

República de Colombia



ESCRITURA NÚMERO

CERO CIENTO NOVENTA

0190

DEL: 28 de Enero del 2.022

ACTO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA VIVIENDA BIFAMILIAR

Otorgante: ANA BEATRIZ BELTRAN CORDOBA - - - - - C.C. 36.562.714

Predio Urbano: Lote 22 - Manzana A - Urbanización "SANTA LUCIA" - Carrera 24 No. 40 C - 90 - Santa Marta

MATRICULA INMOBILIARIA No. 080-45869

En la ciudad de Santa Marta, Distrito Turístico, Cultural e Histórico, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los VEINTIOCHO (28) días del mes de ENERO del dos mil veintidós (2.022), ante mí, **RAFAEL ENRIQUE MANJARRÉS MENDOZA**, Notario Primero del Circulo de Santa Marta

COMPARECÍO:

ANA BEATRIZ BELTRAN CORDOBA, con cédula de ciudadanía 36.562.714 de Santa Marta, mayor de edad, domiciliada en Santa Marta, soltera, y

MANIFESTÓ:

PRIMERO: Que eleva a escritura pública el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA VIVIENDA BIFAMILIAR DE DOS (2) PISOS - el cual es del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA UNIDAD BIFAMILIAR BELTRAN ANA

Ubicado en el Lote N°22 Manzana A

URBANIZACION SANTA LUCIA

SANTA MARTA D.T.C.H.

CAPITULO I

NOMBRE, PROPIETARIO, TITULOS.

ARTÍCULO 1: NOMBRE.- El inmueble objeto del presente Reglamento de

Administración se denominará para todos los efectos legales "Propiedad Horizontal



República de Colombia

22-04-21 PO003100010



Bifamiliar Beltrán Ana".- -----

ARTICULO 2: PROPIETARIO.- "Propiedad Horizontal Bifamiliar Beltrán Ana" Es propiedad actual Beltrán Córdoba Ana identificada con CC No.36 562 714 de Santa Marta. -----

ARTÍCULO 3: REPRESENTACIÓN.- "Propiedad Horizontal Bifamiliar Beltrán Ana" está representada para todos los efectos legales actual Beltrán Córdoba Ana Beatriz identificada con CC No.36 562 714 de Santa Marta. -----

ARTÍCULO 4: TITULO.- La señora Beltrán Córdoba Ana Beatriz identificada con CC No.36 562 714 de Santa Marta., son actualmente propietarios del lote de terreno en el cual están construidas tres (2) UNIDADES DE VIVIENDA. El lote lo adquirió mediante escritura No. 1393 con fecha de Mayo 19 del 2000, de la notaria tercera del circuito de santa marta. Con referencia catastral anterior 011501480012000, actual 47001011501480012000 y las construcciones sobre él levantada por recursos propios y/o financiamiento comercial. -----

CAPITULO II-----

LOCALIZACIÓN. MEMORIA DESCRIPTIVA. -----

ARTÍCULO 5: LOCALIZACIÓN. - "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA" en el lote n° 22 de la manzana (a) de la urbanización santa lucia. Distrito de Santa Marta, departamento del Magdalena, con un área de terreno de 90.00 M2 aproximadamente, cuyos linderos y medidas son los siguientes según consta en el plano anexo aportado en escritura n° 1393 con fecha de Mayo 19 del 2000, de la notaria tercera del circuito de santa marta. -----

NORTE: 15.00 ML con lote n° 20 de la manzana A) -----

SUR: 15.00 ML con lote n° 24 de la manzana (A)-----

ESTE: 6.00 ML con vía en medio – urbanización santa clara-----

OESTE: 6.00 ML con lote n° 23 de la manzana (A) -----

República de Colombia



(El lote lo escritura n° 1393 con fecha de Mayo 19 del 2000, de la notaria tercera del circuito de santa marta. Con referencia catastral anterior 011501480012000, actual 470010115014800120000) -----

PARAGRAFO: No obstante, la mención del área y de la medida de los linderos, el predio descrito anteriormente se tiene como cuerpo cierto-----

