



República de Colombia

No 0887

DAYANA 41249

Aa066749954

SDC82649222

NUMERO DE ESCRITURA: CERO OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE (No. 0887) -

FECHA DE OTORGAMIENTO: SIETE (07) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE  
(2020) -

CLASE DE ACTO O CONTRATO: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BIANCHY"

CÓDIGO REGISTRAL (0317) -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

EDUARDO BIANCHA RAMIREZ - C.C. 91.480.009 -

ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ - C.C. 28.352.217 -

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300--314164 -

NUMERO PREDIAL: 010207450005000 -

DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE:

LOTE NUMERO 83, CALLE 143A' NUMERO 43-22, MANZANA K QUE HACE PARTE  
DE LA URBANIZACION PORTAL DE SANTA ANA, DEL MUNICIPIO DE  
FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

EN LA CABECERA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE  
SANTANDER, REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS SIETE (07) DIAS DEL MES DE  
JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020), AL DESPACHO DEL DOCTOR JAIRO  
ANTONIO MONTERO FERNANDEZ, NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE  
BUCARAMANGA -

COMPARRECIO (ERON):

EDUARDO BIANCHA RAMIREZ, varón, mayor de edad, domiciliado en Floridablanca y  
de transito por la ciudad de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía  
número 91.480.009 expedida en Bucaramanga (Santander), de estado civil casado con  
sociedad conyugal vigente, y ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ, mujer, mayor de edad,  
domiciliada en Floridablanca y de transito por la ciudad de Bucaramanga, identificada  
con la cédula de ciudadanía número 28.352.217 expedida en Rionegro (Santander), de  
estado civil casada con sociedad conyugal vigente, cónyuges entre si; quienes en el  
presente acto obran en nombre propio y MANIFESTARON:

PRIMERO: DOMINIO: Que son propietarios comuneros del siguiente bien inmueble:  
LOTE NUMERO 83, CALLE 143A NUMERO 43-22, MANZANA K QUE HACE PARTE  
DE LA URBANIZACION PORTAL DE SANTA ANA, DEL MUNICIPIO DE  
FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, junto con la edificación en el  
levantada, el cual posee un área de lote de sesenta metros cuadrados (60.00 Mts<sup>2</sup>).

Aa06674954  
SDC82649222  
Antonio Montero r.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

DHHY4F53CL3YA905

1050-05-05-2020  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga  
X-11-19  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

alinderado así: **POR EL NORTE:** En una distancia de 5.00 metros, colindando por este costado con vía peatonal; **POR EL SUR:** En una distancia de 5.00 metros, colindando por este costado con el lote número 92 de la manzana K; **POR EL ORIENTE:** En una distancia de 12.00 metros, colindando por este costado con el lote número 82 de la manzana K; **POR OCCIDENTE:** En una distancia de 12.00 metros, colindando por este costado con el lote número 84 de la manzana K.

Se distingue con el predio número 01-02-0745-0005-000 y la matrícula inmobiliaria número 300-314164 en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga.

**SEGUNDO: TITULOS DE PROCEDENCIA DEL DOMINIO:** Que el predio antes descrito lo adquirieron así: En igual proporción, por compra hecha a la CORPORACION SOCIAL ANDA sigla ANDA con NIT 900233609-1 y GUILLERMO GONZALEZ PALOMINO, según escritura pública número 0333 de fecha 04 de marzo del año 2014 otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Floridablanca; escritura debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 300-314164 en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bucaramanga.

**TERCERO: CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL.** Que sobre el lote de terreno descrito en el punto PRIMERO de este instrumento, el exponente desarrolla el proyecto de construcción denominado **EDIFICIO "BIANCHY" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, conformado por bienes de propiedad común y por bienes susceptibles de aprovechamiento particular o privado, cuya construcción y diseño reúne las características exigidas por la ley 675 de 2001 para ser sometido, como en efecto se somete, por medio de la presente escritura, al régimen jurídico de Propiedad Horizontal, según el proyecto que ha sido aprobado por la autoridad urbanística competente del municipio de Floridablanca. Con dicha finalidad por medio del presente instrumento público procede a elevar a escritura pública el reglamento de Propiedad Horizontal al que queda sometido el mencionado inmueble y protocoliza los documentos que se relacionan en el punto siguiente.

**CUARTO: DOCUMENTACION ANEXA:** Que con la presente escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO "BIANCHY" - propiedad horizontal**, presenta para su protocolización los documentos expedidos por la(s) Curaduría(s) Urbana(s) de Floridablanca, a saber:

1. Resolución N° 68276-2-19-0109 del 13 de diciembre de 2019 por la cual se concede un



# República de Colombia

3

DAYANA 4124

Aa066749955

SDC020495621



- Reconocimiento de Edificación Existente, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Floridablanca.

2. Reconocimiento de Edificación Existente – Reforzamiento Estructural número 68276-2-19-0109 del 8 de enero de 2020 expedido por la Curaduría Urbana N° 2 de Floridablanca.

3. Vº Bº de Propiedad Horizontal número 20-0001PH del 19 de febrero del año 2020 expedida por la Curaduría 2 de Floridablanca.

4. Constancia de ejecutoria del 8 de enero de 2020 expedido por la Curaduría Urbana N° 2 de Floridablanca.

5. Resolución N° 20-0010 del 26 de mayo de 2020 por la cual se aclara el Visto Bueno de propiedad horizontal N° 20-0001 PH del 19 de febrero del año 2020 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Floridablanca.

6. Resolución N° 20-0002 del 14 de enero de 2020 por la cual se aclara la Resolución N° 68276-2-19-0109 del 13 de diciembre de 2019, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Floridablanca.

7. Certificado de Nueva Nomenclatura número N18-1-0126 expedido el 14 de junio de 2018 por La Curaduría Urbana N° 1 de Floridablanca.

8. Planos aprobados que muestran la localización, linderos, nomenclatura, alturas y áreas de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común, los cuales cuentan con el visto bueno de la(s) citada(s) Curaduría (s).

**QUINTO: TEXTO DEL REGLAMENTO:** Que el texto del reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO "BIANCHY" - PROPIEDAD HORIZONTAL, que se eleva a escritura pública es del siguiente tenor literal: -----

## CAPITULO I.: --- OBJETO Y ALCANCE.

**ARTÍCULO 1.- OBJETO.** El objeto de este reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el EDIFICIO “BIANCHY” - PROPIEDAD HORIZONTAL, al régimen de la propiedad horizontal previsto en la ley 675 del 3 de agosto de 2001. Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman y los bienes de uso común; consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título, establece las normas sobre expensas comunes y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del inmueble.

**ARTÍCULO 2.- EFECTOS.** Las disposiciones de éste reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y

para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquél se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen cualquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.

#### CAPITULO II----- PROPIETARIOS Y TÍTULOS.

**ARTÍCULO 3. PROPIETARIOS.** Los actuales propietarios inscritos del inmueble que conforma el EDIFICIO "BIANCHY"- PROPIEDAD HORIZONTAL son: **EDUARDO BIANCHA RAMIREZ Y ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ.**

**ARTÍCULO 4. TÍTULOS:** Los exponentes adquirieron el inmueble sobre el cual se desarrolla el EDIFICIO "BIANCHY"- Propiedad Horizontal así: En igual proporción, por compra hecha a la **CORPORACION SOCIAL ANDA SIGLA ANDA NIT 900233609-1 y GUILLERMO GONZALEZ PALOMINO**, según escritura pública número 0333 de fecha 04 de marzo del año 2014 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Floridablanca; escritura debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 300-314164, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

#### CAPÍTULO III--- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.

**ARTÍCULO 5.- LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.** El EDIFICIO "BIANCHY"- PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de este reglamento, se localiza en la calle 143A número 43-22/24 de la Urbanización Portal de Santa Ana, del municipio de Floridablanca (Santander), el cual posee un área de lote de sesenta metros cuadrados (60.00 Mts<sup>2</sup>), alinderado así:

**POR EL NORTE:** En una distancia de 5.00 metros, colindando por este costado con vía peatonal; **POR EL SUR:** En una distancia de 5.00 metros, colindando por este costado con el lote número 92 de la manzana K; **POR EL ORIENTE:** En una distancia de 12.00 metros, colindando por este costado con el lote número 82 de la manzana K; **POR OCCIDENTE:** En una distancia de 12.00 metros, colindando por este costado con el lote número 84 de la manzana K.

Se distingue con el predio número 01-02-0745-0005-000 y matricula inmobiliaria número 300-314164, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**ARTÍCULO 6.- DESCRIPCION Y NOMENCLATURA DEL EDIFICIO "BIANCHY" PROPIEDAD HORIZONTAL.** El EDIFICIO "BIANCHY"- PROPIEDAD HORIZONTAL, comprendiendo en tal concepto a lo largo de este estatuto, el lote de terreno y a la



# República de Colombia

5

DAYANA 41249

Aa06674995G



SDC226405620

edificación en él levantada, se encuentra ubicado en la Calle 143A N° 43-22 acceso apartamento 101, Calle 143A N° 43-24 acceso Apartamento 201 y Calle 143A N° 43-24 acceso Apartamento 301; de la Urbanización Portal de Santa Ana, del municipio de Floridablanca, consta de tres unidades así: EN EL PRIMER PISO: se encuentra el apartamento 101 distinguido con la nomenclatura: Calle 143A N° 43-22 apartamento 101; que consta de: sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, y patio; EN EL SEGUNDO PISO: se encuentra el apartamento 201 distinguido con la nomenclatura: Calle 143A N° 43-24 Apartamento 201, que consta de: sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, y ropa; EN EL TERCER PISO: se encuentra el apartamento 301 distinguido con la nomenclatura: Calle 143A N° 43-24 Apartamento 301, que consta de: sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, ropa y el uso exclusivo de la terraza que se ubica en la cubierta del edificio.

**ARTÍCULO 7.- CLASES DE BIENES.** El edificio objeto de este reglamento ha sido diseñado y construido para someterlo al régimen de propiedad horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus unidades privadas y participes en la copropiedad de los bienes de dominio común, en las proporciones que se establecen en el presente reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de dominio y comunero en los bienes afectados al dominio común.

