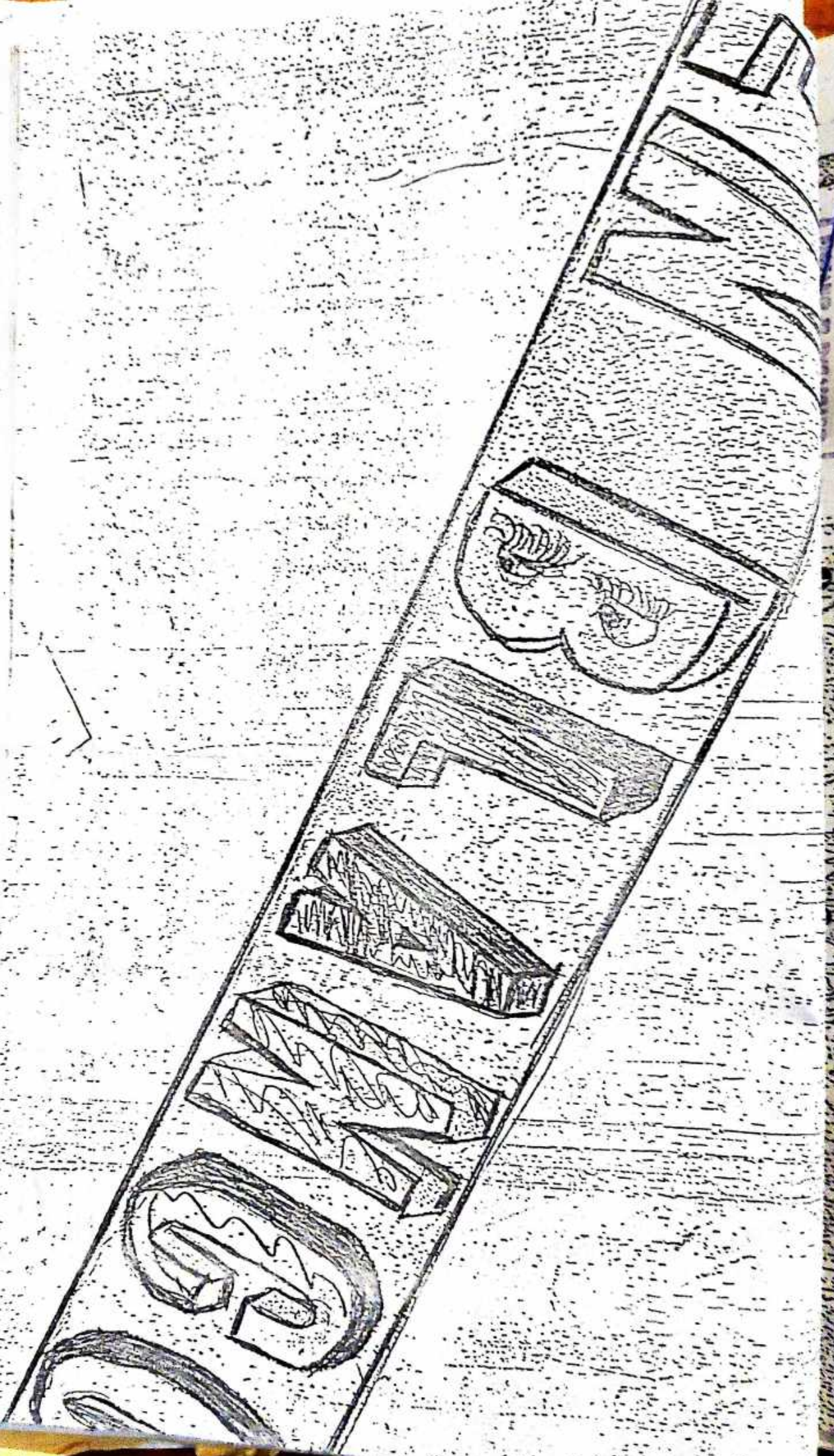
garaje número CUARENTA Y SEIS (46), el cual es de propiedad

común y se encuentra ubicado en el sótano del edificio. Al

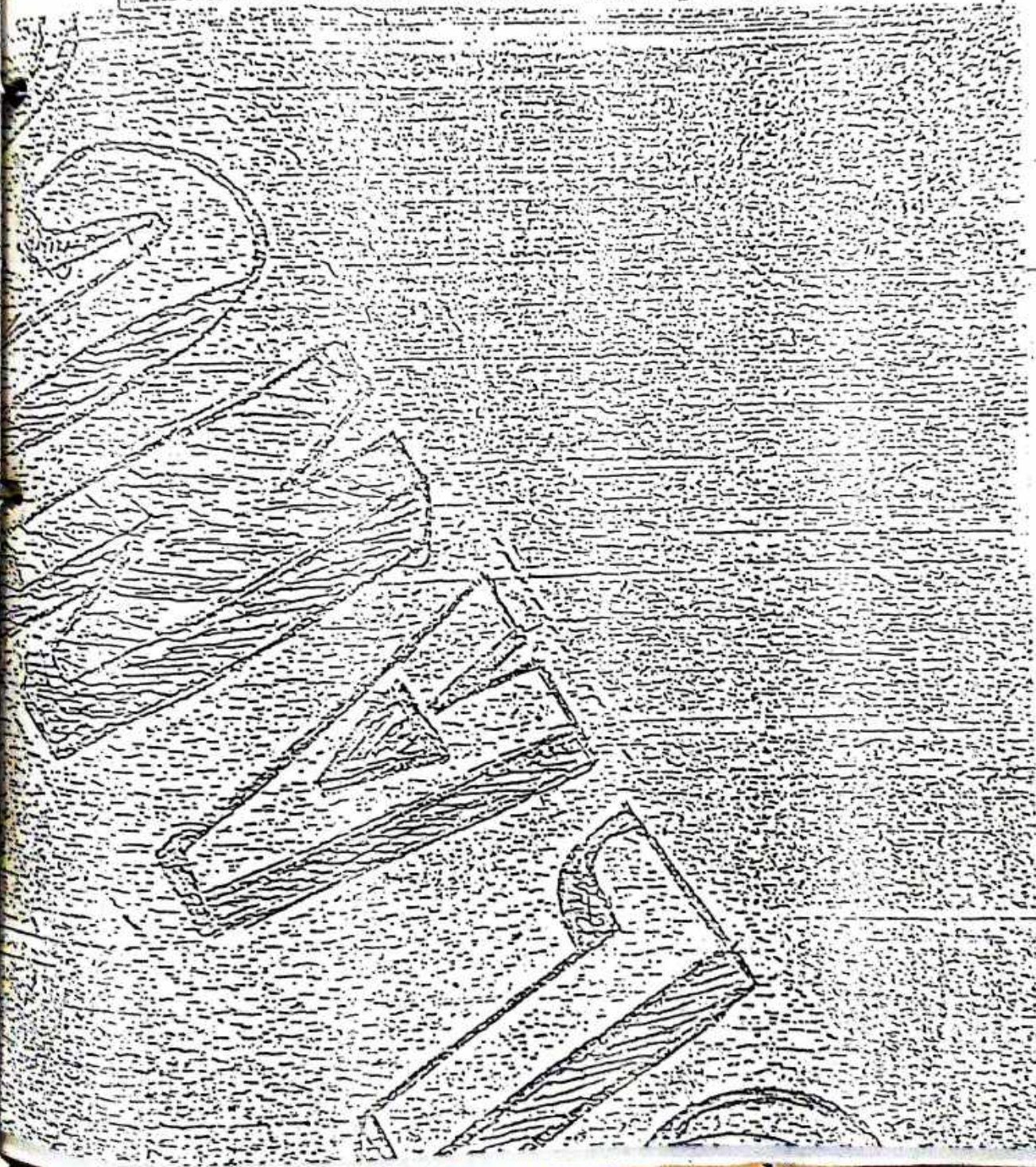
apartamento Cuatrocientos cuatro (404) interior cinco (5) le



	d
	l.
	VE
	CO
	po
	(a)
	INT
	hor:
	CAPF
	nomb
	núme
	carre
	veint
	veint
	trece
	veinti
	treint
	y nuev
	cinco
	uno /
	siete /
	sesenta
	setenta
	siete
	ochenta
07	/ 05