ARTÍCULO 6: MEMORIA DESCRIPTIVA. - "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", levantada sobre el lote descrito en el Artículo anterior, está conformado por DOS (2) unidades de vivienda privada, están destinadas al uso de vivienda. Estas unidades se distribuyen, en una unidad 101 ubicada sobre el primer nivel de la vivienda y la unidad 201 ubicada sobre el segundo nivel de la vivienda.-----

Las viviendas serán entregadas limpios y listos para ser habitados por los futuros propietarios. Los dueños, constructores y promotores del proyecto se reservan el derecho a ejecutar cambios en las unidades privadas, áreas comunes y específicamente de construcción con el fin de mejorar el proyecto, mientras mantengan la propiedad del inmueble.-----

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", se legalizó la construcción conforme a la Licencia de reconocimiento de edificación con Resolución No. 031 de FECHA Veinticuatro (24) de Enero del Dos Mil Veintidós (2022) de la Curaduría No. 1 de Santa Marta. Las condiciones de iluminación y ventilación son lo mejor posibles. Y, de acuerdo al Visto Bueno de Planos de propiedad horizontal expedido mediante la Resolución 47001-1-1-21-0287 de fecha 27 DE Enero del 2022 de la Curaduría Urbana No. 1 de Santa Marta. Las condiciones de iluminación y ventilación son lo mejor posibles.-----

CAPITULO III-----

OBJETO. ALCANCE. CASOS NO PREVISTOS.-----



PO003109011

República de Colombia

22-04-21 PO003109011

UGP/WH0202X

ARTÍCULO 7: OBJETO.- El presente reglamento tiene por objeto constituir la "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", previsto en la Ley 675 del 03 de Agosto del 2.001. Para tal efecto determinando los bienes de propiedad privada o exclusiva y los afectados al uso común, establece los coeficientes de copropiedad respectivos y los factores de participación en los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de dominio común; establece los derechos y obligaciones de los propietarios y futuros adquirientes en cuanto al uso, el goce y destinación de los bienes de dominio exclusivo y común. Señala los órganos de administración y fija la norma que lo rige. -----

ARTICULO 8: ALCANCE.- Este reglamento tiene fuerza obligatoria para los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio privado en que se encuentre dividido dicho inmueble. En consecuencia sus disposiciones se entenderán incorporadas a todo acto o contrato que implique transferencia de dominio privado o de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que lo integran o a todo acto o contrato en virtud del cual se conceda el uso o goce de dichos bienes. -----

CAPITULO IV-----

BIENES.-----

ARTÍCULO 9: CLASES DE BIENES. - "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", se encuentra conformado por bienes de dominio privado o exclusivo y por bienes afectados al uso común. Cada propietario es dueño exclusivo de su inmueble y comunero de los bienes afectados al uso comunal. -----

ARTÍCULO 10: DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO. Las cuatro (4) unidades de dominio privado o exclusivo que conforman la edificación denominada "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", están separadas unas de otras, así como de los bienes de

República de Colombia



propiedad común o de bienes de uso público, por muros medianeros. Tales unidades privadas se describen por su ubicación, área, linderos, dependencias, nomenclatura y demás especificaciones, así:-

APTO 101: Hace parte de la "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", ubicado Ubicado en el lote n°22 manzana (A) urbanización santa lucia, Distrito de Santa Marta, con acceso sobre Carrera 24 (ACTUAL), que da hacia un área libre privada para la unidad 101, donde se localiza un área destinada para estacionamiento vehicular, la unidad consta de un: **ÁREA PRIVADA TOTAL DE 56.33 M2, CON UN COEFICIENTE DE 52.48 % DE LA UNIDAD "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", UN ÁREA COMÚN CONSTRUIDA DE 6.40 M2 , UN ÁREA CONSTRUIDA DE USO EXCLUSIVO DE 2.56 M2, UN AREA LIBRE PRIVADA DE 15.64 M2 Y UN AREA LIBRE COMUN 1.89M2 DESTINADA A BUITRON INTERNO DE VENTILACION.**

La unidad está Distribuida en un (primer nivel, piso n°1) consta de: una (1) sala – comedor, una (1) cocina, un (1) patio interno privado, zona de labores, una (1) alcoba principal con baño interno privado, dos (2) alcobas auxiliares, un (1) baño en medio para las dos alcobas, un (1) área de patio interno ducto de ventilación (buitrón) de ventilación interno. Sus linderos son EN PRIMER PISO:

NORTE: en línea recta entre los puntos **B y C**, con **8.09 MTS**, que dan hacia muro construido en medio que da hacia predio vecino colindante, lote n° 20 de la manzana (A).