## CAPITULO IV.---- DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO. ....

**ARTÍCULO 8.- DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN.** Son bienes de propiedad privada o exclusiva, los espacios delimitados como tales en los planos de la edificación y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario; tales bienes son los siguientes y están destinados a vivienda:

**APARTAMENTO CIENTO UNO (101):** Ubicado en el primer piso del EDIFICIO "BIANCHY" - PROPIEDAD HORIZONTAL, marcado en su puerta de entrada con el número 43-22 apartamento 101 de la calle 143A, de la Urbanización Portal de Santa Ana, del municipio de Floridablanca, posee un área privada construida de 41.78 metros cuadrados, un área privada libre de 15.00 metros cuadrados, para un área total privada de 56.78 metros cuadrados; y un coeficiente de 30.66 %, y consta de: sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, y patio; y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** del punto uno al punto dos en extensión de 0.20 metros, del punto dos al punto tres en extensión de 0.30 metros, del punto tres al punto cuatro en extensión de 2.00

Aa06674995G MONTERO  
SDC226405620 Notario Naveno del Circulo de Bucaramanga

U3ZC9MURI1WPIAS

109016566895as

JAIRO ANTONIO GONZALEZ 12-11-19  
Notario Naveno del Circulo de Bucaramanga

metros, del punto cuatro al punto cinco en extensión de 0.30 metros, del punto cinco al punto seis en extensión de 0.30 metros, del punto seis al punto siete en extensión de 0.30 metros, del punto siete al punto ocho en extensión de 1.20 metros, con muro común de fachada al medio con la calle 143; del punto ocho al punto nueve en extensión de 1.25 metros , del punto nueve al punto diez en extensión de 1.10 metros en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con escaleras comunes; **POR EL ORIENTE:** del punto diez al punto once en extensión de 3.10 metros, del punto once al punto doce en extensión de 0.20 metros, del punto doce al punto trece en extensión de 0.40 metros, del punto trece al punto catorce en extensión de 0.20 metros, del punto catorce al punto quince en extensión de 3.75 metros, del punto quince al punto dieciséis en extensión de 0.20 metros, del punto dieciséis al punto diecisiete en extensión de 0.20 metros, del punto diecisiete al punto dieciocho en extensión de 1.80 metros, del punto dieciocho al punto diecinueve en extensión de 0.10 metros, del punto diecinueve al punto veinte en extensión de 1.50 metros, del punto veinte al punto veintiuno en extensión de 2.90 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con el lote numero 82; **POR EL SUR:** del punto veintiuno al punto veintidós en extensión de 4.80 metros, con muro común de la edificación al medio con el lote numero 92; **POR EL OCCIDENTE:** del punto veintidós al punto veintitrés en extensión de 2.90 metros, del punto veintitrés al punto veinticuatro en extensión de 2.50 metros, del punto veinticuatro al punto veinticinco en extensión de 0.40 metros, del punto veinticinco al punto veintiséis en extensión de 0.30 metros, del punto veintiséis al punto veintisiete en extensión de 0.30 metros, del punto veintisiete al punto veintiocho en extensión de 2.00 metros, del punto veintiocho al punto veintinueve en extensión de 0.30 metros, del punto veintinueve al punto treinta en extensión de 3.75 metros, del punto treinta al punto treinta y uno en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y uno al punto treinta y dos en extensión de 0.40 metros, del punto treinta y dos al punto treinta y tres en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y tres al punto uno cerrando polígono en extensión de 4.05 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con el lote numero 84; **POR EL NADIR:** con terreno en donde se levanta el edificio; **POR EL CENIT:** con entrepiso común, al medio con el segundo piso (Apto 201).

**APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201):** Ubicado en el segundo piso del EDIFICIO "BIANCHY" - PROPIEDAD HORIZONTAL, marcado en su puerta de entrada con el número 43-24 apartamento 201, de la calle 143A de la Urbanización Portal de Santa Ana,



# República de Colombia

7

DAYANA 41249

Aa066749957

SDC426405



# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de oficinas de escritura pública - Reservados los derechos autorales

del municipio de Floridablanca, posee un área privada construida de 47.26 metros cuadrados, un área privada libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total privada de 47.26 metros cuadrados; y un coeficiente de 34.67 %, y consta de: sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, y ropa; y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE**: del punto uno al punto dos en extensión de 4.80 metros, con muro común de la edificación al medio con la calle 143; **POR EL ORIENTE**: del punto dos al punto tres en extensión de 0.90 metros, del punto tres al punto cuatro en extensión de 0.20 metros, del punto cuatro al punto cinco en extensión de 0.40 metros, del punto cinco al punto seis en extensión de 0.20 metros, del punto seis al punto siete en extensión de 1.20 metros, con muro común de la edificación al medio con el lote 82; del punto siete al punto ocho en extensión de 2.10 metros, del punto ocho al punto nueve en extensión de 2.90 metros , del punto nueve al punto diez en extensión de 0.50 metros, del punto diez al punto once en extensión de 0.40 metros, del punto once al punto doce en extensión de 0.30 metros, del punto doce al punto trece en extensión de 0.30 metros, del punto trece al punto catorce en extensión de 2.10 metros, del punto catorce al punto quince en extensión de 0.25 metros, del punto quince al punto dieciséis en extensión de 0.20 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con escaleras comunes; del punto dieciséis al punto diecisiete en extensión de 3.75 metros, del punto diecisiete al punto dieciocho en extensión de 0.20 metros, del punto dieciocho al punto diecinueve en extensión de 0.30 metros, con muro común de la edificación al medio con el lote 82; **POR EL SUR**: del punto diecinueve al punto veinte en extensión de 2.10 metros, del punto veinte al punto veintiuno en extensión de 0.30 metros, del punto veintiuno al punto veintidós en extensión de 0.30 metros, del punto veintidós al punto veinticuatro en extensión de 0.30 metros, del punto veinticuatro al punto veinticinco en extensión de 2.00 metros, del punto veinticinco al punto veintiséis en extensión de 0.30 metros, del punto veintiséis al punto veintisiete en extensión de 0.20 metros, con muro común de la edificación al medio con vacío; **POR EL OCCIDENTE**: del punto veintisiete al punto veintiocho en extensión de 2.10 metros, con muro común de la edificación al medio con el lote 84; del punto veintiocho al punto veintinueve en extensión de 1.30 metros, del punto veintinueve al punto treinta en extensión de 1.40 metros, del punto treinta al punto treinta y uno en extensión de 1.300 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con vacío; del punto treinta y uno al punto treinta y dos en extensión de 0.25 metros, del punto treinta y dos al punto treinta y tres en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y tres al punto treinta y cuatro en extensión de 0.40 metros, del punto treinta y cuatro al punto treinta y cinco en extensión de 0.20 metros,

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

2G9BZIPE4YGOHXWA

15025a6HGD6BBAS

Aa066749957  
JAIRO ANTONIO MONTEL  
Notario Nroveno del Circulo de  
Quicaramanta

JAIRO ANTONIO MONTEL  
Notario Nroveno del Circulo de  
Quicaramanta

12-19

del punto treinta y cinco al punto treinta y seis en extensión de 4.05 metros, del punto treinta y seis al punto treinta y siete en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y siete al punto treinta y ocho en extensión de 0.40 metros, del punto treinta y ocho al punto treinta y nueve en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y nueve al punto uno cerrando polígono en extensión de 0.90 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con el lote numero 84; **POR EL NADIR:** con entrepiso común, al medio con el primer piso (Apto 101); **POR EL CENIT:** con entrepiso común, al medio con el tercer piso (Apto 301).

**APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (301):** Ubicado en el tercer piso del **EDIFICIO "BIANCHY"**- PROPIEDAD HORIZONTAL, marcado en su puerta de entrada con el número 43-24 apartamento 301, de la calle 143A, de la Urbanización Portal de Santa Ana, del municipio de Floridablanca, posee un área privada construida de 47.26 metros cuadrados, un área privada libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total privada de 47.26 metros cuadrados; y un coeficiente de 34.67 %, y consta de: sala, comedor, cocina, tres alcobas, un baño social, ropas y el uso exclusivo de la terraza que se ubica en la cubierta del edificio y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** del punto uno al punto dos en extensión de 4.80 metros; con muro común de la edificación al medio con la calle 143; **POR EL ORIENTE:** del punto dos al punto tres en extensión de 0.90 metros, del punto tres al punto cuatro en extensión de 0.20 metros, del punto cuatro al punto cinco en extensión de 0.40 metros, del punto cinco al punto seis en extensión de 0.20 metros, del punto seis al punto siete en extensión de 1.20 metros, con muro común de la edificación al medio con el lote 82; del punto siete al punto ocho en extensión de 2.10 metros, del punto ocho al punto nueve en extensión de 2.90 metros, del punto nueve al punto diez en extensión de 0.50 metros, del punto diez al punto once en extensión de 0.40 metros, del punto once al punto doce en extensión de 0.30 metros, del punto doce al punto trece en extensión de 0.30 metros, del punto trece al punto catorce en extensión de 2.10 metros, del punto catorce al punto quince en extensión de 0.25 metros, del punto quince al punto dieciséis en extensión de 0.20 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con escaleras comunes; del punto dieciséis al punto diecisiete en extensión de 3.75 metros, del punto diecisiete al punto dieciocho en extensión de 0.20 metros, del punto dieciocho al punto diecinueve en extensión de 0.30 metros, con muro común de la edificación al medio con el lote 82; **POR EL SUR:** del punto diecinueve al punto veinte en extensión de 2.10 metros, del punto veinte al punto veintiuno en extensión



# República de Colombia

9

DAYANA 41249

Aa06674995G

SDC626425618



de 0.30 metros, del punto veintiuno al punto veintidós en extensión de 0.30 metros, del punto veintidós al punto veinticuatro en extensión de 0.30 metros, del punto veinticuatro al punto veinticinco en extensión de 2.00 metros, del punto veinticinco al punto veintiséis en extensión de 0.30 metros, del punto veintiseis al punto veintisiete en extensión de 0.20 metros, con muro común de la edificación al medio con vacío; **POR EL OCCIDENTE:** del punto veintisiete al punto veintiocho en extensión de 2.10 metros, con muro común de la edificación al medio con el lote 84; del punto veintiocho al punto veintinueve en extensión de 1.30 metros, del punto veintinueve al punto treinta en extensión de 1.40 metros, del punto treinta al punto treinta y uno en extensión de 1.300 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con vacío; del punto treinta y uno al punto treinta y dos en extensión de 0.25 metros, del punto treinta y dos al punto treinta y tres en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y tres al punto treinta y cuatro en extensión de 0.40 metros, del punto treinta y cuatro al punto treinta y cinco en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y cinco al punto treinta y seis en extensión de 4.05 metros, del punto treinta y seis al punto treinta y siete en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y siete al punto treinta y ocho en extensión de 0.40 metros, del punto treinta y ocho al punto treinta y nueve en extensión de 0.20 metros, del punto treinta y nueve al punto uno cerrando polígono en extensión de 0.90 metros, en línea quebrada con muro común de la edificación al medio con el lote numero 84; **POR EL NADIR:** con entrepiso común, al medio con el segundo piso (Apto 201); **POR EL CENIT:** con la cubierta liviana tipo teja.---