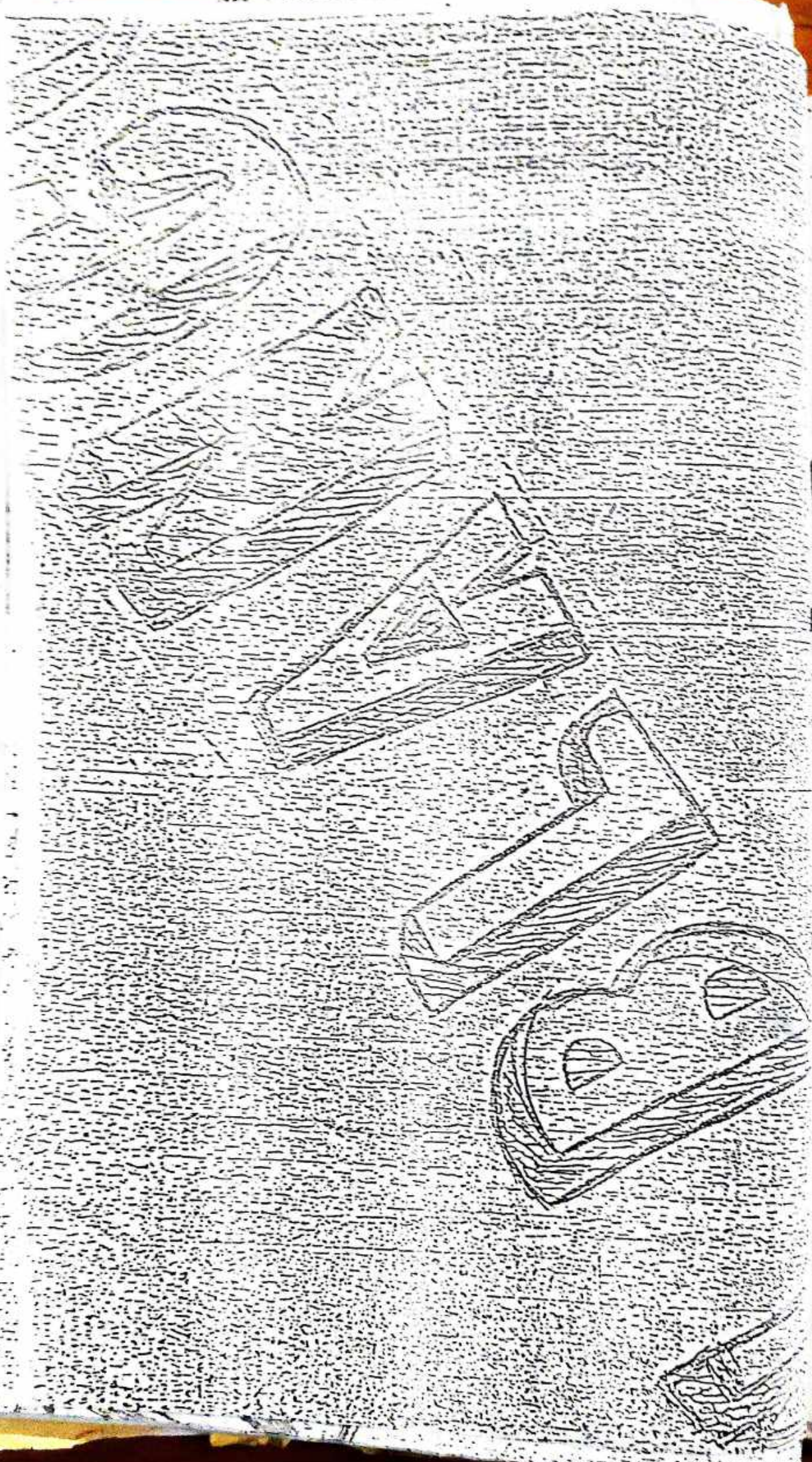


ARTICULO 20.- Bienes Comunes.
 Son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de
 todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la
 existencia, seguridad y conservación del edificio y los que
 pertenecen a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce
 de su Unidad Privada. Estos bienes se indican en los planos
 para la Propiedad Horizontal, en líneas a 45 grados y se



PLAN DE UNIDAD PRIVADA
 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

d
i
ve
CO
do
(a)
INT
hor
CAP
noma
nune
carre
veint
eint
rece
einti
eint
nue
nco
/
ste
enta
enta
ce
anta
/ 09



CESAREO ROCHA O
NOTARIO TREINTA Y DOS



expresan en el proyecto de División

ARTICULO 10.: Determinación de los Bienes Comunes:

Son bienes comunes de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no

taxativa: 1. El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación tal como se alindero en el Artículo 6o. y cuyo plano de localización se anexa. 2. El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. 3. Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de la edificación. 4. Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas, tanto internos como externos, los muros medianeros entre Unidades Privadas y demás elementos que forman la estructura de la edificación. 5. Las instalaciones generales de Energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada Unidad Privada. 6. Las instalaciones de Acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrada de cada Unidad Privada. 7. Las instalaciones generales de Teléfono, desde el punto de conexión a la red de Empresas de Teléfonos hasta la entrada de cada Unidad Privada. 8. Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación. 9. Las bajantes de aguas lluvias y negras. 10. El techo que sirve de cubierta a la edificación. 11. En general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

PARAGRAFO: El Edificio tiene además zonas que son comunes:

un grupo de Unidades Privadas : Al Primer Grupo, que son los Locales, pertenecen el antejardín convertido en el presente caso en zona de circulación peatonal, las bahías de parqueo ubicadas sobre las vías vehiculares y la iluminación de éstas mismas zonas. Al Segundo Grupo, que son todos los Apartamentos, pertenece la zona verde posterior por donde acceden a las Unidades Privadas, los juegos, las lámparas de iluminación, y en general todos los elementos de amoblamiento de esta zona; los Garajes que serán usados únicamente por los usuarios de los apartamentos, rampas y circulaciones vehiculares, puertas de acceso al sótano, etc. El Tercer Grupo de bienes comunes, pertenecen separadamente a cada uno de los cinco (5) Interiores en que se divide el Edificio. Estos bienes son los halles de acceso, cuartos de aseo, escaleras, halles de cada piso y todo el amoblamiento específico de estas zonas.

ARTICULO 11.: Areas de los Bienes Comunes:

Las Areas de los bienes comunes, son por pisos las siguientes:

	AREAS	COMUNES
	Constr.	Existen
	M2	
Garajes visitantes (1 y 2)	23.65	
Garajes (71)	931.38	
Rampa y circulación vehicular	530.91	155.04
Hall y escaleras	48.80	
Panqueo de agua y bombas	38.95	
Pedros y columnas	146.47	
Tierra sin excavar		800.52
Areas disponibles	126.25	
PRIMER PISO.		
Administración y Recepción	15.00	
Antejardines y accesos		1134.71
Parqueos visitantes (2)		23.00
Hall y escaleras	113.80	



AB 1880/184

69

PRIMER PISO	055.03	COMUNES
	Costo	Libras
		112
Salones Múltiples, shut	179.23	
basuras y cuartos de agua		
Subestación y tableros	25.77	
Rampa y circulaciones	115.95	5518
vehiculares		
Muros, columnas, ductos	92.75	

SEGUNDO PISO.		
Halles, escaleras y shuts	61.65	
Muros, columnas, ductos	93.52	
Cubierta sobre 1er. Piso		50.69
TERCER PISO.		
Halles, escaleras y shuts	61.65	
Muros, columnas, ductos	93.52	
CUARTO PISO.		
Halles, escaleras y shuts	61.65	
Muros, columnas, ductos	93.52	
Cubierta sobre 1er. Piso		1383.36
Area del Lote		2601.97

ARTICULO 12.- Fachadas

Todos los muros que conforman las fachadas exteriores, tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores de las Unidades Privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en alguna forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada Unidad Privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los copropietarios.

ARTICULO 13.- Derachos sobre los Bienes Comunes

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

CESAREO ROCHA O
NOTARIO TREINTA Y DOS

2.
privado, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad asignados en el Artículo 16o. de este Reglamento.

ARTICULO 14.1: Uso de los Bienes Comunes:

Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar.

ARTICULO 15.1: Indivisibilidad:

La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación.

ARTICULO 16.1: Indices de Copropiedad:

Las cosas o elementos comunes del edificio que sean necesarias indiscriminadamente para la existencia, seguridad y conservación de los inmuebles y para el adecuado uso y disfrute de todos y cada uno de los departamentos o bienes de propiedad privativa, pertenecen a todos los conductores por parte o cuota cuya equivalencia se fija a cada departamento con relación al valor total de tales bienes comunes, pues indican el valor de los distintos departamentos de propiedad privativa. Estas cosas y servicios del edificio que prestan a todos los conductores una utilidad proporcional a la importancia de sus propiedades privativas o cuya utilización o uso por cada conductor no se puede discriminar, se comprenden, en el concepto integral de cosas genéricamente comunes. Así a cada departamento se atribuye una cuota de participación, que servirá para repartir las cargas generales que pesen sobre toda la comunidad, esto es, en aquellas que recaen sobre las cosas comunes no susceptibles de división en cuanto al uso, lo mismo que sobre aquellas cosas que son comunes



independientemente de dichos usos. Los propietarios no pueden renunciar por ningún motivo al pago de la cuota de sostenimiento, de las cosas, bienes o elementos comunes de que habla el Artículo Décimo. En el primer grupo o

5910
categoría se determina la medida de los derechos de cada propietario sobre la totalidad del edificio, se establece la proporción de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes a todos los copropietarios (Art. 10) y se indica además la proporción en que deben contribuir cada uno de los propietarios de las unidades privadas que forman la totalidad del edificio, por concepto de gastos de conservación y mejoras del mismo necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de sus áreas o unidades de propiedad privativa y en especial las que tengan relación con el terreno, estructura, seguros contra incendio, los gastos de mantenimiento de los servicios e instalaciones en general o impuestos que no sean liquidados individualmente. Para determinar la participación de cada uno de los propietarios en este grupo o categoría, tanto en la propiedad sobre el edificio como en las cargas generales de la comunidad, se tomará como base la Tabla 1 de coeficientes. De acuerdo con esta proporción se conformarán las mayorías para constituir quorum, para solicitar la convocatoria de la Asamblea en concordancia con lo dispuesto al respecto en el articulado de este Reglamento de Copropiedad. En a estas participaciones o cuotas a las que se aplicará la norma contenida en el numeral 5. del Art. 40. del Decreto No. 1335 de 1937, cuyo texto es: "en el Reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este numeral serán señaladas en relación con el valor inicial de cada piso o departamento, ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO"

salvo que los propietarios unánimemente determinan una forma distinta de contribución". Y las cuotas de que trata el numeral a que se hace referencia son las que determinan ... la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes genéricamente comunes, así como el pago de las primas de los seguros". No tendrá en cuenta para determinar la cuota de participación, las mejoras que los distintos condueños introduzcan en sus departamentos, ni el mejor o peor estado interno de aquellos. En el segundo grupo o categoría, se establece la proporción en que deben contribuir separadamente cada uno de los propietarios de los apartamentos y los locales tomados individualmente, por cualquier concepto de reparación, mantenimiento o enlucimiento de áreas que le son comunes únicamente a cada uno de los grupos, así como los gastos que ocasionen dichas áreas comunes; cuando quiera que pueda establecerse claramente su plena independencia de cualquier otro grupo de los mencionados que el presente caso son los locales y los apartamentos. Para determinar la participación de cada uno de los propietarios en esta categoría se tomará como base la Tabla 2 de coeficientes. En el tercer grupo o categoría se establece la proporción en que deben contribuir separadamente cada uno de los propietarios en que cada grupo tomados ellos individualmente, por cualquier concepto de reparación, mantenimiento o enlucimiento de áreas comunes únicamente a cada uno de los grupos así como los gastos que ocasionen dichas áreas comunes; cuando quiera que pueda establecerse claramente su plena independencia de cualquier otro grupo de los mencionados (que el presente caso son cada uno de los 5 interiores en que se divide el edificio). Para determinar la participación de cada uno de los propietarios en esta categoría se tomará como base la Tabla 3 de Coeficientes. Estos grupos o categorías se han



concedido como un auxiliar de
administración para el edificio y la
utilización de cualquiera de ellos se
hará previa evaluación de que su
aplicación obedece al criterio más
adecuado según el caso específico.