SUR: en línea recta entre los puntos **A y D**, con **11.46 MTS**, que dan hacia muro construido en medio que da hacia predio vecino colindante, lote n° 24 de la manzana (A).

ESTE: En quebrada entre los puntos **A y B** con **2.87 MTS + .15 MTS + 2.89 MTS**, que dan hacia muro construido común sobre la fachada principal de la unidad de vivienda, y área construida común de escaleras que dan hacia el segundo piso de la unidad donde se ubica el apto 201, que da hacia área libre de uso privado destinado a zona de estacionamiento de la unidad 101 y área destinada a



PO003109012

República de Colombia

22-04-21 PO003109012

XMRDWQSC93

estacionamiento de motos de la unidad 201 de la "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA". Que la separa del andén que da hacia la vía en medio (actual) carrera 24.

OESTE: en línea quebrada entre los puntos C Y D con **2.69 MTS + .10 MTS + .20 MTS, 3.32 MTS + 2.87 MTS**, que dan hacia muro común construido que separa de predio vecino colindante lote N° 23 de la manzana (A), y lo separa de área libre privada de la unidad, patio interno, zona de labores, NADIR: Con piso que lo separa del terreno común. CENIT, con placa de entrepiso área común construida que da hacia la unidad 201 "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA".

APTO 201: Hace parte de la "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", ubicado Ubicado en el lote n°22 manzana (A) urbanización santa lucia, Distrito de Santa Marta, con acceso sobre Carrera 24 (ACTUAL), que da hacia un área libre privada para la unidad 201, donde se localiza un área destinada para estacionamiento vehicular y un área construido común de escaleras por donde se accede a la unidad 201, la unidad consta de un: **ÁREA PRIVADA TOTAL DE 51.01 M2, CON UN COEFICIENTE DE 47.52 % DE LA UNIDAD "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", UN ÁREA COMÚN CONSTRUIDA DE 7.11 M2, UN ÁREA CONSTRUIDA DE USO EXCLUSIVO DE 10.82 M2, UN AREA LIBRE PRIVADA DE 6.05 M2 Y UN AREA LIBRE COMUN 1.13 M2 DESTINADA A BUITRON INTERNO DE VENTILACION.**

La unidad está Distribuida en un (primer nivel, piso n°1) consta de: un balcón área construida de uso exclusivo de la unidad 201, una (1) sala – comedor, una (1) cocina, un (1) patio interno privado, zona de labores, una (1) alcoba principal con baño interno privado, una (1) alcoba auxiliar con baño interno privado, un (1) área de ducto de ventilación (buitrón) de ventilación interno. Sus linderos **EN SEGUNDO PISO** son:

NORTE: en línea recta entre los puntos G y F, con **8.79 MTS**, que dan hacia muro construido en medio que da hacia predio vecino colindante, lote n° 20 de la manzana (A).

SUR: en línea recta entre los puntos H y E con **10.54 MTS**, que dan hacia muro

República de Colombia



construido en medio que da hacia predio vecino colindante lote n° 24 de la manzana (A). -----

ESTE: En quebrada entre los puntos **A y B** con **2.87 MTS + .15 MTS + 2.89 MTS**, que dan hacia muro construido común sobre la fachada principal de la unidad de vivienda, y área construida común de escaleras que dan hacia el segundo piso de la unidad donde se ubica el apto 201, que da hacia área libre en primer piso de uso privado destinado a zona de estacionamiento de la unidad 101 y área destinada a estacionamiento de motos de la unidad 201 de la "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA". Que la separa del andén que da hacia la vía en medio (actual) carrera 24.-----

OESTE: en línea quebrada entre los puntos **G Y H** con **2.69 MTS + .92 MTS + 1.81 MTS, 2.54 MTS + 1.26 MTS**, que dan hacia muro común construido que separa de predio vecino colindante lote N° 23 de la manzana (A), y lo separa de área libre privada de la unidad, patio interno, zona de labores.-----