## CAPÍTULO V.--- DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN.

**ARTÍCULO 9º. -- BIENES DE DOMINIO COMÚN, ALCANCE Y NATURALEZA.** Son los bienes, los elementos y zonas del Edificio que permitan o faciliten la existencia, estabilidad, fucionamiento, conservación, seguridad uso y goce de los bienes privados o de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados y son indivisibles; mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho a usar y disfrutar de los bienes comunes será ejercido en la forma prevista en la ley que rige la propiedad horizontal y en el presente reglamento.---

**PARÁGRAFO 1º.** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados en el presente reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados que forman parte integral del presente reglamento.---

**PARÁGRAFO 2º.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son

inalienables en forma separada de los bienes privados o de dominio particular, la Asamblea General podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a transferencia de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones, ni contravenga las disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General. -

**ARTÍCULO 10º. – INDIVISIBILIDAD.** La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa. Por lo tanto, ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras no se produzca la extinción de la propiedad horizontal de conformidad con lo establecido en el Capítulo III de la Ley 675 de 2001 o en las disposiciones legales que la modifiquen, adicionen o subroguen.

**ARTÍCULO 11º. – CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.** En el EDIFICIO “BIANCHY”- PROPIEDAD HORIZONTAL la propiedad común se divide en bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales. **1) BIENES COMUNES ESENCIALES:** Son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se enumeran como bienes comunes esenciales, en forma enunciativa más no taxativa, los siguientes: a) El lote de terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos; b) Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de la edificación; c) Las columnas, los muros de contención, los muros y placas de entrepiso que conforman la estructura de la edificación; las fachadas, los muros medianeros entre unidades privadas o entre éstas y las áreas comunes y, en general, todos los demás elementos estructurales; d) Las instalaciones generales de servicios públicos, desde el punto de conexión a las redes de las empresas suministradoras hasta la entrada a cada unidad privada; e) Las instalaciones sanitarias y eléctricas de las zonas comunes y de acueducto para el aseo y mantenimiento de las mismas; f) Los ductos o buitones de instalaciones eléctricas, hidráulicas, hidrosanitarias, telefonía, gas, etc. g) Los bajantes de aguas lluvias y residuales; h) Los puntos fijos, escaleras y pasillos o corredores de circulación en cada



# República de Colonthia

11

DAYANA 41249

Aa066749959

SDC82649517



# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Exclusivamente para el uso notarial

uno de los pisos; i) La cubierta de la edificación; j) Las puertas y zonas de acceso al Edificio; y en general, todos aquellos bienes o servicios esenciales sobre los cuales ninguno de los propietarios de unidades privadas pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

**2) BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** Son aquellos bienes que sin ser esenciales son de dominio común de todos los propietarios de unidades privadas. En forma enunciativa se enumeran los siguientes: a) Las obras de ornato, existentes en las zonas comunes; c) En general, todos aquellos bienes muebles o inmuebles por adherencia o por destinación que sean de utilización o beneficio general de todos los propietarios y moradores del Edificio.

**ARTÍCULO 12º. – DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES.** El derecho de cada propietario sobre la copropiedad en los bienes comunes es proporcional al coeficiente establecido en el presente reglamento.

**PARÁGRAFO 1º.** Todos los propietarios de las unidades privadas tienen los mismos derechos de uso y goce de los bienes y servicios comunes del edificio.

**ARTICULO 13º... DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Previa autorización de la autoridad competente de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio de la persona jurídica que por ministerio de la ley se crea al momento de constituirse el régimen de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO 1º.** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos que no contrarién la ley o al derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente reglamento.

**PARÁGRAFO 2º.** No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos

bienes la realizará el Administrador, previa autorización de la Asamblea general.

**ARTÍCULO 14º. -- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES.** La desafectación de bienes comunes no esenciales diferentes a los contemplados en el parágrafo 2º del artículo anterior, implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal que se realizará por medio de escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente de este reglamento. Una vez otorgada la escritura se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el(s) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s).

**PARÁGRAFO 1º.** En la decisión que adopte la Asamblea General para desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación a ésta de nuevos bienes privados. En este caso, los coeficientes se recalcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VII del Título I de la Ley 675 de 2001, o en las disposiciones legales que la reglamenten, modifiquen, adicionen o subroguen.

**PARÁGRAFO 2º.-** Corresponde a la Asamblea General decidir sobre la calidad de esencial o no de un bien común, en caso de duda.

**ARTÍCULO 15º. – MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.** Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:  
a) Si la Asamblea General de Copropietarios ya hubiere aprobado la modificación o la mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados, el Administrador hará los estudios pertinentes y procederá a efectuarlos, conforme a lo aprobado. b) Cuando se trate de mejoras o de modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea, se deberá presentar el proyecto por parte del Administrador para su aprobación, lo cual requerirá el voto favorable de la mitad más uno de los copropietarios representados en la reunión.

**ARTÍCULO 16º.-- MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES.** Compete a la Asamblea General autorizar modificaciones en el uso y goce de los bienes y servicios comunes.

**PARÁGRAFO 1º.-** La aprobación de modificaciones o cambios en el uso y goce de los bienes y servicios comunes, cuando estas no impliquen una sensible disminución del



# República de Colombia

13

DAYANA 41249 Aa066719960



uso y goce de los mismos, será adoptado por la Asamblea General por mayoría simple de los propietarios de unidades privadas representadas en la reunión.

**PARÁGRAFO 2º.-** Cuando se trate de cambios que afecten la destinación de los bienes o servicios comunes o que impliquen una sensible disminución de uso y goce, se requiere para su aprobación el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio, decisión que no podrá tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría calificada de que trata este parágrafo.

**ARTÍCULO 17º. --REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.** Corresponde a la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización.

**PARÁGRAFO 1º.** No obstante, lo expresado en el presente artículo, en caso de reparaciones necesarias de carácter urgente, por inminente peligro de ruina o grave amenaza para la seguridad y salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano; en cuyo caso podrá disponer, inclusive, de los recursos del fondo de imprevistos.

## CAPÍTULO VI---PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES. -

**ARTÍCULO 18.- DE LOS COEFICIENTE DE PROPIEDAD PARA efectos de los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001,** se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien por ciento (100%). Los coeficientes de copropiedad del **EDIFICIO "BIANCHY"- PROPIEDAD HORIZONTAL** se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada construida del edificio.

**PARAGRAFO 1º:** Los coeficientes de copropiedad determinan: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. 2. El porcentaje de participación en la Asamblea General cuando trate de adoptar decisiones de contenido económico. Cuando las decisiones no tengan tal contenido, estas se adoptarán siguiendo la fórmula: "una unidad un voto" (Sentencia Corte Constitucional C-522-02 de 2002). 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de unidades privadas ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración Con

base en lo anterior se asignan a las unidades privadas los siguientes valores: -----

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA LIBRE	AREA TOTAL PRIVADA	COEFICIENTE
APARTAMENTO 101	41.78 Mts <sup>2</sup>	15.00Mts <sup>2</sup>	56.78 Mts <sup>2</sup>	30.66 %
APARTAMENTO 201	47.26 Mts <sup>2</sup>	0.00 Mts <sup>2</sup>	47.26 Mts <sup>2</sup>	34.67 %
APARTAMENTO 301	47.26 Mts <sup>2</sup>	0.00 Mts <sup>2</sup>	47.26 Mts <sup>2</sup>	34.67 %
TOTALES	136.30 Mts <sup>2</sup>	15.00 Mts <sup>2</sup>	151.30 Mts <sup>2</sup>	100.00 %

#### CAPITULO VII. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.-----

**ARTÍCULO 19.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.** Los propietarios de los bienes privados del edificio estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.-----

**PARAGRAFO 1** - Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.....-----

**PARAGRAFO 2** - La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.-----

**ARTÍCULO 20. - INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.-----

**PARAGRAFO** - La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido



# República de Colombia

15

DAYANA 41249



SDC226495R0 ANTONIO MONTERO

Notario Mayor del Circulo de Barranquilla



# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Exclusivo de documentos notariales

conocimiento por parte de los copropietarios.

## CAPÍTULO VIII.—CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.

### ARTÍCULO 21.- 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 el superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios, en proporción de los porcentajes indicados en la tabla de coeficientes, de acuerdo a la ley 675 del 2001.

B) El administrador enviará dicho presupuesto para el estudio y la aprobación por parte de la asamblea de copropietarios, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.

C) Copia del presupuesto aprobado 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 en sesión ordinaria.

D) La asamblea, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará como punto preferente este presupuesto; la aprobación requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión.

E) 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 sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que, para cada ejercicio anual, fije la misma asamblea.

**ARTÍCULO 22.- PRESUPUESTO PROVISIONAL.** Si transcurriere 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 no decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el administrador, 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.