T A B L A 1

Local (1) No. 26-05	de la Calle 151	0.35
Local (2) No. 26-07	de la Calle 151	0.64
Local (3) No. 26-09	de la Calle 151	0.19
Local (4) No. 26-11	de la Calle 151	0.17
Local (5) No. 26-13	de la Calle 151	0.32
Local (6) No. 26-15	de la Calle 151	0.32
Local (7) No. 26-17	de la Calle 151	0.60
Local (8) No. 26-19	de la Calle 151	0.65
Local (9) No. 26-23	de la Calle 151	0.60
Local (10) No. 26-25	de la Calle 151	0.32
Local (11) No. 26-27	de la Calle 151	0.33
Local (12) No. 26-29	de la Calle 151	0.19
Local (13) No. 26-31	de la Calle 151	0.19
Local (14) No. 26-33	de la Calle 151	0.60
Local (15) No. 26-35	de la Calle 151	0.60
Local (16) No. 26-37	de la Calle 151	0.60
Local (17) No. 26-39	de la Calle 151	0.65
Local (18) No. 26-41	de la Calle 151	0.60
Local (19) No. 26-43	de la Calle 151	0.32
Local (20) No. 26-45	de la Calle 151	0.35
Local (21) No. 26-47	de la Calle 151	0.19
Local (22) No. 26-49	de la Calle 151	0.19
Local (23) No. 26-51	de la Calle 151	0.44
Local (24) No. 26-53	de la Calle 151	0.44
Local (25) No. 26-55	de la Calle 151	0.44
Local (26) No. 26-57	de la Calle 151	0.65

d
 l
 VI
 CO
 po
 (a)
 INT
 hor
 CAPI
 nome
 núme
 carre
 veint
 veint
 trece
 veinti
 treint
 y nue
 cinco
 uno /
 siete
 sesenta
 setenta
 siete
 ochenta
 07 / 05

Local (27) No. 26-59 de la Calle 151	0.60 %
Local (28) No. 26-61 de la Calle 151	0.32 %
Local (29) No. 26-63 de la Calle 151	0.33 %
Local (30) No. 26-65 de la Calle 151	0.19 %
Local (31) No. 26-67 de la Calle 151	0.19 %
Local (32) No. 26-69 de la Calle 151	0.60 %
Local (33) No. 26-71 de la Calle 151	0.61 %
Local (34) No. 26-73 de la Calle 151	0.61 %
Local (35) No. 26-75 de la Calle 151	0.65 %
Local (36) No. 26-77 de la Calle 151	0.61 %
Local (37) No. 26-81 de la Calle 151	0.32 %
Local (38) No. 26-83 de la Calle 151	0.33 %
Local (39) No. 26-85 de la Calle 151	0.19 %
Local (40) No. 26-87 de la Calle 151	0.19 %
Local (41) No. 26-91 de la Calle 151	0.36 %
Local (42) No. 26-93 de la Calle 151	0.21 %
Local (43) No. 150-28 de la Carrera 28	0.35 %
INTERIOR 1.	
Apartamento 201	1.37 %
Apartamento 202	1.37 %
Apartamento 203	1.37 %
Apartamento 204	1.37 %
Apartamento 301	1.37 %
Apartamento 302	1.37 %
Apartamento 303	1.37 %
Apartamento 304	1.37 %
Apartamento 401	1.37 %
Apartamento 402	1.37 %
Apartamento 403	1.37 %
Apartamento 404	1.37 %
INTERIOR 2.	
Apartamento 201	1.37 %
Apartamento 202	1.37 %

CESAREO RODRIGUEZ



Apartamento 203	1.37
Apartamento 204	1.37
Apartamento 301	1.37
Apartamento 302	1.37
Apartamento 303	1.37
Apartamento 304	1.37

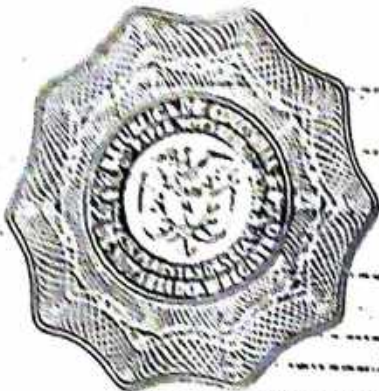
Apartamento 401	1.37
Apartamento 402	1.37
Apartamento 403	1.37
Apartamento 404	1.37
INTERIOR 3.	
Apartamento 201	1.37
Apartamento 202	1.37
Apartamento 203	1.37
Apartamento 204	1.37
Apartamento 301	1.37
Apartamento 302	1.37
Apartamento 303	1.37
Apartamento 304	1.37
Apartamento 401	1.37
Apartamento 402	1.37
Apartamento 403	1.37
Apartamento 404	1.37
INTERIOR 4.	
Apartamento 201	1.37
Apartamento 202	1.37
Apartamento 203	1.37
Apartamento 204	1.37
Apartamento 301	1.37
Apartamento 302	1.37
Apartamento 303	1.37
Apartamento 304	1.37
Apartamento 401	1.37

GUSARCO ROCA
NOTARIO TRENTA Y DOS

	1.37
Apartamento 402	1.37
Apartamento 403	1.37
Apartamento 404	
INTERIOR 3.	1.37
Apartamento 201	1.37
Apartamento 202	1.37
Apartamento 203	1.37
Apartamento 204	1.37
Apartamento 301	1.37
Apartamento 302	1.37
Apartamento 303	1.37
Apartamento 304	1.37
Apartamento 401	1.37
Apartamento 402	1.37
Apartamento 403	1.37
Apartamento 404	1.37
TOTAL	100.00

T A B L A

Local (1) No. 26-05	de la Calle 151	1.97
Local (2) No. 26-07	de la Calle 151	3.60
Local (3) No. 26-09	de la Calle 151	0.99
Local (4) No. 26-11	de la Calle 151	1.03
Local (5) No. 26-13	de la Calle 151	1.22
Local (6) No. 26-15	de la Calle 151	1.22
Local (7) No. 26-17	de la Calle 151	0.43
Local (8) No. 26-19	de la Calle 151	1.00
Local (9) No. 26-21	de la Calle 151	1.03
Local (10) No. 26-23	de la Calle 151	1.72
Local (11) No. 26-25	de la Calle 151	1.89
Local (12) No. 26-27	de la Calle 151	1.03
Local (13) No. 26-29	de la Calle 151	1.03
Local (14) No. 26-31	de la Calle 151	1.03
Local (15) No. 26-33	de la Calle 151	1.03
Local (16) No. 26-35	de la Calle 151	1.03



Local (16) No. 26-37	
de la Calle 151	3.43
Local (17) No. 26-39	
de la Calle 151	3.70
Local (18) No. 26-41	
de la Calle 151	3.43
Local (19) No. 26-43 de la Calle 151	1.72
Local (20) No. 26-45 de la Calle 151	1.89
Local (21) No. 26-47 de la Calle 151	1.03
Local (22) No. 26-49 de la Calle 151	1.03
Local (23) No. 26-51 de la Calle 151	2.48
Local (24) No. 26-53 de la Calle 151	2.47
Local (25) No. 26-55 de la Calle 151	2.47
Local (26) No. 26-57 de la Calle 151	3.69
Local (27) No. 26-59 de la Calle 151	3.43
Local (28) No. 26-51 de la Calle 151	1.72
Local (29) No. 26-63 de la Calle 151	1.89
Local (30) No. 26-65 de la Calle 151	1.03
Local (31) No. 26-67 de la Calle 151	1.03
Local (32) No. 26-69 de la Calle 151	3.42
Local (33) No. 26-71 de la Calle 151	3.45
Local (34) No. 26-73 de la Calle 151	3.44
Local (35) No. 26-75 de la Calle 151	3.70
Local (36) No. 26-77 de la Calle 151	3.43
Local (37) No. 26-81 de la Calle 151	3.70
Local (38) No. 26-83 de la Calle 151	3.43
Local (39) No. 26-85 de la Calle 151	3.43
Local (40) No. 26-87 de la Calle 151	3.43
Local (41) No. 26-91 de la Calle 151	1.19
Local (42) No. 26-93 de la Calle 151	3.10
Local (43) No. 150-28 de la Carrera 28	100.00
TOTAL	

INTERIOR i.

	Apartamento 201	1.66
	Apartamento 202	1.66
	Apartamento 203	1.66
	Apartamento 204	1.66
	Apartamento 301	1.66
	Apartamento 302	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 303	1.66
	Apartamento 304	1.66
	1.68	1.68
	Apartamento 401	1.68
	1.68	1.68
	Apartamento 402	1.68
	1.68	1.68
	Apartamento 403	1.68
	1.68	1.68
	Apartamento 404	1.68
	INTERIOR 2.	
	1.66	1.66
	Apartamento 201	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 202	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 203	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 204	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 301	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 302	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 303	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 304	1.66
	1.66	1.66
	Apartamento 401	1.68
	1.68	1.68
	Apartamento 402	1.68
	1.68	1.68
	Apartamento 403	1.68
	1.68	1.68
	Apartamento 404	1.68
	1.68	1.68
	INTERIOR 3.	
	1.65	1.65
	Apartamento 201	1.65
	1.65	1.65
	Apartamento 202	1.65
	1.65	1.65
	Apartamento 203	1.65
	1.65	1.65
	Apartamento 204	1.65
	1.65	1.65
	Apartamento 301	1.65
	1.65	1.65
	Apartamento 302	1.65
	1.65	1.65
	Apartamento 303	1.65
	1.65	1.65

CESAREO ROCHA O
 NOTARIO TREINTA Y DOS



AB-18807189

70	
Apartamento 304	1.66
Apartamento 401	1.68
Apartamento 402	1.68
Apartamento 403	1.68
Apartamento 404	1.68
INTERIOR 4.	5910

Apartamento 201	1.66
Apartamento 202	1.66
Apartamento 203	1.66
Apartamento 204	1.66
Apartamento 301	1.66
Apartamento 302	1.66
Apartamento 303	1.66
Apartamento 304	1.66
Apartamento 401	1.68
Apartamento 402	1.68
Apartamento 403	1.68
Apartamento 404	1.68
INTERIOR 5.	