NADIR: con placa de entepiso área común construida que da hacia la unidad 101 "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA". CENIT, con común de cubierta liviana que lo separa del espacio aéreo.-----

ARTICULO 12. PARTICIPACION DE LA PROPIEDAD COMUN: Para efectos de determinar la proporción en que cada propietario debe contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación de las áreas y servicios de uso común del edificio, y el pago de la prima de seguro de incendio, la proporción de los derechos sobre los bienes comunes y el número de votos que le corresponden a la Asamblea General de copropietarios, se ha establecido, siguiendo las orientaciones de la Ley 675 del 2.001, los coeficientes de copropiedad que se indican en este reglamento de acuerdo al valor de las unidades privadas, teniendo en cuenta para fijar este valor, el área privada de cada bien de dominio particular.-----

ARTICULO 13. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: A continuación se expresan los coeficientes de copropiedad de cada uno de los bienes privados de dominio exclusivo que integran el "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRAN



PO003109013

República de Colombia

22-04-21 PO003109013

E482MHNM/S

ANA".

PARAGRAFO: En la presente tabla de coeficiente no se utilizó sistema de ponderación de los factores de área privada libre.

ARTÍCULO 14: BIENES INALIENABLES E INDIVISIBLES.- La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación.

CAPITULO V-

USO. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.
PROHIBICIONES.

ARTICULO 15: DESTINACIÓN O USO.- Las unidades que conforman el "PROPIEDAD HORIZONTAL BIFAMILIAR BELTRÁN ANA", serán destinadas exclusivamente al uso aprobado por la entidad respectiva. El propietario es dueño exclusivo de su unidad privada, por lo tanto podrá usarlo con plena autonomía, pero dentro de los límites que le impone la legislación sobre propiedad horizontal y el presente reglamento. Cada propietario podrá enajenarlo, gravarlo con hipoteca, arrendarlo y darlo en anticresis sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades.

ARTÍCULO 16: OBLIGACIONES.- Todo propietario está obligado a dar fiel estudio y estricto cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la propiedad horizontal, al presente reglamento y especialmente a lo siguiente:

1- Cada propietario tiene sobre los bienes comunes un derecho proporcional al valor de su unidad privada, derecho que es inseparable del dominio, uso y goce del mismo. Por tanto en la transferencia, gravamen o embargo de una vivienda se entenderá comprendido el correspondiente derecho sobre los bienes comunes. Estos no podrán ser objeto de acto o contrato alguno en forma separada e independiente del apartamento o local.

República de Colombia



2- Todo propietario queda especialmente obligado a hacer las reparaciones necesarias para la conservación o utilización de su unidad habitacional, en los daños que llegaren a presentarse, para modificaciones en sus unidades privadas. -

3- Contribuir con las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. - - - - -

4- Cada propietario debe avisar al administrador la transferencia de dominio que haga de su unidad habitacional. - - - - -

5- Pagar las cuotas por impuestos y las tasas por servicios correspondientes a cada unidad, como si se tratará de un predio aislado de las otras unidades integrantes del edificio. - - - - -

6- Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes invita o cede el uso de su unidad a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada, así sea en calidad de visitante. - - - - -

7- Para practicar cualquier trasteo se deberá obtener autorización escrita del administrador, en la cual exprese la hora y detalle del trasteo. - - - - -

8- Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. - - - - -

CAPITULO VI

LIQUIDACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 17: LIQUIDACIÓN.- Esta deberá liquidarse en el evento en que se termine, conforme a lo establecido en los Artículos 2.334 a 2.338 y 2.340 del Código Civil o por decisión unánime de los copropietarios. - - - - -



PO003109014

THOMAS GREG & SONS

República de Colombia

22-04-21 PO003109014

QUE10MS1FG

THOMAS GREG & SONS

ARTÍCULO 18: LIQUIDADOR.- La liquidación de la Propiedad Horizontal se hará por uno o varios liquidadores nombrados por la Asamblea General de copropietarios. Cuando el liquidador sea una persona natural, por cada liquidador se nombrará un suplente.-----