**ARTÍCULO 23- DÉFICIT PRESUPUESTAL.** Cuando las sumas presupuestales resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, la Asamblea, por intermedio del administrador, convocará inmediatamente a una asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso de la liquidación de las cuotas por pagar a cada propietario la asamblea

10SCASAAAGRMGDD

14-03-2020 12:12:19

PATO-ANTONIO MONTERO  
Notario Mayor del Circulo de Barranquilla

KBEHDEE9CTG3K8MU

Aa066749974  
SDC226495R0 ANTONIO MONTERO  
Notario Mayor del Circulo de Barranquilla

Diciembre 2019

procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes. —

#### CAPÍTULO IX.-- DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.

**ARTÍCULO 24.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.** Se procederá a la reconstrucción del edificio en los siguientes eventos: —

- 1) Cuando la destrucción o deterioro del edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. —
- 2) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. —

**PARAGRAFO 1.-** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. —

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

**ARTÍCULO 25.- RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO.** Cuando la destrucción o deterioro afecte el edificio en alguna parte en particular corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2º del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la ley 675 de 2001. —

**PARAGRAFO -** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. —

**ARTÍCULO 26.- SEGUROS.** El edificio, podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total del mismo.

**PARAGRAFO 1 -** En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 de 2001, susceptibles de ser asegurados. —

**PARAGRAFO 2-** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas



# República de Colombia

17

DAYANA 41249

Aa066749962

SDC526495104



en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

## CAPÍTULO X.-- DE LOS BIENES PRIVADOS, DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

### ARTÍCULO 27.- IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

Los bienes privados o de dominio particular, fueron debidamente identificados en el artículo 8 del presente reglamento y en los planos del edificio. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

**PARAGRAFO 1-** El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

### ARTÍCULO 28. --OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
4. Las demás previstas en la ley 675 de 2001 y el presente reglamento.

**CAPÍTULO XI.---- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. -----****ARTÍCULO 29.- DERECHOS.** Son derechos de los propietarios:

- 1) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del código civil y de la ley complementaria y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal, consagró la ley 675 de 2001-----
- 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis, ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones establecidas en este reglamento.

**ARTÍCULO 30.- PROHIBICIONES.** Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o poner en peligro la solidez o seguridad de la edificación. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican en seguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:**A) EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, ESTÁ PROHIBIDO:-**

- 1) Conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos de los autorizados por este reglamento, y a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida dissoluta que riña abiertamente con la moral y las buenas costumbres.
- 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 en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
- 4) Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, a no ser que se encuentren autorizados por la asamblea.
- 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 queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares; sólo en casos excepcionales la Asamblea podrá autorizar el uso de estufas de petróleo, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo del incendio.
- 6) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos



# República de Colombia

21

DAYANA 41249

Aa066749954



Aa066749954  
NOTARIO NIVEL 1  
NOTARIO NEVENO DEL CIRCUITO DE  
BUCARAMANGA  
SDC926495d12

**ARTÍCULO 35.- RECURSOS PATRIMONIALES.** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

**ARTÍCULO 36.- FONDO DE IMPREVISTOS.** La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en este reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO** - El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. ...

## CAPÍTULO XIII. DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.

**ARTÍCULO 37.- ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios y al administrador de edificio.

**PARÁGRAFO 1º. COLABORACIÓN ARMÓNICA DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.** Cada uno de los órganos de administración, tiene facultades y responsabilidades específicas detalladas en la Ley 675 de 2001 y en el presente reglamento, pero colaborarán armónicamente para que la persona jurídica cumpla a cabalidad sus objetivos.

**PARÁGRAFO 2º. FACULTAD DE INTERPRETACIÓN.** Dentro del marco de los principios orientadores consagrados en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General como máxima autoridad en el gobierno de la persona jurídica, está facultada para interpretar las normas del presente reglamento y de la ley que regula la propiedad horizontal, ajustándolas a cada caso en particular.

## CAPÍTULO XIV.- DE LA ASAMBLEA GENERAL, INTEGRACIÓN, FUNCIONES, CLASES DE REUNIONES, QUÓRUM Y MAYORÍAS, ACTAS, IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.



# República de Colombia

19

DAYANA 41249

Aa066749963

SDCT26495613



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) Utilizar las ventanas para colgar ropa, tapetes, etc.
- 8) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones....
- 9) Tener en su unidad privada gatos, perros y, en general, cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes.
- 10) Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o de perjudicar el funcionamiento de radios y televisores.
- 11) Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.
- 12) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión; siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, de baile o de gimnasia en los apartamentos.
- 13) Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.

## 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 destinarnos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.
- 3) Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación.
- 4) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- 5) Usar los halles para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.
- 6) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
- 7) Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras



Aa066749963  
SDCT26495613  
Notario: Nevero del Circulo de  
Bucaramanga

10603HASAGUICOB88

2020-05-22 19:45:27  
Notario: Nevero del Circulo de Bucaramanga

obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquéllos.

9) Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio-aficionado o radar, puesto que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas.

10) Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes del diseño uniforme que aprobará la Asamblea.

11) Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

**ARTÍCULO 31.- 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 u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que en su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

**ARTÍCULO 32.- 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 con respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

#### **CAPÍTULO XII.- DE LA DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA -**

**ARTÍCULO 33.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 34- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación será **EDIFICIO "BIANCHY"-propiedad horizontal**, domiciliado en la ciudad de Floridablanca (Santander) y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986.

**PARÁGRAFO.** - La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

**ARTÍCULO 38.- INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio.

**ARTÍCULO 39.- NATURALEZA Y FUNCIONES.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para período de un (1) año, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en el edificio.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
7. Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento y la ley 675 de 2001.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al administrador, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente reglamento y la ley 675 de 2001, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al



# República de Colombia

23

DAYANA 41249

Aa066749965

SDC12549561C



fondo de imprevistos.

**12. Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal.**

**ARTÍCULO 40.- REUNIONES.** La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

**PARAGRAFO 1** -Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.—

**PARAGRAFO 2** -La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

**ARTÍCULO 41.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO.** Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en las instalaciones del edificio a las ocho pasados meridianos (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio, sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 de 2001 y el presente reglamento, para efectos de mayorías calificadas.

**ARTÍCULO 42.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.** Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la reunión fallida, a las ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de

propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

**ARTÍCULO 43.- REUNIONES NO PRESENCIALES.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el administrador de la copropiedad.

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

**ARTÍCULO 44.- DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.** Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

**ARTÍCULO 45.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.** En los casos a que se refieren los artículos 43 y 44 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**ARTÍCULO 46. -QUÓRUM Y MAYORÍAS.** Con excepción de los casos en que la ley o el



# República de Colombia

25

DAYANA 41249

DAYANA A1249 Aa066749966

卷之三

presente reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 42, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**ARTÍCULO 47.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra el edificio.-----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.-----
  2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales-----
  3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.-----
  4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.-----
  5. Reforma a los estatutos y reglamento. -----
  6. Desafectación de un bien común no esencial.-----
  7. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----
  8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
  9. Adquisición de inmuebles para el edificio. -----
  10. Liquidación y disolución.-----

**PÁRAGRAFO** - Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley 675 de 2001.

**ARTÍCULO 48. -ACTAS.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del dia, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos

emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

**PARAGRAFO** - Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

**ARTÍCULO 49. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica que nace con ocasión a presente reglamento, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la superintendencia financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos.

**ARTÍCULO 50. --IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** El administrador, y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

**PARAGRAFO** - Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por



# República de Colombia



27

DAYANA 41240

WA 41249 A-95534885

四

incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la Ley 675 de 2001.

## CAPÍTULO XV.— DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO.

**ARTÍCULO 51.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, para el periodo de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal.

**PÁRAGRAFO 1** - Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente de la asamblea general.

**PÁRAGRAFO 2.** - El gobierno nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios residenciales. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio para el año en que se realiza la respectiva designación.-----

**ARTÍCULO 52.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.** La administración inmediata del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: .-----

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
  2. Llevar directamente ó bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio.
  3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general.
  4. Preparar y someter a consideración de la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio.
  6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el presente reglamento de propiedad horizontal.
  7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el presente reglamento de propiedad horizontal.
  7. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
  8. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
  9. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
  10. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el presente reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
  11. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y en este reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriados.
  12. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
  13. Las demás funciones previstas en la ley 675 de 2001 y en este reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.
- PARAGRAFO** - Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio.
- ARTÍCULO 53.- ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio, ejercerá como tal el propietario comunero **EDUARDO**



# República de Colombia

29

DAYANA 41249

Aa066749968

SDC72649968



**BIANCHI RAMIREZ**, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

## CAPÍTULO XVI.— DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO.

**ARTÍCULO 54.** — El edificio podrá contar con revisor fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio.

**ARTÍCULO 55.- FUNCIONES.** Al revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2001.

## CAPÍTULO XVII.— DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

**ARTÍCULO 56. -SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, la asamblea de copropietarios o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y el presente reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el edificio, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

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



República de Colombia

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

100019446699

2-12-19

JAVIER ANTONIO MONTERO

Notario Noveno del Chocó

Bucaramanga

W1QV62BQSSICKH

Aa066749968  
SDC72649968

JAVIER ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo

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

**PARAGRAFO 3.-** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en Título II, Capítulo I, Artículo 390 y siguientes del Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

#### **CAPITULO XVIII. COMITÉ DE CONVIVENCIA.**

**ARTÍCULO 57º. COMITÉ DE CONVIVENCIA.** La solución de las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad dentro del Edificio, entre los copropietarios y moradores o entre estos y los órganos de administración, se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual presentará a las partes en conflicto las fórmulas de arreglo que considere adecuadas para dirimir las controversias y para fortalecer las relaciones de vecindad, de manera amistosa y conciliatoria. Las consideraciones y recomendaciones del Comité de Convivencia se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité.

**PARÁGRAFO 1.** Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General para un período de un (1) año; y estará integrado por un número impar no menor de tres (3) personas. Los miembros del Comité de Convivencia ejercerán sus funciones ad honorem.

**PARÁGRAFO 2.** El Comité de Convivencia, en ningún caso podrá imponer sanciones.

#### **CAPÍTULO XIX.-- DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

**ARTÍCULO 58 —SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley, en el presente reglamento de propiedad horizontal o en el manual de convivencia interno que deberá aprobar la Asamblea General, por parte de los propietarios, tenedores, moradores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de ley dará lugar, previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que el infractor se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, durante todo el tiempo que el infractor persista en la conducta generadora de la sanción, que en ningún caso podrá ser inferior a un (1) mes contado desde el día en



## República de Colombia

31

DAYANA 41249

69066749969



que quede ejecutoriada la sanción impuesta. 2. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes y servicios comunes no esenciales durante todo el tiempo en que persista el hecho o acto generador de la sanción.