Apartamento 201	1.66
Apartamento 202	1.66
Apartamento 203	1.66
Apartamento 204	1.66
Apartamento 301	1.66
Apartamento 302	1.66
Apartamento 303	1.66
Apartamento 304	1.66
Apartamento 401	1.68
Apartamento 402	1.68
Apartamento 403	1.68
Apartamento 404	1.68
TOTAL	100.00



T A B L A 3

ESTE PAPEL NO DEBE SERVIR PARA NADA

INTERIOR 1.	8.33 %
Apartamento 201	8.33 %
Apartamento 202	8.33 %
Apartamento 203	8.33 %
Apartamento 204	8.33 %
Apartamento 301	8.33 %
Apartamento 302	8.33 %
Apartamento 303	8.33 %
Apartamento 304	8.33 %
Apartamento 401	8.34 %
Apartamento 402	8.34 %
Apartamento 403	8.34 %
Apartamento 404	8.34 %
TOTAL	100.00 %

INTERIOR 2.	
Apartamento 201	8.33 %
Apartamento 202	8.33 %
Apartamento 203	8.33 %
Apartamento 204	8.33 %
Apartamento 301	8.33 %
Apartamento 302	8.33 %
Apartamento 303	8.33 %
Apartamento 304	8.33 %
Apartamento 401	8.34 %
Apartamento 402	8.34 %
Apartamento 403	8.34 %
Apartamento 404	8.34 %
TOTAL	100.00 %

INTERIOR 3.	
Apartamento 201	8.33 %
Apartamento 202	8.33 %
Apartamento 203	8.33 %
Apartamento 204	8.33 %
	8.33 %



71

AB 18807192

Apartamento 301	8.33 %
Apartamento 302	8.33 %
Apartamento 303	8.33 %
Apartamento 304	8.33 %
Apartamento 401	8.34 %
Apartamento 402	50.18 8.34 %

Apartamento 403	5.34 %
Apartamento 404	8.34 %
TOTAL	100.00 %

INTERIOR 4.

Apartamento 201	8.33 %
Apartamento 202	8.33 %
Apartamento 203	8.33 %
Apartamento 204	8.33 %
Apartamento 301	5.33 %
Apartamento 302	8.33 %
Apartamento 303	8.33 %
Apartamento 304	8.33 %
Apartamento 401	8.34 %
Apartamento 402	8.34 %
Apartamento 403	8.34 %
Apartamento 404	100.00 %
TOTAL	

INTERIOR 5.

Apartamento 201	8.33 %
Apartamento 202	8.33 %
Apartamento 203	8.33 %
Apartamento 204	8.33 %
Apartamento 301	8.33 %
Apartamento 302	8.33 %
Apartamento 303	8.33 %
Apartamento 304	8.34 %
Apartamento 401	

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL SUMINISTRO

CESAR E. ROCHA O.
NOTARIO TREINTA Y DOS

Apartamento 402

8.34

Apartamento 403

8.34

Apartamento 404

8.34

100.00

TOTAL

ARTICULO 17. Participación en las expensas comunes:

Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes y el pago de la prima de seguro de incendio, en proporción al Coeficiente de Copropiedad establecido en el Artículo anterior.

PARAGRAFO: Será de cargo de los copropietarios, el sostenimiento, reparación, conservación y reposición de la subestación eléctrica, en un todo conforme a lo dispuesto por la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá.

ARTICULO 18. Elaboración y aprobación del presupuesto:

El presupuesto General de gastos deberá elaborarse así: a. Cada año, antes del 31 de Enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas anunciadas como ingresos y del monto de los gastos se dividirá entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la tabla de coeficientes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 16, con relación al pago de comunes gastos. b. El Administrador someterá dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. c. Copia del presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los copropietarios por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Copropietarios.



12
La Asamblea, en su
primera reunión anual, decidirá y
aprobará o improbará como punto
preferente este presupuesto, aprobación
que requiera la mayoría absoluta de los
derechos representados en la reunión.

El presupuesto así aprobado será entregado a la
administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir
lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como
cuotas de mantenimiento en cuotas mensuales anticipadas o por
los periodos que para cada ejercicio anual, fije la misma
Asamblea. 7. El presupuesto aprobado tendrá vigencia
partir del 1.º de abril siguiente a la reunión de la Asamblea
y hasta el 31 de Marzo inmediatamente posterior.

ARTICULO 19.º Mérito Ejecutivo

Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de
decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades
previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía
ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por la
copia del Acta correspondiente a la reunión de la Asamblea, en
la que conste la contribución decretada para las expensas
necesarias, la cuota distribuida a cada propietario, la forma
de pago y las fechas o plazos para su cancelación, así como
una certificación del administrador sobre la existencia y
monto de la deuda a cargo del propietario o condor. Cuando
sea del caso adelantar ejecución por atravesar los pagos de
las expensas comunes, el administrador podrá proceder sin
oposar ordenes de otro órgano, nombrados en el estado, en vista
del buen estado de la Junta de Administración. Los honorarios del
abogado serán de cargo del propietario.

ARTICULO 20.º Presupuesto Provisional

Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea de
copropietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto

de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración.

ARTICULO 21.- Deficit Presupuestal:

Quando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, el Consejo de Administración, por intermedio del Administrador convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes sin necesidad de votación.

ARTICULO 22.- Cuotas Extraordinarias:

Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias. Pero en este caso si es necesaria la votación y para su aprobación se requiere la mitad más uno.

ARTICULO 23.- Intereses de Mora:

La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios, conforme a los artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y en favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de estos intereses será fijada por la Asamblea y su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración.

ARTICULO 24.- Carácter de las cuotas de mantenimiento:

Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios a la conservación de los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio



privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad.

ARTICULO 22.1 Impuestos y Tasas:

Los impuestos y tasas que afecten las

Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que gravan la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este Reglamento.

ARTICULO 23.1 Seguros:

El inmueble deberá estar asegurado contra incendio por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea de Copropietarios. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho consejo incurriera también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio en cuantía suficiente para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedad (Tabla No. 1 Art. 16).

ARTICULO 22.2 Insuficiencia de indemnización:

Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del 50% de los coeficientes de copropiedad, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la Tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros (Tabla No. 1 Art. 16).

ARTICULO 28.1 Seguro de Bienes de Dominio Privado:

En el evento de que el seguro contratado por la Administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su Unidad Privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

ARTICULO 29.1 Modificaciones y mejoras voluntarias en los Bienes Comunes:

Quando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a- Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados; el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. b- Cuando se trate de mejora y/o modificaciones físicas no previstar expresamente en el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea del respectivo proyecto, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el 60% de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 30.1 Modificaciones en el goce de los Bienes Comunes:

La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requerirá el 60% de los coeficientes de copropiedad, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los copropietarios de Unidades Privadas, caso en el cual además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo copropietario copropietario afectado.



RE-18607-33

ARTICULO 31. Reparaciones en los Bienes Comunes:

Es función de la Junta General, la aprobación de reparaciones en los Bienes Comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del cinco por ciento (5%) del valor total de los recaudos mensuales por administración, pues en caso contrario se requerirá tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgente por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

ARTICULO 32. Modificaciones en los Bienes Privados:

En los bienes de dominio privado o exclusivo, en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas Unidades de dominio Privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la Entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de las edificaciones que no afecte los servicios o las comodidades de las fachadas exteriores ni interiores. 3. Que el propietario obtenga la previa autorización expresa del Consejo de Administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

ARTICULO 33. Reparaciones en los Bienes Privados:

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su Propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios y daños ocasionados por tal omisión.

ARTICULO 94: Destrucción del Inmueble:

En caso de que el inmueble se destruyere en su totalidad por incendio u otra causa, o deteriorare en una proporción que represente a lo menos las 3/4 partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo 938 del Código Civil, cualesquiera de los copropietarios podrá exigir la división del suelo y los demás bienes comunes. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios, salvo acuerdo unánime, estarán obligados a la reconstrucción de acuerdo con las siguientes reglas: a. Si la destrucción o desmejora ocurre en razón de un riesgo asegurado, como incendio, se observará lo dispuesto en el Art. 270. de este

Reglamento. b. Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los Bienes Comunes, para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su Coeficiente de Copropiedad. c. Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea serán exigibles por la vía ejecutiva, con arreglo a lo dispuesto por el Art. 13 de la ley 182 de 1948 y el administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder a todo perjuicio. d. En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente la edificación, estas subsistirán en las condiciones anteriores.

ARTICULO 95: Derechos:

Con derechos de los Propietarios: 1. Cada propietario tiene sobre su Unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regido por las normas generales del Código Civil y las complementarias y por las especiales que para el régimen de Propiedad Horizontal consagró la ley 182 de 1948 y su



decretos Reglamentarios. 2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas

por la ley y este reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. 3. Servir de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. 4. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General. 5. Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. 6. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de copropietarios con derecho a voz y voto. 7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. 8. Pedir al Juez competente la imposición de multas de \$5.000,00 a \$10.000,00 de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de 1993, (Art. 90.) para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la Ley 102 de 1949 y de este Reglamento. 9. Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento.

ARTICULO 36.: Obligaciones de los copropietarios: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes: 1. Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este

reglamento. 1. La destinación inicial señalada en este reglamento sólo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General. 2. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este reglamento. **PARAGRAFO:** Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. 3. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble. 4. Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes de dominio privados. 5. Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. 6. Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de copropietarios. 7. Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción. 8. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. 9. Solicitar autorización escrita al administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. 10. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su

LIBRO NOTARIAL
NOTARIO TREINTA Y DOS



AE 18807197

unidad privada. 11. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y

cumplir este reglamento.

ARTICULO 32.: Prohibiciones:

Los copropietarios y todas las personas que ocupen Unidades Privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: A. En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido:

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, a celebrar los mismo contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. 2. Destinar su bien de

dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. 3. Sostener en los muros estructurales,

medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. 4. Construir

en alguna forma, las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la circulación y en general dificultar el acceso o paso por ellos.