ARTÍCULO 19: PROTOCOLIZACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN.- Aprobada la cuenta final de liquidación, el liquidador de la copropiedad elevará a Escritura Pública la liquidación de la copropiedad y la distribución de los activos entre los Copropietarios y procederá a protocolizar con la misma escritura el acta de la liquidación.-----

ARTÍCULO 20: REFORMAS.- Cualquier reforma al presente reglamento, deberá ser aprobada con el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad en que se encuentra dividido el inmueble. La correspondiente reforma será elevada a Escritura Pública por el Administrador en una notaría, mediante protocolización del acta en que la Asamblea General, la haya aprobado y deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. El constructor y primer propietario se reserva la facultad de corregir errores del Reglamento, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial durante el transcurso de la construcción y entrega del Edificio.-----

ARTICULO 21: MODIFICACIONES.- En el evento que la entidad encargada de otorgar el permiso de venta, exija al constructor alguna modificación al presente Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autoricen al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones si es del caso.-----


PARÁGRAFO: Mientras se constituya la Asamblea de copropietarios, se mantiene la Administración en su Representada por la señora ANA BEATRIZ BELTRAN CORDOBA, identificada con cedula de ciudadanía No.36.526.118 expedida en

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANIA

IDENTIFICACION 36.562.714
RELTRAN CORDOBA

ASISTENTE
ANA BEATRIZ

ASISTENTE
Ana Beatriz Beltrán




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 09-FEB-1966

SANTA MARTA
(MAGDALENA)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.57 O+ F

ESTATURA G.S. RH SEXO

11-NOV-1966 SANTA MARTA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Ana Beatriz Beltrán*
REGISTRADOR NACIONAL
CASE DE SOFET. SANTO ESTEBAN



A-2103103-0055903-F 0036562714-20160005 0003030811A 2 4430006101

República de Colombia

TCOS





AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

0790



841254

En la ciudad de Santa Marta, Departamento de Magdalena, República de Colombia, el veintiocho (28) de enero de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Santa Marta, compareció: ANA BEATRIZ BELTRAN CORDOBA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 36562714.

Ana Beatriz Beltrán C.

----- Firma autógrafa -----



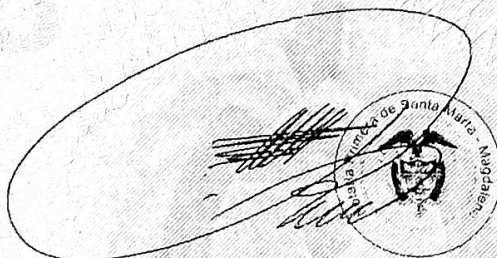
32zjggnd85z1

28/01/2022 - 16:54:58



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de REGLAMENTO firmado por el compareciente.



RAFAEL ENRIQUE MANJARRES MENDOZA

Notario Primero (1) del Círculo de Santa Marta, Departamento de Magdalena

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 32zjggnd85z1

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DEL IMPUESTO PREDIAL

VIGENCIA DEL CERTIFICADO

Fecha de emisión: 27/01/2022

Fecha vencimiento

31/12/2022

INFORMACIÓN DE PREDIOS Y

Propietario **BELTRAN CORDOBA ANA-BEATRIZ**

Dirección **K 24 40C 90 MZ A CS 22**

Predio **0115000001480012000000000**

Destino **HABITACIONAL**

Valor **107,487,000**

Matrícula **080-0045869-93**

La Secretaría de Hacienda del Distrito de Santa Marta, certifica que el predio identificado con referencia catastral número 0115000001480012000000000, se encuentra a PAZ Y SALVO de la obligación tributaria del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO hasta el año gravable 2022. ES VÁLIDO PARA PROTOCOLARIZAR ESCRITURA PÚBLICA.

A través de oficio no. 0011 de Enero de 2014 se canceló la expedición de paz y salvo por concepto de valorización, por lo cual para efectos de trámites notariales los inmuebles ubicados en el distrito de Santa Marta, no es necesario expedir paz y salvo de valorización.

Certificado número: 133816

Firma: RAFAEL ENRIQUE MANJARRES MENDOZA

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