**PARÁGRAFO 1.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos asignados al uso exclusivo.

**PÁRÁGRAFO 2.** Además de las conductas establecidas en otros artículos del presente reglamento o en los reglamentos internos, serán sancionables las infracciones a las obligaciones no pecuniarias derivadas de las siguientes conductas: 1) Dar a los bienes comunes un uso inadecuado, indebido o contrario a su naturaleza y destino; 2) Instalar en las cubiertas, fachadas, muros, corredores o pasillos de circulación y demás áreas comunes cualquier clase de avisos, objetos y/o elementos de cualquier naturaleza, sin previa autorización de la Administración; 3) Incumplir con las obligaciones establecidas para la ejecución de cualquier clase de obras en las unidades privadas, en especial los horarios para su ejecución determinados por el Administrador o por la Asamblea; 4) Destinar las unidades privadas a usos distintos de los permitidos de conformidad con el presente reglamento; 5) En general, toda infracción a cualquiera de las obligaciones, prohibiciones y deberes consagrados en la Ley 675 de 2001, en el presente reglamento, o las que establezcan la Asamblea General mediante reglamento interno, siempre que no constituyan obligaciones o deberes de carácter económico y que sean relevantes para los intereses del Edificio y guarden relación directa con la seguridad y la convivencia pacífica de los residentes del mismo, en que incurran los propietarios, tenedores, residentes, moradores y terceros por las que éstos deban responder de acuerdo con la ley.

**ARTÍCULO 59º. COMPETENCIA, PRINCIPIOS Y CRITERIOS APLICABLES.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la Asamblea. En su aplicación se respetarán los parámetros señalados en los artículos 2 y 60 de la Ley 675 de 2001, así como el procedimiento establecido en el artículo siguiente del presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente, deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de

proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

**PARÁGRAFO.** En el evento de adelantarse un proceso sancionatorio solamente se tendrán en cuenta aquellos hechos, actos u omisiones constitutivos de infracciones a las obligaciones y prohibiciones no pecuniarias, enlistadas en el presente reglamento o en el manual o reglamento de convivencia interno que deberá aprobar la Asamblea General, que sean relevantes para los intereses del edificio y que guarden relación directa con la seguridad y la convivencia pacífica de los residentes del mismo, en que incurran los propietarios, tenedores, residentes, moradores y terceros por las que éstos deban responder de acuerdo con la ley.

**ARTÍCULO 60º. PROCEDIMIENTO.** Para la imposición de las sanciones por infracciones a las obligaciones o prohibiciones de carácter no pecuniario en que incurran los propietarios, tenedores, moradores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de ley, se deberá aplicar el siguiente procedimiento: **a)** Conocida por parte de la Asamblea la ocurrencia de alguna infracción, este organismo trasladará los cargos al presunto infractor, previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal si a ello hubiere lugar. **b)** Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al traslado de cargos, el presunto infractor podrá rendir por escrito los descargos que considere pertinentes y solicitará la práctica de pruebas o allegará las que tenga en su poder. Dentro de este mismo término la Asamblea podrá, de oficio, practicar las pruebas que estime pertinentes. **c)** La Asamblea evaluará los descargos presentados y las pruebas practicadas o las allegadas por el presunto infractor, para lo cual tiene un término de cinco (5) días hábiles; terminado el cual cerrará la indagación y, mediante resolución motivada sumariamente, decretará la sanción razonable y proporcional a la infracción investigada o absolverá al infractor si no encuentra mérito para sancionarlo. **d)** Cuando la resolución de que trata el literal anterior sea sancionatoria, esta se notificará al infractor personalmente o por aviso fijado en la puerta de su unidad privada o enviado por correo certificado a la dirección que aparezca en el libro de registro de propietarios que debe llevar el Administrador. La constancia de la fijación o del envío del aviso se anexará al expediente. **e)** La resolución sancionatoria se entenderá notificada el día hábil siguiente al de su notificación personal o de la fijación del aviso. Cuando dicha notificación se haga mediante aviso enviado por correo certificado, esta se entenderá



# República de Colombia

33

DAYANA 41249

249 Aa066749970

SPSC12540571

surgida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. 1)

Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación de la resolución sancionatoria, el sancionado podrá interponer el recurso de reposición por escrito sumariamente motivado, ante la Asamblea; organismo que deberá decidirlo en el término de un mes, confirmando o revocando la sanción impuesta mediante resolución motivada sumariamente, contra la cual no opera ningún recurso. g) La resolución sancionatoria quedará debidamente ejecutoriada y en firme tres (3) días hábiles después de notificada, si está no fue recurrida. En caso contrario, cuando quede ejecutoriada la resolución que decidió el recurso de reposición interpuesto.

**ARTÍCULO 61º. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES.** Los propietarios o los tenedores o moradores sancionados podrán impugnar las sanciones impuestas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, acudiendo al juez civil competente. La impugnación podrá intentarse y adelantarse teniendo en cuenta el procedimiento señalado en el código general del proceso, en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**ARTÍCULO 62º. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES.** El Administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente, si fuere el caso. —

**Parágrafo.** Cuando la sanción impuesta sea la de multa, el administrador incluirá su monto en la facturación de las expensas comunes de administración a cargo del infractor, correspondiente al mes siguiente al de la ejecutoria de la sanción.

**ARTÍCULO 63. INVENTARIOS Y BALANCE.** El 31 de diciembre de cada año el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará a consideración de la asamblea ordinaria de copropietarios.

## CAPITULO XX.-- DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

**ARTÍCULO 64. -CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

1. La destrucción o el deterioro total del edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el gobierno nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con-

garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARAGRAFO** - En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

**ARTÍCULO 65. -PROCEDIMIENTO.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

**ARTÍCULO 66.- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del código civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

**ARTÍCULO 67. -LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

**CAPITULO XXI. DISPOSICIONES VARIAS.**

**ARTICULO 68. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION:** El EDIFICIO "BIANCHY" - PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene las siguientes **ESPECIFICACIONES DE**



# República de Colombia

35

DAYANA 41249

Aa066749971



Aa066749971  
NOTARIO ANTONIO MONTERO R.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

9A3VFU7ZKAD84SD

12016GBDBB9AAJ9

12-1-19

NOTARIO ANTONIO MONTERO R.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

**CONSTRUCCION:** 1. CIMENTACION: de muros en concreto ciclópeo, viga de amarre y enlace en cimientos, vigas de entrepiso y cubierta, viguetas y columnas en concreto reforzado (concreto 1:2:3. de 3000 p.s.i y acero 60000p.s.i.) 2. INSTALACIONES. Sanitarias en p.v.c. instalaciones hidráulicas en p.v.c y c.p.v.c, instalaciones eléctricas en p.v.c., con sus servicios independientes con matrículas de agua, luz, gas. 3. MAMPOSTERIA: La mampostería en ladrillo h-15 y h-10, - 4. FRISOS: Frisos en mortero 1:3 para muro y rústico para placas 5. ESTUCOS: En yeso y pintura a base de vinilo,-- 6. CARPINTERIA: Metálica para puertas y portones, exteriores de acceso a cada unidad, y ventanería en general, carpintería en madera para puertas internas de alcobas, y baño. -- 7 APARATOS SANITARIOS: En porcelana, enchapes en losa tipo azulejo, 8. FACHADA PRINCIPAL: Con frisos y pintura.

**ARTICULO 69. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:** La construcción de los apartamentos que hacen parte del EDIFICIO "BIANCHY" - Propiedad Horizontal, se desarrolló en ejecución de los planos arquitectónicos y estructurales, aprobados por la curaduría urbana, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Goza de luz, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas al respecto. Son, pues, óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación con las exigencias de la técnica y con las disposiciones urbanísticas y sobre construcción vigentes en Floridablanca.

(HASTA AQUÍ LA MINUTA)

**NOTA: RESOLUCIÓN No. 8103 DE FECHA 12 DE JULIO DE 2018 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.**

EL SUSCRITO NOTARIO MANIFIESTA QUE SE HA CUMPLIDO CON LA VERIFICACIÓN Y VALIDACIÓN DE LA RESOLUCIÓN N° 68276-2-19-0109 DEL-13 DE DICIEMBRE DE 2019 POR LA CUAL SE CONCEDE UN RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN EXISTENTE, RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN EXISTENTE – REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL N° 68276-2-19-0109 DEL 8 DE ENERO DE 2020, RESOLUCIÓN N° 20-0010 DEL 26 DE MAYO DE 2020 POR LA CUAL SE ACLARA EL VISTO BUENO DE PROPIEDAD HORIZONTAL N° 20-0001PH DEL 19 DE FEBRERO DEL AÑO 2020, RESOLUCIÓN N° 20-0002 DEL 14 DE ENERO DE 2020 POR LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN N° 68276-2-19-0109 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019, Y V° B° PARA PROPIEDAD HORIZONTAL N° 20-0001PH DEL 19 DE FEBRERO DEL

AÑO 2020, Y DEJA CONSTANCIA QUE LOS DOCUMENTOS APORTADOS Y A LA VISTA SON LOS MISMOS QUE EXPIDIÓ EL CURADOR URBANO Y QUE SE ENCUENTRAN EN EL LINK DE LA PÁGINA WEB DE LA CURADURÍA URBANA No. 2 DE FLORIDABLANCA, ASÍ COMO EN EL MÓDULO DEL REPOSITORIO DEL SISTEMA INTEGRADO DE SERVICIOS Y GESTIÓN – SISG, DEL CUAL SE ANEXA COPIA.

ME FUERON PRESENTADOS LOS SIGUIENTES COMPROBANTES LEGALES: ---

-----REPÚBLICA DE COLOMBIA-----

-----MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA-----

-----NIT. 890.205.176-8-----

-----TESORERÍA-----

-----CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO 33683 - 40912 -----

EL TESORO GENERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA - CERTIFICA -----  
QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS QUE SE LLEVAN EN LA TESORERÍA GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SE CONSTATO QUE: -----

CONTRIBUYENTE: ARDILA ORTIZ ZAIRA-MILENA -----

CON IDENTIFICACIÓN No. 000028352217 -----

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO  
DE \*\* IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO \*\* RECIBO No. 809834 HASTA EL SEGUNDO  
SEMESTRE DE 2020 DEL PREDIO No. 010207450005000 AVALUADO EN \$11.737.000  
UBICADO EN C 143A 43 22 LO 83 MZ K UR PORTAL.