5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o

antihigiénicas, y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición quedará terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio. 6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. 7. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. 8. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de malestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión. 9. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. 10. Mantener animales que molesten a los vecinos. B. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: 1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. 2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. 3. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. 4. Usar los halles para el estacionamiento de motos.



bicicletas y triciclos, toda vez que estos
sitios están acondicionados
exclusivamente a servir como áreas de
acceso. 5. Arrojar basuras u otros
elementos en los bienes de propiedad
común, o a otros bienes de propiedad
privada o a las vías públicas. 6. Usar las zonas de
estacionamiento, como lugares de juegos infantiles, o para
actividades similares. 7. En caso de venta o transferencia
de dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la
administración, el nombre y domicilio del nuevo adquiriente,
a exigir al nuevo propietario que en la escritura
correspondiente exprese que se obliga a cumplir
incondicionalmente este reglamento y las normas que lo
adicionen o modifiquen. 8. Hacer excavaciones o
perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni
introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o
corrosivos, o ejecutar cualquier otro acto que atente contra
la solidez, salubridad y seguridad del edificio o de
cualquiera de las partes que lo integran. 9. Modificar las
fachadas del edificio, colocar letreros, avisos, carteles y
otros elementos similares en las fachadas externas, puertas o
ventanas o áreas exteriores de uso común. La colocación de
los avisos se hará en la parte superior de las vitrinas o en el
espacio especialmente diseñado para tal fin. No se pueden
colocar avisos en ningún otro sitio. Tampoco los avisos
pueden sobresalir en la circulación común. No se pueden
colocar carpas, toldos o sombrillas que en alguna forma
obstruyan las fachadas. 10. Sacudir alfombras o ropas en las zonas
comunes. 11. Tapedir o obstruir la entrada al edificio.
El administrador del edificio a su unidad privada cuando las
circunstancias lo exija, para el cumplimiento de este
reglamento. 12. Descuidar el buen funcionamiento de los

aparatos e instalaciones de su unidad. 13. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 14. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo. 15. Variar en alguna forma las fachadas del edificio, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. 16. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas. 17. Instalar rejas de seguridad en las vitrinas o puertas, diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración. 18. Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, será necesaria la celebración de un contrato en que se deberá pactar expresamente que el inquilino ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. PARAGRAFO: Normas para el uso de circulaciones interiores: La utilización de estas áreas sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los propietarios y usuarios de los locales. Ningún propietario o usuario podrá colocar ventosas, ni cualquier objeto fuera de las fachadas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular. ARTICULO 20: Normas para el uso de los Garajes: No obstante ser los garajes comunes, su utilización exclusiva sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran

CESAREO ROCHA O
NOTARIO TREINTA Y DOS

d
l
VI
CO
po
(s)
IN
hor
CAPI
nome
núme
carre
veint
veint
trece
veint
trein
y nue
cinco
uno /
siete
sesenta
setenta
siete
ochenta
7 / 0



obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales garajes: 1. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio ⁵⁹¹⁰ demarcados. 2. Aún cuando los usuarios

de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. 4. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses y busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. 5. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. 6. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de todo perjuicio. 7. Todo usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo está botando combustible, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. 8. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a la velocidad máxima de 15 km/hora, siempre tendrá prioridad para estacionar el vehículo que haya entrado primero. 9. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ARTICULO 39.- Solidaridad:

Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos

omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, y que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

ARTICULO 40.- Extensión de estas normas

Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los Bienes Comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular (a cualquier título).

ARTICULO 41.- Multas

La infracción de las normas legales relativas a la propiedad horizontal, lo mismo que la violación a las disposiciones de este capítulo dará lugar a que el Juez competente, a petición del administrador o de cualquier propietario, le imponga al infractor en forma breve y sumaria, una multa de Cinco mil (\$5.000,00) a Cien mil (\$100.000,00) pesos, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, o la entidad que haga sus veces.

ARTICULO 42.- Enumeración:

Los órganos de administración del inmueble materia del presente reglamento, son los siguientes: 1. Asamblea de copropietarios. 2. Consejo de Administración. 3. Administrador. 4. Auditor o Revisor Fiscal.

ARTICULO 43.- Orden Jerárquico:

Cada uno de los órganos de Administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente



detailladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento.

en disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. La Asamblea de Copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración tendrá facultades de reglamentar las normas de este reglamento que así lo requieran o que impliquen modificación de las mismas.

ARTICULO 44.- Conformación:

La Asamblea de Copropietarios está conformada por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios.

Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al administrador.

PARAGRAFO 1o.- Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurre a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inalienables que posea. PARAGRAFO 2o.-

Quando varias personas sean o lleguen a ser condueños de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios. En caso de que no hubiere acuerdo,

nombrará conforme lo dispuesto en la Ley 95 de 1.930.

PARAGRAFO 3o.- Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los

administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de

Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras
estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 43. Reuniones Ordinarias

La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una
vez al año, en la fecha y lugar que señale el administrador,
en su defecto el consejo de administración, haciendo citación
por carta circular enviada a cada propietario o por correo
afijado en lugar visible en la entrada de la edificación. Esta
citación deberá hacerse con no menos de 15 días de antelación
a la fecha señalada para la reunión. Si el administrador o en
su defecto el consejo de administración no convocaren la
asamblea, máximo durante el mes de marzo, ella deberá reunirse
el primer día hábil del mes de Abril a las 7.00 P.M. en el
edificio. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente
la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden
del día propuesto y también la circunstancia de estar los
balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás
documentos a disposición de los propietarios, para su examen,
en las oficinas de la administración, durante 8 horas hábiles
cada día. En su reunión ordinaria anual, la asamblea se
ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee
tratar, de las funciones indicadas en los literales: a., b.,
d., f., g. y h., del Art. 540. de este reglamento.

ARTICULO 44. Reuniones Extraordinarias

La Asamblea de Copropietarios se reunirá extraordinariamente
en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el administrador
o el consejo de administración o por un número plural de
copropietarios que represente por lo menos, el 10% de los
Copropietarios de Copropiedad. El procedimiento para la
reunión será el mismo indicado en el artículo anterior
representando además el motivo de la reunión y los asuntos
a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos
distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo



AB 18807202

por decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren

presentes la totalidad de los copropietarios, personalmente y/o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos.

ARTICULO 47. Quorum Deliberatorio:

Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar y a decidir válidamente será necesaria la concurrencia de propietarios personalmente o representados, que agrupen por lo menos el 51% de los derechos en que se halla dividido el inmueble, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad previstos en el Art. 160. PARAGRAFO 1º: No es indispensable para la validez de la asamblea que a ella asistan el administrador y el consejo de administración. En todo caso los miembros del consejo de administración no pueden representar derechos diferentes a los suyos, o de aquellos cuya representación ejercen por ley. PARAGRAFO 2º: Si verificada la primera reunión de la asamblea no se obtuviere el quorum indicado, los asistentes a dicha reunión o el administrador, convocarán a una segunda para las 48 horas siguientes, en la misma forma fijada en este reglamento. La nueva reunión sesionará válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, siempre y cuando esté representado un mínimo del 10% de los Coeficientes de Copropiedad.

ARTICULO 48. Votos:

Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea. No será válido el voto traccionado. Cada propietario de unidad privada votará en proporción a su coeficiente de copropiedad. El representante de varios

propietarios puede votar por separado.

ARTICULO 49.- Quorum Decisorio:

Cuando en la ley 182 de 1.948 y las demás disposiciones posteriores que la modifican o en el presente reglamento no se indicare otra cosa, las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría absoluta de los votos presentes en la reunión.

ARTICULO 50.- Quorum Decisorio Especial:

Toda decisión o acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias, que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, o que modifiquen los coeficientes de copropiedad, se requerirá la aprobación del 60% de los coeficientes de copropiedad en que está dividido el inmueble.

ARTICULO 51.- Funcionamiento de la Asamblea:

1. Establecido el quorum, la asamblea de copropietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido.

2. El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de accionistas de sociedades.

ARTICULO 52.- Actas de la Asamblea:

De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la asamblea se dejará constancia en un acta que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha asamblea.

Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, etc. Una vez aprobada el acta deberá



ser insertada en el libro de actas, registrado en la Cámara de Comercio local o en uno de los Juzgados Civiles Municipales de la ciudad, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente, el Secretario

y la Comisión que la haya aprobado. Dichas Actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias debidamente firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y debidamente autenticadas ante Notario prestan mérito ejecutivo para el cobro de las expensas comunes de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 de la ley 182 de 1.948, sin requerimiento para constituir en mora al deudor, ni de notificación alguna de éste. Las actas deberán ser prestas en conocimiento de los copropietarios mediante envío de la copia completa del texto o la fijación del mismo colocado en el acceso del inmueble.

ARTICULO 53.: Obligatoriedad:

Las decisiones de la asamblea, tomadas con el quorum y las formalidades previstas en este reglamento, son obligatorias para todos los propietarios que hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrá carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble.

ARTICULO 54.: Funciones de la Asamblea:

La asamblea de copropietarios tiene las siguientes funciones:

- Elegir anualmente al administrador y su suplente y fijar su asignación, supervisar sus funciones y removerlo por cualquier causa.
- Elegir por votación directa, cada tres años, el consejo de administración, por el sistema de sufragio universal, con sujeción a lo previsto al respecto en el presente reglamento.
- Crear los cargos que estime necesarios y fijar sus asignaciones.
- Elegir al auditor o revisor fiscal y su suplente y fijarle la asignación, así como

nombrar a las personas que en lo no previsto en este reglamento
e. Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere
conveniente. f. Conocer y aprobar o improbar las cuentas
anuales que le rinda el administrador, oídas previamente las
recomendaciones del consejo de administración. g. Aprobar el
presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo
ejercicio anual con destino a la debida conservación, seguros,
reparación, etc. del inmueble, previo conocimiento del
informe respectivo que deben presentar el administrador y el
consejo de administración. h. Distribuir las cuotas de
gastos entre los copropietarios, con atención a los
coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento,
siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época
de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada
propietario, en la respectiva acta, la obligación de pagar
dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para
que pueda prestar mérito ejecutivo. i. Autorizar la cuantía
de los seguros de incendio legalmente obligatorios. j.
Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios,
siempre de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuando
sea necesario reglamentar su pago y señalar intereses de mora.
k. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o
voluntarias en el inmueble y sobre las que impliquen
sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su
destinación. l. Modificar, adicionar o sustituir el presente
reglamento con el voto favorable del 70% de los coeficientes de
copropiedad en que se considera dividido el inmueble. ll.
Ordenar la construcción total o parcial del inmueble en los
casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos
respectivos y determinar las sumas con que cada propietario
debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo
establecido. m. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de
interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano.



lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primer el

interés general. n. Delegar las funciones que a bien tenga, en el consejo de administración. n. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.

ARTICULO 55. Consejo de Administración: INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION:

Anualmente la asamblea de copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de cuociente electoral, el consejo de administración, el cual estará integrado por lo menos por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio.

PARAGRAFO 10. Si la asamblea de copropietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría de los asistentes, aumentar o disminuir el número de miembros del consejo, asunto que en todo caso sólo podrá ser decidido antes de su integración anual.

PARAGRAFO 20. Los miembros del consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO 56. Sesiones Y Quorum:
Para las reuniones del consejo formará quorum la asistencia de la mitad más uno de sus miembros, principales o suplentes. El consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes los días que ella misma señale, y extraordinariamente por el administrador,

iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del consejo: las sesiones serán presididas por el presidente designado por la misma junta y actuará como secretario el administrador, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones a consejo. Las decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes, salvo que en este reglamento se establezca quorum especial para asuntos determinados.

ARTICULO 37.º: Actas del Consejo:

De todas las reuniones del consejo se dejará constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el presidente y el secretario del consejo.

ARTICULO 38.º: Funciones del Consejo de Administración:

El Consejo tendrá las siguientes funciones: a. Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la asamblea de copropietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el administrador. b. Convocar a la asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este reglamento o cuando lo estime conveniente. c. Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano. d. Asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercer ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la asamblea de copropietarios. e. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el administrador deba rendirle. f. Preparar para la aprobación de la asamblea, un reglamento para el uso de los bienes



comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos. g. Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes. h. Vigilar la administración del inmueble y

dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los copropietarios. i. Autorizar al administrador para que haga

las reparaciones materiales de carácter urgente por la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto,

o bien ordenar directamente estas reparaciones. j. Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los

contratos de cuantía superior a Cien mil pesos (\$100.000,00) deberán ser aprobados previamente por el consejo. k. Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios,

o entre éstos con el administrador y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento (Art. 70.). l. Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que puede realizar el administrador sin necesidad de aprobación previa

del consejo. 11. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección

o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad. m. Autorizar al administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás agentes o especialistas cuya gestión se requiera. n. Velar para que

el administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del régimen de propiedad horizontal.

12. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.

ARTICULO 59. Del Administrador. FACULTADES BASICAS:
ESTE PAPEL NO DEBE SERVIR PARA...

La Administración inmediata de todos los bienes de propiedad común, así como la supervigilancia y control de los mismos, así como el control del administrador. El administrador es el mandatario de todos los copropietarios y representantes de la copropiedad. Al efecto, tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del consejo de administración. El administrador tendrá la personería de la copropiedad en los términos de la ley 95 de 1.870.

ARTICULO 60.1 Atribuciones del Administrador

Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones:

- a. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, del consejo de administración y de las normas legales que establezcan modificaciones al reglamento o a lo dispuesto por los mencionados órganos de la copropiedad.
- b. Convocar la asamblea a su reunión ordinaria anual, antes de que termine el mes de Marzo y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del año anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la conservación, reparación, reposición y administración de los bienes comunes.
- c. Convocar la asamblea de copropietarios a reuniones extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente a fin de obtener autorizaciones o decisiones que sólo dicho organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento.
- d. Llevar el libro de actas de la asamblea en la forma aquí prevista y hacer conocer de cada propietario las actas de las reuniones de la asamblea.
- e. Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, lo



libros de contabilidad y atender la correspondencia relativa al inmueble. f. Contratar, previa autorización del consejo de administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble y mantenerlo

bajo su directa dependencia y responsabilidad. g. Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización del consejo de administración, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere el consejo más conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la asamblea. h. Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la reparación de la copropiedad. i. Representar directamente a la copropiedad en todo acto o relación con terceros, o en cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados. j. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. k. Reglamentar, de acuerdo con los lineamientos que le señale el consejo de administración, el uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común. l. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y de sus habitantes. ll. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del consejo de administración, en caso de que no hubiere autorización de la asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto. m. Resolver, en primera instancia, en cuanto lo sea posible y no corresponda legal o

estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas, con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la asamblea o al consejo de administración. n. Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva, por los medios y de la manera que este reglamento establece, las cuotas ordinarias y extraordinarias que la asamblea general hubiere aprobado. El cobro se hará de acuerdo con los índices determinados en este reglamento. ff. Producir, según lo indicado en el art. 170. el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso al pago de sus cuotas para las expensas comunes mediante copia auténtica, firmada por el presidente y el secretario de la asamblea, del acta de la asamblea que haya decretado la cuantía y forma de pago de la cuota en mora y transcribiendo el artículo del reglamento de propiedad horizontal en donde conste el coeficiente de copropiedad del propietario moroso. o. Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. p. Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del inmueble. q. Intervenir los fondos recaudados por la copropiedad, por cualquier concepto, en forma tal que garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la asamblea de copropietarios, o del consejo de administración. r. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad privada en la forma prevista en este reglamento, y aplicar, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas de que trata el art. 70. de la ley 162 de 1943. s. Protocolizar las reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal aprobados por la



asamblea general de propietarios y
aquellos actos o documentos para los
cuales se requiera esta formalidad. t.
Ejercer, en fin, con relación al
inmueble, todas las actividades que no
estándole prohibidas legal o

estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores
de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal,
solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren
de este reglamento.

ARTICULO 51: Remuneración:

Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador
es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada
anualmente por la asamblea para todo el ejercicio presupuestal
que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un
porcentaje sobre los recaudos. Aunque este cargo puede
también ser no remunerado.

ARTICULO 52: Transmisión y cuentas del cargo de administradora

Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actúa
como administrador, deberá hacer entrega inventariada de
fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la
copropiedad, con una completa rendición de cuentas, al efecto,
se firmará un acta por el administrador que entrega y el que
recibe, documento que será entregado al consejo de
administración al cual corresponderá, en caso de la asamblea
de copropietarios, dar el visto bueno al administrador saliente.

ARTICULO 53: El Revisor

NOMBRAMIENTO: La copropiedad tendrá un revisor o auditor de
libre nombramiento y remoción por la asamblea de
copropietarios para periodos de un año.

ARTICULO 54: Incompatibilidad

El revisor no podrá ser uno de los administradores ni de los
estados de la copropiedad.

membros del consejo de administración ni pariente de éstos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; ni empleado en los negocios del administrador, pero podrá o no, ser copropietario del inmueble.

ARTICULO 65.: Funciones:

Son funciones del auditor o revisor: a. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el consejo de administración. b. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el administrador. c. Controlar que las operaciones y los actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la asamblea y del consejo de administración. d. Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. e. Dar cuenta a la asamblea de las irregularidades que advierta en la administración. f. Cumplir las demás funciones que le asignaren la asamblea y el consejo.

ARTICULO 66.: Del Fondo de Reservas:

CREACION Y FINALIDAD: Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos, o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de reserva el cual pertenecerá a todos los copropietarios de acuerdo al coeficiente de copropiedad.

ARTICULO 67.: Formación e incremento:

El fondo de reserva se formará o incrementará con los siguientes ingresos: a. El 10% de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los copropietarios para el sostenimiento de la copropiedad durante el primer año. b. Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en este reglamento o por la asamblea de copropietarios. c. Los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la asamblea de copropietarios no



dispusiere absorberlos en el presupuesto siguiente. d. Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de reserva. e. Los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto.

ARTICULO 68.: Manejo e inversión:

Mientras la asamblea de copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la asamblea lo apruebe previa y expresamente, el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común.

ARTICULO 69.: Naturaleza de las participaciones en el fondo:

Las participaciones que a los copropietarios correspondan en el fondo de reserva, tiene el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la asamblea de copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios de acuerdo a sus coeficientes de copropiedad y por decisión unánime de la totalidad de los asistentes.

ARTICULO 70.: Arbitramentos:

Todo conflicto que se presente entre los copropietarios entre ellos y usuarios, o entre unos y otros con el administrador y que no sea dirimido por el consejo de administración, se someterá a la decisión de árbitros, lo que se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el código de comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio, en caso de no lograrse este acuerdo, serán nombrados por la cámara de comercio de Bogotá.

El tribunal deberá fallar en derecho.

ARTICULO 21.: Empleados:

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

ARTICULO 22.: Remoción de Escombros:

Cuando la asamblea de copropietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros.

ARTICULO 23.: Enajenación de Bienes Privados:

Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, estas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se hagan, se entenderán como cuerpos ciertos.

ARTICULO 24.: Incorporación:

Este reglamento queda pues incorporado en todos los contratos de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no sólo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al régimen de la propiedad horizontal.

ARTICULO 25.: Cláusula transitoria-Administración:

El propietario del inmueble al momento de constituir este régimen de propiedad horizontal, nombrará a BERNAL HONORIO CIA. LTDA. como administrador provisional y elaborará directamente o conjuntamente con él, un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse en la siguiente forma: A partir de la



entrega, mediante acta, del 51% de las unidades privadas que conforma el conjunto (o la respectiva Etapa si se entrega por Etapas), el propietario y/o el administrador provisional, podrá citar a la primera reunión de la asamblea de copropietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones

necesarias para la administración inicial de la copropiedad, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del administrador en propiedad. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha señalada para dicha asamblea, convocada en la forma prescrita para las asambleas ordinarias, el propietario o administrador provisional entregará la administración del inmueble a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo no se reuniera la asamblea o no se designare administrador por los copropietarios, éste será nombrado por el promotorio, quien a partir de este nombramiento queda destituido de toda responsabilidad con la administración del inmueble, sin que deba administración, sostenimiento, seguros, etc. ~~PROHIBIDA~~

Es entendido que el presupuesto de gastos y erogaciones comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha fijada para ello. En consecuencia, mientras se entrega la administración, los gastos causados en la administración, conservación, vigilancia, seguros y mantenimiento, serán asumidos exclusivamente por los respectivos copropietarios, del momento de la respectiva Etapa si ésta se entrega por Etapas, distribuirá según lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTICULO 26.- Inventario y Balances

El 15 de diciembre de cada año, el administrador levantará los

cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la asamblea ordinaria de copropietarios.