ELABORADO POR: LUIS IGNACIO GRANADOS -----

VALIDO PARA: VALIDA PARA NOTARIALES -----

VALIDO HASTA : 31 DE DICIEMBRE DE 2020-----

EXPEDIDO EN FLORIDABLANCA A LOS MARZO 05, 2020 -----

VALIDO CON FIRMA Y SELLO AUTORIZADO.

AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA -----

No. 0008383-----

CERTIFICA QUE: ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ -----

CON C.C. ó NIT. 28352217 -----

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL ÁREA METROPOLITANA DE  
BUCARAMANGA, POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN DE  
LA OBRA: FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA.





IVA-S 98 021

RESOLUCIÓN 01299 DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 2020

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA "SI VALE" DOY FE \_\_\_\_

ESTA ESCRITURA SE EXTENDIÓ EN LAS HOJAS DE SEGURIDAD NÚMEROS: ---

Aa066749954/ Aa066749955/ Aa066749956/ Aa066749957/ Aa066749958/ Aa066749959/ Aa066749960/

Aa066749974/ Aa066749962/ Aa066749963/ Aa066749964/ Aa066749965/ Aa066749966/

Aa066749967/ Aa066749968/ Aa066749969/ Aa066749970/ Aa066749971/ Aa066749972/ Aa066749973-----

## LOS OTORGANTES,

Eduardo B. Biancha  
EDUARDO BIANCHA RAMIREZ

C.C. No. ९१५४८००७.

TEL O CEL: 316 577 8554

DIRECCIÓN: Calle 143 A #43-24 - APT 301

CIUDAD: Floridablanca

E-MAIL: myeblesbianchina@gmail.com

PROFESIÓN U OFICIO: comerciante

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Carpintero

ESTADO CIVIL: Casado

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI  NO

CARGO: \_\_\_\_\_

De conformidad con  
la Notaría y Registro

ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ

C.C. No.

S.S. N°:  
TEL O CEL: 28352217

DIRECCIÓN: 3173518586. calle 143A # 43-22. Aparto 301

CIUDAD: FLORENCIA





GAF-FD-115 Versión 01

Nº. 0008719

**ÁREA METROPOLITANA  
DE BUCARAMANGA**

BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA

CERTIFICA QUE: ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ

C.C. ó NIT : 28352217

*Se encuentra a*  
**PAZ Y SALVO**

Con el Área Metropolitana de Bucaramanga por concepto de **CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN** de la  
obra: FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA

Predio No. 01-02-0745-0005-000

Dirección: C 143A 43 22 De: FLORIDABLANCA

Válido hasta: 09/07/2020

Expedido en Bucaramanga el día : 09 Junio del 2020

Válido para: Escritura  
Valor: \$14.700

**FIRMA AUTORIZADA**

NOTA: SI POR ERROR EN LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO SE ENCONTRARE QUE EL PREDIO ESTÁ GRAVADO, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE PARA DESCONOCER POSTERIORMENTE LA EXISTENCIA DE LA DEUDA. Artículo 114 Decreto 024 Enero 25/90

JAIRO ANTONIO MONTERO f.  
Notario Titulado del Circulo 09  
Bucaramanga



## CURADURÍA URBANA NO 2 DE FLORIDABLANCA

ARQ. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO

El suscrito CURADOR URBANO No. 2 DE FLORIDABLANCA  
en uso de las facultades que le confiere:  
el Decreto No. 1077 de 2015, la Ley No. 675 de 2001,  
y de acuerdo con la solicitud elevada por los propietarios, concede:

JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Círculo de  
Bucaramanga

SDC926494504

ODDABXZ6E7/WL88U

04/05/2020

### VoBo PARA PROPIEDAD HORIZONTAL N° 20-0001PH



#### 1. INFORMACION GENERAL

PREDIO N°:	68276-01-02-0745-0005-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	300-314164
DIRECCION DEL PREDIO:	CALLE 143 # 43 - 22/24
BARRIO:	PORTAL DE SANTANA
PROPIETARIO(s):	EDUARDO BIANCHA RAMIREZ y ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ
AREA DEL PREDIO:	60.00 m <sup>2</sup>
ESCRITURA(s) N°:	333 del 04-03-2014, Notaría Segunda (2) de Floridablanca
DESTINACION:	Vivienda
USO:	Actividad Residencial Tipo 2
TRATAMIENTO:	Mejoramiento Integral Tipo 2
AREA CONSTRUIDA:	151.60 m <sup>2</sup>

#### 2. DESCRIPCION DEL VºBº PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

Vº Bº a planos de Propiedad Horizontal en Edificación de Tres (3) pisos con Placa de terraza maciza, con Tres (3) unidades Residenciales distribuidos así:

##### PRIMER PISO:

ACCESO APARTAMENTOS: Con Nomenclatura de acceso Calle 143A # 43 - 22/24 Acceso Apartamentos.

APARTAMENTO 101: Con Nomenclatura de acceso Calle 143A # 43 - 22: Posee un área privada construida en primer piso de 41.78m<sup>2</sup> y un área privada libre de 15.00m<sup>2</sup>. Posee un área privada total de 56.78m<sup>2</sup>.

##### SEGUNDO PISO:

APARTAMENTO 201: Con Nomenclatura de acceso Calle 143A # 43 - 24: Posee un área privada construida de 47.26m<sup>2</sup>. Sin área privada libre. Posee un área privada total de 47.26m<sup>2</sup>.

##### TERCER PISO:

APARTAMENTO 301: Con Nomenclatura de acceso Calle 143A # 43 - 24: Posee un área privada construida de 47.26m<sup>2</sup>. Sin área privada libre. Posee un área privada total de 47.26m<sup>2</sup>.

#### NOTAS TECNICAS:

- Posee Resolución N°. 68276-2-19-0109 de Reconocimiento de la existencia de edificación y Resolución N°. 20-0002 de Aclaración, se concede una licencia de Acto de Reconocimiento y Reforzamiento Estructural N°. 68276-2-19-0109; Expedida en Floridablanca, Ocho (08) de enero de 2020 por el Curador Urbano No. 2 de Floridablanca, Arq. Roger Alexander Forero Hidalgo y Nomenclatura N18-1-0126 expedida por la Curaduría N°. 1 de Floridablanca del jueves (14) de junio de 2018.
- La Edificación o Conjunto debe dar cumplimiento a los Artículos 73 y 75 de la Ley 675 de 2001 de Régimen de Propiedad Horizontal y al Decreto 1077 de 2015.
- El presente VºBº se expide de acuerdo con los planos de P.H. presentado en la solicitud.
- El presente VºBº se expide únicamente para Propiedad Horizontal; por lo tanto, no reemplaza la Licencia de Construcción respectiva, ni autoriza la ejecución de ningún tipo de obra.

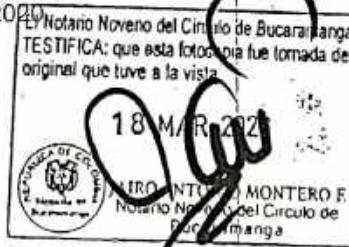
#### 3. RESPONSABLE TECNICO

ARQUITECTO: Wilson Eduardo Ariza Gúiza

Matricula A68102000-91291937

Se expide en Floridablanca, el 19 de febrero de 2020

Arq. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO  
Curador Urbano No. 2 de Floridablanca





## CURADURÍA URBANA N° 2 DE FLORIDABLANCA

ARD. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO



El suscrito CURADOR URBANO No. 2 DE FLORIDABLANCA,  
en uso de las facultades que le confiere:  
la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016,  
el Decreto No. 1077 de 2015 y los decretos modificatorios,  
la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones,  
el Acuerdo Municipal 035 de 2018 - P.O.T. de segunda generación de Floridablanca,  
expidió la resolución No. 68276-2-19-0109 del 13 de diciembre de 2019,  
y una vez en firme el acto administrativo que concede el reconocimiento, expide:

## RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE – REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL N° 68276-2-19-0109

## 1. INFORMACION DEL PREDIO

NÚMERO PREDIAL: 68276-01-02-0745-0005-000  
 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-314164  
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 143A #43-22  
 BARRIO: PORTAL DE SANTA ANA  
 PROPIETARIO(s): EDUARDO BIANCHA RAMIREZ, ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ  
 ÁREA DEL PREDIO: 60 m<sup>2</sup>  
 ESCRITURA(s) No.: 333 del 04/03/2014, Notaría Segunda de Floridablanca  
 DESTINACIÓN: Vivienda

## 2. DESCRIPCIÓN DEL RECONOCIMIENTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 151,60 m<sup>2</sup>

## DETALLE DEL PROYECTO:

Se aprueba en la presente actuación un Acto de Reconocimiento – Reforzamiento Estructural, según proyecto arquitectónico y estructural revisado y aprobado en esta Curaduría en un lote de 60,00 m<sup>2</sup>, con el número predial 01-02-0745-0005-000 y Matrícula inmobiliaria 300-314164, con nomenclatura urbana calle 143A #43-22 en el barrio portal de santa ana. Se trata de una edificación de 3 pisos para uso de vivienda. Área total de la presente actuación 151,60 m<sup>2</sup>. Conformado por tres unidades de vivienda.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas anteriormente y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68276-2-19-0109, expedida el 13 de diciembre de 2019 que concede un RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

## 3. RESPONSABLES TECNICOS

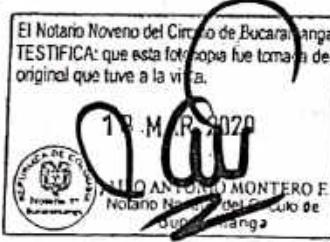
ARQUITECTO:	Wilson Eduardo Ariza Guiza	Matrícula	A68102000-91291937
INGENIERO CALCULISTA:	Oscar Manuel Padilla García	Matrícula	68202-119462
RESPONSABLE OBRA:	Wilson Eduardo Ariza Guiza	Matrícula	A68102000-91291937

## 4. VIGENCIA DEL RECONOCIMIENTO HASTA: 7 de enero de 2022

Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistencia de acuerdo con la NSR-10

Se expide en Floridablanca el 8 de enero de 2020.