ARTICULO 27.: Liquidación de la Propiedad Horizontal:

El art. 140. de la ley 182 de 1.948 y con el ordinal 20 del art. 50. del Decreto 1.365 de 1.996 y con la normatividad de la legislación ordinaria que, en subsidio, le es aplicable al sistema de la propiedad por departamentos, ésta se extingue por la destrucción del edificio o por su deterioro en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas (3/4) partes de su valor o si se ordenare su demolición, de conformidad con el art. 988 del Código Civil, también se extingue por conversión del régimen especial enunciado en propiedad ordinaria que hubiere decidido la universalidad de los copropietarios o que resultare de la adquisición simultánea o sucesiva del inmueble por un singular propietario o por una persona extraña a la comunidad. En los casos en que la extinción del régimen de la propiedad por departamentos u horizontal implicare la distribución de los bienes de dominio común entre sus condóminos, ésta se cumplirá observándose la proporcionalidad del derecho de condominio que corresponde a cada unidad de dominio exclusivo, y siguiendo al efecto el procedimiento establecido en los arts. 2.333 a 2.338 del Código Civil o, si fuere el caso, al proceso divisorio de grandes comunidades que se contiene en los arts. 975 a 984 del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO 28.: Disposición Transitoria:

En el evento de que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al constructor alguna modificación al reglamento de propiedad horizontal, en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros

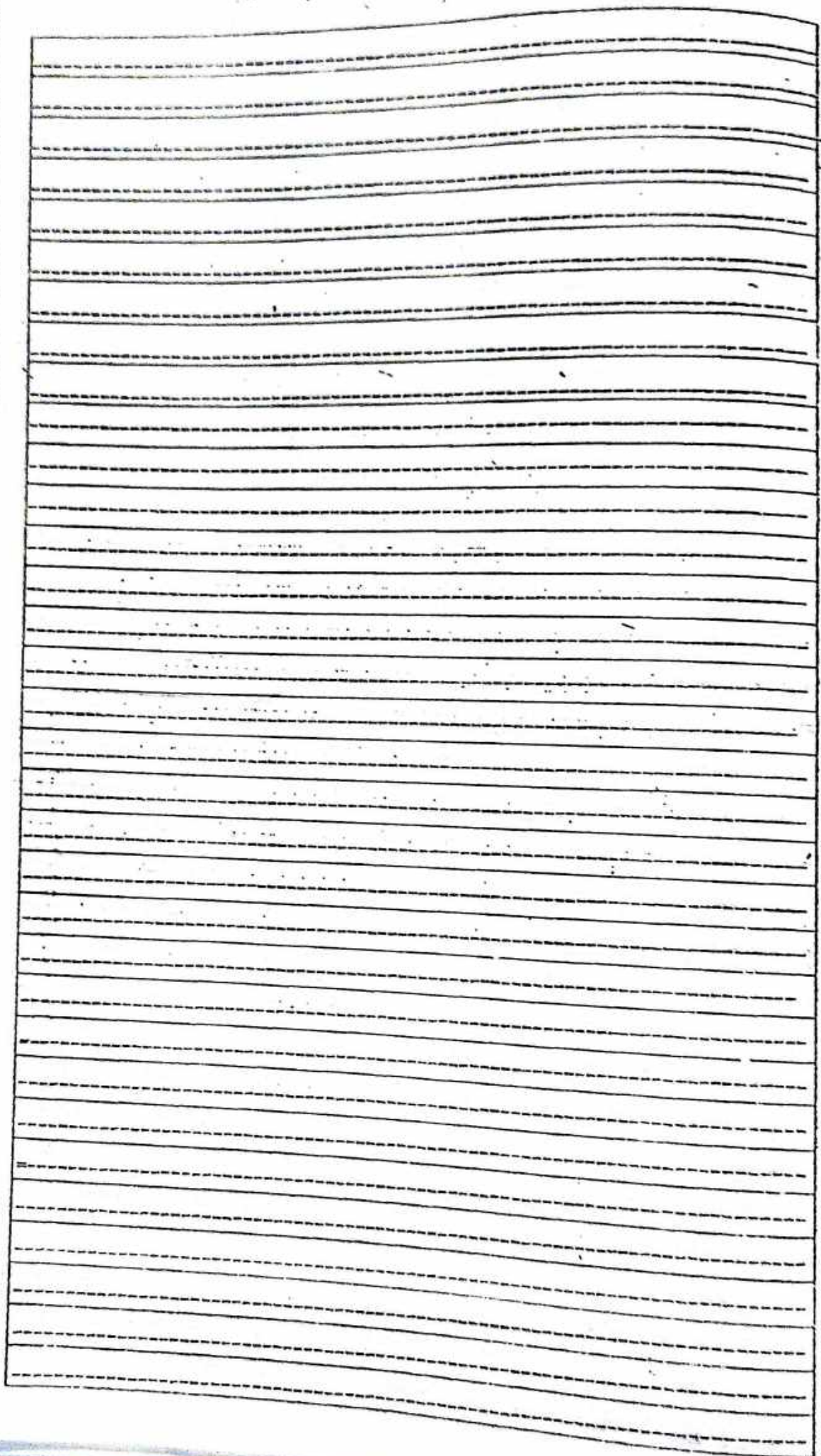


copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones si es del caso.

ARTICULO 22.1 Requisitos para la Reforma

al Reglamento

En el evento en que los copropietarios deseen modificar el reglamento de copropiedad por reformas técnicas o en su parte jurídica, se requiere el acuerdo unánime de los copropietarios reunidos en asamblea. Para su eficacia se requiere que la reforma conste en la escritura pública.





SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DIVISION DE CONTROL

LICENCIA No. 0003062 octubre 26 de 1988, Radica-

ción No. ON 116530, propietario CONSTRUCCIONES E

INVERSIONES CONSKY LTDA., constructor EDGAR ADONIS

TO MONROY MORALES, INGENIERO, MATRICULA 25202-000

89, DIRECCION: Calle 151 No. 25A-05 (ver anexo) -

"Capri I Bepa" No. 16/1 Boletín 1203. SE CONCEDE LICENCIA PARA: UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN SOTANO, 4 PISOS Y PENT-HOUSE PARA 60 APARTAMENTOS, 39

LOCALES TIPO A, GRUPO 1, 68 PARQUEOS PARA RESIDENTES, 4 PARA VISITANTES Y 8 PARA COMERCIO, SEGUN PLANOS. AREA CONSTRUIDA M²: 8.337.33 PRESUPUESTO

DE OBRA \$172'982,922.84, IMPUESTO DE DELINEACION \$3'459.599,00. IMPUESTO

CONCEPCION DE VIAS \$1'037.880,00 RECIBO 361, CLAVE E-4, FECHA 29-8-88. OBSERVACIONES: ESCRITURA No. 7540 DE OCT. 16/87-NOTARIA 29-CED CAT. EQ 6255

-PARA AREAS LIBRES, VOLADIZOS Y ALTURAS RIGEN LOS PLANOS ARQUITECTONICOS NOTIFIQUESE Y CUMPLASE. FDO. DIRECTOR DE LA DIVISION CONTROL NOTIFICACION

Hoy Noviembre 3 de 1988, notifiqué personalmente a JAMES ANTONIO RINCON - cédula 17'147.223 de Bogotá quien obra en su condición de Representante

Legal de CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA. del contenido de la Licencia de construcción número 0003062 de octubre 26 de 1988. Advirtiéndole

que contra la misma preceden los recursos de reposición ante este Despacho dentro de los cinco (5) días siguientes ante el Señor Secretario de Obras

Públicas. (FDO.) EL NOTIFICADO Renunció a los términos de ejecutoria (FDO.)

Secretario de Obras Públicas División de Control.

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DIVISION DE CONTROL-LICENCIA No. 0007563 de

ciembre 26 de 1989, Radicación No. ON 116530, propietario CONSTRUCCIONES

E INVERSIONES CONSKY LTDA., Constructor. NOTA A LA NOMINATURA: LA NOMINATURA CORRECTA ES LA DEL BOLETIN RAD 9002734 del 01-03-90 (ANEXO). DIRECCION: CALLE 151 No. 25A-05/07/09/11/13/15/17/19/21/23/25/27/29/31/33/35/37/39/

41/43/45/47/49/51/53/55/57/59/61/63/65/67/69/71/73/75/77/79/81/83/85/87/89/91/93/ Carrera

25A No. 150-25 Int. 1 Carrera 25A No. 150-29, Carrera 29 No. 150-26/28 Int.

Capri. SE CONCEDE LICENCIA PARA: MODIFICACIONES AL EDIFICIO "CAPRI NORTE"

EN CUATRO (4) PISOS Y PENT-HOUSE Y SOTANO, CON SESENTA (60) APARTAMENTOS,

TREINTA Y NUEVE (39) LOCALES TIPO A GRUPO 1, SESENTA Y OCHO (68) PARQUEOS

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL EJERCICIO DE LA LICENCIA

22

PARA RESIDENTES, CUATRO (4) CUPOS PARA VISITANTES Y OCHO (8) GRUPOS PARA
COMERCIO, PARA EDIFICIO EN CUATRO (4) PISCOS Y SOTANO CON SESENTA (60) APAR
TAMENTOS, CUARENTA Y TRES (43) LOCALES TIPO A GRUPO 1, SESENTA Y TRES (63)
PARQUEOS PARA RESIDENTES, OCHO (8) PARQUEOS PARA COMERCIO Y CUATRO (4) PA
RA VISITANTES, VALIDO PARA DESTINARLO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL,
SEGUN DOCUMENTACION PRESENTADA. AREA CONSTRUIDA M2: DISMINUYE. PRESUPUESTO
DE OBRA ----- IMPUESTO DE DELINEACION ----- IMPUESTO DE OCUPACION DE VIAS
----- RECIBO ----- CLAVE ----- FECHA ----- OBSERVACIONES: ESCRITURA No. 7540 del 16-

10-87 Notaría 29 cc.006255-COMPLEMENTA LA LICENCIA No 0003062 del 25-10-88

FDO. DIRECTOR DIVISION DE CONTROL. NOTIFIQUESE Y CUMPLASE. NOTIFICACION.

Hoy febrero 1 de 1990, notifiqué personalmente a JAIRO ANTONIO RINCON MORA

LES cédula 17'147.223 de Bogotá quien obra en su condición de Representan-

te legal de CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CONSKY LTDA. del contenido de la

licencia de construcción número 0007589 de diciembre 26 de 1989. Advirtien

do que contra la misma proceden los recursos de reposición ante este Respo

cho dentro de los cinco (5) días siguientes ante el Señor Secretario de

Obras Públicas. (FDO.) EL NOTIFICADO: Secretaría de Obras Públicas-División

de Control: Para notificación de terceros interesados se publicó la parte

resolutiva de la presente licencia en LA REPUBLICA el día febrero 2 de 1990

(Fdo.) Secretario de Obras Públicas División de Control.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

El instrumento precedente fue leído en forma legal al compareciente quien

le imparte su aprobación por expresar su voluntad contenida en sus declara

ciones; el Notario da fé de que las declaraciones fueron emitidas por el

compareciente y de que se cumplieron todos los requisitos legales y se pre

sentaron los comprobantes requeridos y en consecuencia autoriza con su fir

ma la presente escritura, dejando testimonio de que advirtió al otorgante

sobre las relaciones que el contrato genera para él, principalmente la ne

cesidad de inscribirlo en el competente registro dentro del término legal.

La presente escritura ha sido extendida en las hojas números:

AB18907112 - AB18907113 - AB18907114 - AB18907115 - AB18907116 - AB18907117 - AB18907118

AB18907119 - AB18907120 - AB18907121 - AB18907122 - AB18907123 - AB18907124

AB18907125 - AB18907126 - AB18907127 - AB18907128 - AB18907129 - AB18907130



AB 18807129

90

AB18807135 = AB18807136 = AB18807137 =

AB18807138 = AB18807139 = AB18807140 =

AB18807141 = AB18807142 = AB18807143 =

AB18807144 = AB18807145 = AB18807146 =

AB18807147 = AB18807148 = AB18807149 =

AB18807150 = AB18807151 = AB18807152 =

AB18807153 = AB18807154 = AB18807155 = AB18807156 =

AB18807157 = AB18807158 = AB18807159 = AB18807160 = AB18807161 =

AB18807162 = AB18807163 = AB18807164 = AB18807165 = AB18807166 =

AB18807167 = AB18807168 = AB18807169 = AB18807170 = AB18807171 =

AB18807172 = AB18807173 = AB18807174 = AB18807175 = AB18807176 =

AB18807177 = AB18807178 = AB18807179 = AB18807180 = AB18807181 =

AB18807182 = AB18807183 = AB18807184 = AB18807185 = AB18807186 =

AB18807187 = AB18807188 = AB18807189 = AB18807190 = AB18807191 =

AB18807192 = AB18807193 = AB18807194 = AB18807195 = AB18807196 =

AB18807197 = AB18807198 = AB18807199 = AB18807200 = AB18807201 =

AB18807202 = AB18807203 = AB18807204 = AB18807205 = AB18807206 =

AB18807207 = AB18807208 = AB18807209 = AB18807210 = AB18807211 =

AB18807212 = AB18807213 = AB18807214 = AB18807215 = AB18807216 =

AB18807217 = AB18807218 = AB18807219 = AB18807220 = AB18807221 =

AB18807222 = AB18807223 = AB18807224 = AB18807225 = AB18807226 =

AB18807227 = AB18807228 = AB18807229 = AB18807230 = AB18807231 =

AB18807232 = AB18807233 = AB18807234 = AB18807235 = AB18807236 =

AB18807237 = AB18807238 = AB18807239 = AB18807240 = AB18807241 =

AB18807242 = AB18807243 = AB18807244 = AB18807245 = AB18807246 =

AB18807247 = AB18807248 = AB18807249 = AB18807250 = AB18807251 =

AB18807252 = AB18807253 = AB18807254 = AB18807255 = AB18807256 =

AB18807257 = AB18807258 = AB18807259 = AB18807260 = AB18807261 =

AB18807262 = AB18807263 = AB18807264 = AB18807265 = AB18807266 =

AB18807267 = AB18807268 = AB18807269 = AB18807270 = AB18807271 =

AB18807272 = AB18807273 = AB18807274 = AB18807275 = AB18807276 =

AB18807277 = AB18807278 = AB18807279 = AB18807280 = AB18807281 =

AB18807282 = AB18807283 = AB18807284 = AB18807285 = AB18807286 =

AB18807287 = AB18807288 = AB18807289 = AB18807290 = AB18807291 =

AB18807292 = AB18807293 = AB18807294 = AB18807295 = AB18807296 =

AB18807297 = AB18807298 = AB18807299 = AB18807300 = AB18807301 =

AB18807302 = AB18807303 = AB18807304 = AB18807305 = AB18807306 =

AB18807307 = AB18807308 = AB18807309 = AB18807310 = AB18807311 =

AB18807312 = AB18807313 = AB18807314 = AB18807315 = AB18807316 =

AB18807317 = AB18807318 = AB18807319 = AB18807320 = AB18807321 =

En constancia se firma como aparece.

JAYDO ANTONIO LINCOLN MORALES

C.C. No.

17147223 Bte

L.M. No.

C.376504.34 / 1

CESAREO ROCHA O.

NOTARIO 32

Derechos: \$1.000.00

Dcto 1680/39.-



FECHA DE VENCIMIENTO: Treinta y uno
(31) de diciembre de mil novecientos
noventa (1.990).

REFERENTE AL INMUEBLE: CL 151 26 75 --

REGISTRO CATASTRAL: 149 26 36 -----

REGISTO ANTERIOR: UQ 6255 -----

AVALUO CATASTRAL: \$7.790.000 TAR 30.00 -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO: 343132 -----

FECHA DE EXPEDICION: septiembre veintiseis (26) de mil
novecientos noventa (1.990). -----

FECHA DE VENCIMIENTO: Treinta y uno (31) de diciembre de mil
novecientos noventa (1.990). -----

REFERENTE AL INMUEBLE: CL 151 26 57 -----

REGISTRO CATASTRAL: 149 26 37 -----

REGISTO ANTERIOR: UQ 6255 -----

AVALUO CATASTRAL: \$7.790.000 TAR 30.00 -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO: 343133 -----

FECHA DE EXPEDICION: septiembre veintiseis (26) de mil
novecientos noventa (1.990). -----

FECHA DE VENCIMIENTO: Treinta y uno (31) de diciembre de mil
novecientos noventa (1.990). -----

REFERENTE AL INMUEBLE: CL 151 26 41 -----

REGISTRO CATASTRAL: 149 26 38 -----

REGISTO ANTERIOR: UQ 6255 -----

AVALUO CATASTRAL: \$7.790.000 TAR 30.00 -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL NUMERO: 343134 -----

FECHA DE EXPEDICION: septiembre veintiseis (26) de mil
novecientos noventa (1.990). -----

FECHA DE VENCIMIENTO: Treinta y uno (31) de diciembre de mil
novecientos noventa (1.990). -----

REFERENTE AL INMUEBLE: CL 151 26 23 -----

REGISTRO CATASTRAL: 149 26 39 -----

REGISTO ANTERIOR: UQ 6255 -----

AVALUO CATASTRAL: \$7.790.000 TAR 30.00

La presente Escritura ha sido extendida en las hojas

números: AB 22370076 - AB 22370077 - AB 22370078 - AB

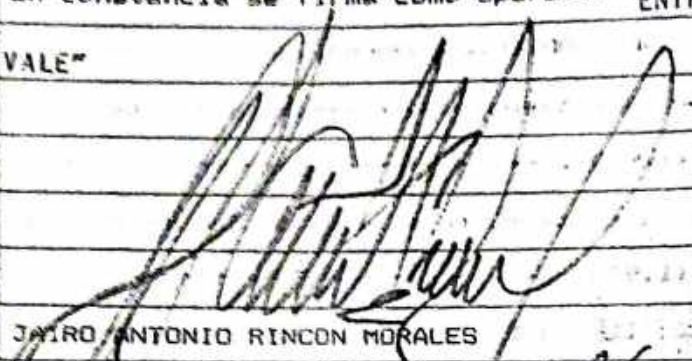
22370079 - AB 22370080 - AB 22370309 - AB 22370310 - AB

22370311 - AB 22370312 - AB 22370313 - AB 22370314 - AB

22370315 -

En constancia se firma como aparece: ENTRELINEAS: y uno "SI

VALE"

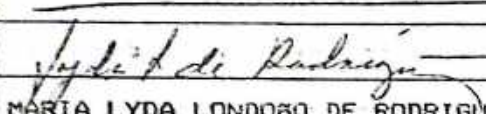

JAIRO ANTONIO RINCON MORALES

C.C.

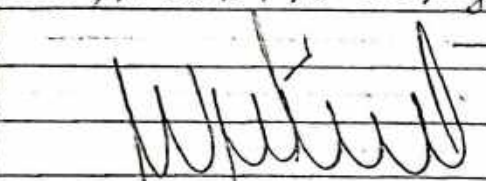
17147223 Pta 1

L.M.

C. 37.584.07 #1

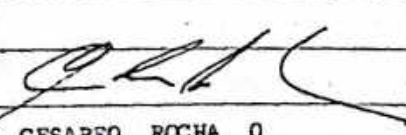

MARIA LYDA LONDOÑO DE RODRIGUEZ

C.C. 41.309.190 de Bogotá


MIGUEL ALFONSO MARTINEZ SEGURA

C.C. 2866.173 Pto

L.M. A 626629 P. 4 #1


CESAREO ROCHA O

NOTARIO 32

Derechos: \$38,300.00

Dcto 1680/89.-

Es fiel y pri -

mera (la) copia tomada de su original, la que expido en cincuenta y ocho(58) hojas útiles, en Bogotá D.E. hoy ocho(8) de Enero de mil novecientos noventa y uno(1.991) con destino AL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO . - - - - -

LA PRESENTE COPIA ES LA UNICA QUE TIENE MERITO PARA COBRAR O CEDER EL CREDITO QUE EN ELLA CONSTA (Art. 80 y 81 Dto 960 de 1.970).