Arq. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO  
Curador-Urbano No. 2 de Floridablanca



JAIRO ANTONIO MONTERO R.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

Impresión autorizada para su uso en el sistema de notarías públicas - verificación de documentos

Z40TB1280RQUDGXX

04/05/2020



## CURADURIA URBANA No. 2 DE FLORIDABLANCA

RESOLUCIÓN 68276-2-19-0109  
13 de diciembre de 2019

Por la cual se concede un RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE

68276-2-19-0109

El Curador Urbano No. 2 de Floridablanca, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 010 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Acuerdo Municipal 035 de 2018 - P.O.T. de segunda generación de Floridablanca, y:

## CONSIDERANDO:

1. Que EDUARDO BIANCHA RAMIREZ, ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ con cédula(s) de ciudadanía N°. 91.480.009, 28.352.217 en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la CALLE 143A-43-22 barrio PORTAL DE SANTA ANA del Municipio de Floridablanca, con folio de matrícula inmobiliaria 300-314164 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número catastral G8276-01-02-0745-0005-000, ha(n) solicitado un RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE, para destinación Vivienda.
2. Que la solicitud a que se refiere el numeral anterior, ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017, dándosele el trámite previsto en las normas que regulan el reconocimiento de la existencia de edificaciones.
3. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.
4. Que el artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fidencias, de inmuebles objeto de la solicitud.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de reconocimiento, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
6. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, intervención de terceros, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.
7. Que el titular del reconocimiento será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad

JAIRO ANTONIO MONTERO R.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga



JAIRO ANTONIO MONTERO R.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

SDC326494502

YKEXX62T270DXZMX

04/05/2020



## CURADURIA URBANA No. 2 DE FLORIDABLANCA

ARQ. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO.

RESOLUCIÓN 68276-2-19-0109  
13 de diciembre de 2019

SDC426339110

JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

SDC426339110

República de Colombia

Derecho municipal para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, terrenos y pormenores de la misma.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Floridablanca, el 13 de diciembre de 2019

Arq. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO  
Curador Urbano No. 2 de Floridablanca

El Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga  
TESTIFICA: que esta fotocopia fue tomada del  
original que tuve a vista.

18 MAR 2020  
  
 JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

43HF0RXMBXLH2CDA



**CURADURÍA URBANA N° 2 DE FLORIDABLANCA**  
ARO ROGER ALEXANDER TORERO HIDALGO

SDC628339109

**RESOLUCIÓN No. 20-0010**

(26 de Mayo de 2020)

Por la cual se procede a realizar una aclaración al Visto Bueno para Propiedad Horizontal N. 20-0001 P.H. del 19 de Febrero de 2020

20-0001 P.H.

**EL CURADOR URBANO DE FLORIDABLANCA N.º 2**

En el uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

**CONSIDERACIONES:**

- Que los señores EDUARDO BIANCHA RAMIREZ y ZÁIRA MILENA ARDILA ORTIZ, personas naturales, propietarios del predio ubicado en la Calle 143 A # 43-22, localizado en el Municipio de Floridablanca, identificados con cedula catastral Nos. 68276-01-02-0745-0005-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-314164, solicitaron Visto Bueno para Propiedad Horizontal.
- Que, a la anterior solicitud, se le dio el trámite previsto en Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes y aplicables para la época, habiéndose sometido así a los estudios técnicos respectivos, se aprobó el visto bueno para propiedad horizontal, bajo el No. 20-0001 P.H., con fecha 19 de Febrero del 2020.
- A través del requerimiento, el titular del Visto Bueno para Propiedad Horizontal requiere a esta Curaduría toda vez que por error involuntario se consignó de manera errada la dirección del predio objeto del trámite, consignándose Calle 143 # 43-22/24 siendo correcta Calle 143 A # 43-22.
- Revisado el expediente, se observa que la aclaración es viable frente a digitar correctamente la dirección antes descrita de este acto administrativo, en consecuencia es procedente llevar a cabo la ACLARACIÓN solicitada.

Así las cosas, la Curaduría Urbana No. 2 de Floridablanca:

**RESUELVE**

**PRIMERO:** ACLARAR el Visto Bueno para Propiedad Horizontal No. 20-0001 P.H. para el predio ubicado ubicado en la Calle 143 A # 43-22, localizado en el Municipio de Floridablanca, identificados con cedula catastral No. 68276-01-02-0745-0005-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-314164, en el sentido de indicar que la dirección del predio es Calle 143 A # 43-22.

Página 1 de 2

JAIRO ANTONIO MANTERO R.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

04/05/2020

7LXFPIN1GGGBT25V

SDC628339109

JAIRO ANTONIO MANTERO R.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga



**CURADURÍA URBANA N° 2 DE FLORIDABLANCA**  
ABQ. ROCÍO ALEXANDER TORUERO HIDALGO

La Notaria Novena (E) del Circulo de Bucaramanga  
que esta fotocopia fue tomada del  
original que tuve a la vista.

23 JUN 2020



SANDY JOHANNA RAYÓN GÓMEZ  
Notaria Novena (E) del Circulo de  
Bucaramanga

**RESOLUCIÓN N. 20-0002**  
(14 de Enero de 2020)

Por la cual se procede a realizar una aclaración a la Resolución del Acto de Reconocimiento de la edificación existente y a la Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento estructural N. 68276-2-19-0109



**EL CURADOR URBANO DE FLORIDABLANCA No. 2**

En el uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

**CONSIDERACIONES:**

1. Que los señores **EDUARDO BIANCHA RAMIREZ** y **ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ**, quienes actúan en calidad de propietarios del predio ubicado en la Calle 143 A # 43-22, localizado en el Municipio de Floridablanca, identificados con cedula catastral Nos. 68276-01-02-0745-0005-000 y matricula inmobiliaria No. 300-314164; solicitaron un acto de reconocimiento de la Edificación existente y Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento estructural.
2. A través de requerimiento, el titular de la Licencia requiere a esta Curaduría toda vez que en la Resolución se omitió describir que el Acto de reconociendo de la Edificación existente va acompañado de una Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento estructural, tal y como se encuentra aprobado en los respectivos planos. De igual forma, se deberá corregir la vigencia de este acto administrativo.
3. Revisado el expediente, se observa que la aclaración es viable frente a incluir la modalidad y vigencia, en consecuencia es procedente llevar a cabo la **Aclaración** solicitada.

Así las cosas, la Curaduría Urbana No. 2 de Floridablanca:

**RESUELVE**

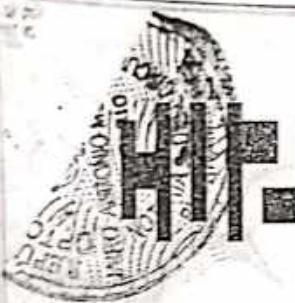
**PRIMERO: ACLARAR** la Resolución No. 68276-2-19-0109 expedida el día 13 de Diciembre de 2019, en el sentido de señalar que el Artículo 1º del Resuelve quedará así:

Declarar un Acto de Reconocimiento de Edificación existente y Licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento estructural para destinación vivienda, en el predio localizado en la Calle 143 A # 43-22 barrio Portal de Santa Ana del Municipio de Floridablanca, con folio de matrícula No. 300-314164 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y numero catastral 68276-01-02-0745-0005-000 a nombre de **EDUARDO BIANCHA RAMIREZ** y **ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ** en su calidad de propietarios, para que en concordancia con el Acuerdo Municipal 035 de 2018-P.O.T. de segunda generación de Floridablanca, efectúe las obras de

JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de

SDC629339



## CURADURIA URBANA No. 2 DE FLORIDABLANCA

ARQ. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO



JAIRO ANTONIO MONTERO F.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

*[Handwritten signature]*



suscrito CURADOR URBANO No. 2 DE FLORIDABLANCA, hace constar que:

La resolución No. 68276-2-19-0109 del 13 de diciembre de 2019, por la cual se concede un RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE-REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, según radicación N° 68276-2-19-0109, sobre el predio ubicado en la CALLE 143A / 43-22 PORTAL DE SANTA ÁNA del Municipio de Floridablanca, identificado con el número predial 68276-01-02-0745-0005-000, matrícula inmobiliaria 300-314164 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, se notificó personalmente el dia 19 de diciembre de 2019, a MILTON GABRIEL PALOMINO actuando como apoderado de la solicitud.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el dia 8 de enero de 2020, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

## VIGENCIA DE LA LICENCIA

DEL: 8 de enero de 2020

HASTA: 7 de enero de 2022



Arq. ROGER ALEXANDER FORERO HIDALGO  
Curador Urbano No. 2 de Floridablanca



JAIRO ANTONIO MONTERO F.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



## INFORMACION GENERAL

Nombre Curaduría: CURADURIA 2 DE FLORIDABLANCA  
 Departamento: SANTANDER  
 Municipio: FLORIDABLANCA  
 Curador (a): Roger Alexander Forero Hidalgo  
 Correo: curadurados.floridablanca@supernotariado.gov.co  
 Teléfono: (7) 638 83 63  
 Dirección: Calle 32 No. 26 - 48, Cañaveral



68276-2-19-0109

## RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 68276-2-19-0109  
 NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 68276-2-19-0109  
 REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO  
 REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: NO  
 FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA: 2019-10-24  
 FECHA DE EXPEDICIÓN: 2019-12-13  
 FECHA DE EJECUTORIA: 2020-01-08

## OBSERVACION DE LA LICENCIA:

RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN  
 Vigencia x tipo: 0 meses

CONSTRUCCIÓN  
 Vigencia x tipo: 24 meses

### 1. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Vigencia: 24 meses  
 Hasta: 2022-01-08

#### Tipo de autorización

VIVIENDA - NO VIS  
 Unidades de Uso: 3

#### Usos aprobados

NO APLICA  
 Unidades de parqueadero: 0

#### Usos de parqueadero

Código:  
 GDE - GD - FR - DB V.03  
 28-01-2019 |

Superintendencia de Notariado y Registro  
 Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
 PBX 57 + (1) 3282121  
 Bogotá D.C., Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
 correspondencia@supernotariado.gov.co



JAIRO ANTONIO MONTERO R.  
 Notario Neveno del Circulo de  
 Bucaramanga

JAIRO ANTONIO MONTERO R.  
 Notario Neveno del Circulo de  
 Bucaramanga

04/05/2020

F7UMTOMPH5NRUZVL



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

EDUARDO BIANCHA RAMIREZ  
Cédula de ciudadanía  
91480009

ZAIRA MILENA ARDILA ORTIZ  
Cédula de ciudadanía  
28352217

**Titulares**

**Inmuebles**

**Descripción de la licencia**

**Correcciones - Salvedades**

**Actos administrativos asociados**

Predio: URBANO  
Matrícula: 300-314164  
Chip - C. Catas.: 68276-01-02-0745-0005-000  
Dirección: Calle 143A # 43 - 22 /  
Área: 60 Metros

Planos Estructurales: 2  
Planos Arquitectónicos: 1  
Planos Subdivisión:  
Planos Urbanización:  
Planos Parcelación:  
Memorias de cálculo: Sí  
Memorias de suelo: Sí  
Anexo: Acto Administrativo

Código:  
GDE-GD-FR-08 V.03  
28-01-2019 |

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co





# República de Colombia

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



**20-0001 PH**

VISTO BÚSQUEDA INICIAL ALIMENTADA - 2020-04-01

Documento	Estado
20-0001 PH VERIFICACIÓN INICIAL ALIMENTADA - 2020-04-01	EN PROCESO



SDC426339105

JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

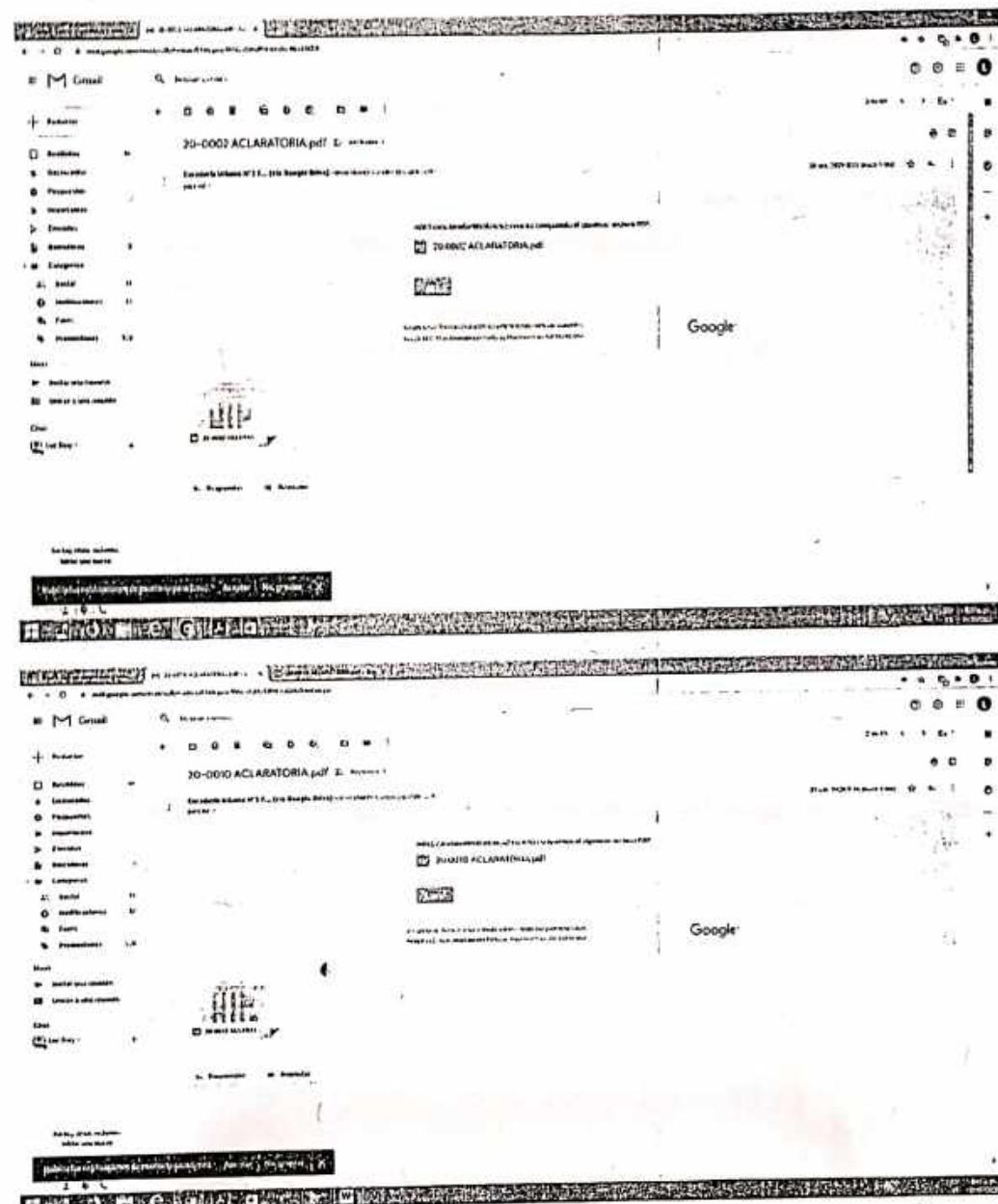
JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

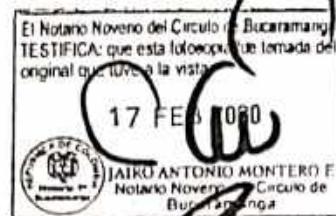
P0G69WSMVAEC6190

04/05/2020

SDC426339105

R2  
R2





JAIRO ANTONIO MONTERO F.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

SDC726339104

N18-1-0126

El suscrito CURADOR URBANO No. 1 DE FLORIDABLANCA, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 262 del Decreto 0068 de 2016, P.O.T. de Floridablanca, y de acuerdo con la solicitud formulada, EXPIDE:

### NUEVA NOMENCLATURA

Nº predial 01-02-0745-0005-000 ✓

Barrio/Urbanización Urbanización Portal de Santa Ana

Propietario/Solicitante EDUARDO BIANCHA RAMIREZ

**Nomenclatura** CALLE 143A 43-22 ✓  
Acceso apartamento 101.

CALLE 143A 43-24  
Acceso apartamentos 201 y 301.  
\*\*\*\*\*

**Destino**

Trámites Notariales, Oficina de Registro, Acueducto de Bucaramanga,  
Rultoque E.S.P., Electrificadora de Santander, Telebucaramanga,  
C.D.M.B, Metrogas, EMPAS

El presente Boletín de Nomenclatura, NO GERTIFICA PROPIEDAD sobre el predio y/o inmueble \*\*

Se expide en Floridablanca el Jueves, 14 de Junio de 2018

Ing. OSCAR JAVIER VANEGAS CARVAJAL  
CURADOR URBANO No. 1 DE FLORIDABLANCA

Revisó: Arq. Viancy Quintero  
Proyectó: Ing. Orlando Martínez

JAIRO ANTONIO MONTERO F.  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga

GGW6V/CJYCIS7U0VG

04/06/2020

República de Colombia

Este boletín no tiene validez legal sin la firma del Notario o del Curador Urbano.

ERÓ  
ir Javier  
EGAS CARVAJAL

Teléfono:  
619 99 54 - 619 99 56

Dirección:  
Cra 143A #43-22 - Bucaramanga

Email:  
curaduriauno.floridablanca@gmail.com

# República de Colombia



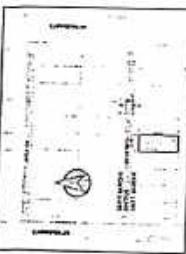
Este instrumento jurado no es exclusivo de escrituras públicas, constituyendo pormenores del artículo notarial.



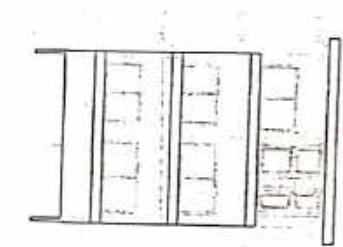
## CUADRO DE ÁREAS PH.

Área	Área construida	Área techada	Área libre	Total
APTO 101	11'0" x 11'0"	12m²	0m²	12m²
APTO 201	11'0" x 11'0"	12m²	0m²	12m²
APTO 301	11'0" x 11'0"	12m²	0m²	12m²
TOTAL		36m²	0m²	36m²

AREA LOTE 60.00 METROS CUADRADOS = (A+B+C+D) EN PRIMER PISO



LOCALIZACIÓN Esc. 1:500



▲ FACHADA PRINCIPAL  
Esc. 1:50

ANALOTE	60.00 m²
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º	12 m²
ÁREA LOTE FRENTE Y REAR	18.00 m²
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º	12 m²
ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º	12 m²
ÁREA LIVRE TERRAZA	42.00 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	60.00 m²

AREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA PISO 2º

12 m²

ÁREA LIVRE TERRAZA

42.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

60.00 m²

ÁREA LOTE

60.00 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1º

12 m²

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2º</



# República de Colombia

39.

DAYANA 41249

Aa066749973

E-MAIL: muchalesbianchingy@gmail.comPROFESIÓN U OFICIO: CONCEPANTE.

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL: CASADA.PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI  NO

CARGO:

FECHA DE VINCULACION: \_\_\_\_\_ FECHA DE DESVINCULACION: \_\_\_\_\_

De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 8 de 07/04/2017 expedida por la Superintendencia de Notaria y Registro.

**NOTA: PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:** Los intervenientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia de documento de identidad en el presente instrumento con finalidad de realizar las funciones propias de la actividad Notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a la Administración pública.

EL NOTARIO,

JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga



Recepción:	Extensión:	Otorgamiento:	Revisión:	Cierre:
	DAYANA			

Aa066749973  
 SDC826495603  
 Notario Noveno del Circulo de  
 Bucaramanga

PL3RRH2RM341HHS0  
 1050BAANGISDBDS  
 04/05/2020

12-12-19  
 PL3RRH2RM341HHS0  
 04/05/2020  
 1050BAANGISDBDS  
 04/05/2020

NOTARIA  
NOVENA

Jairo Antonio Montero Ferratone  
Notario Noveno Principal

EL SUSCRITO NOTARIO NOVENO PRINCIPAL  
DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA  
CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA ES FIEL, ESPECIAL Y AUTÉNTICA TOMADA DEL ORIGINAL 0887 DEL 07 DE JULIO 2020 CON DESTINO AL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CIRCULO BUCARAMANGA (ART. 14 PARAGRAFO 1 DECRETO 1579/2012).

BUCARAMANGA, 15 JULIO DE 2020

EL NOTARIO NOVENO

  
JAIRO ANTONIO MONTERO  
Notario Noveno del Circulo de  
Bucaramanga



ELOISA