



República de Colombia



A4072318453

ESCRITURA PUBLICA NÚMERO: NOVECIENTOS DIECIOCHO (918).....

DE FECHA: TREINTA (30) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021).....

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE GIRÓN - SANTANDER.....

CÓDIGO: 0317.....

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....

DIRECCIÓN: CALLE 4A SUR No. 18-14 URBANIZACION RIBERAS DEL RIO MANZANA X LOTE 12.....

UBICACIÓN: GIRÓN.....

DEPARTAMENTO: SANTANDER.....

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 300-378660.....

CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: 01030000097000120000000000.....

OTORGANTES: JOSE SANTOS SOTO SOTO, C.C. No. 5.549.877.....

MARIELA BARRERA RIAÑO, C.C. No. 28.381.182.....

CUANTÍA DEL ACTO: ACTO SIN CUANTÍA.....

En el Municipio de Girón, Departamento de Santander, República de Colombia, a los treinta (30) días del mes de Junio del año dos mil veintiuno (2.021), Siendo **NOHEMI BARRERA ABRIL**, Notaria Única de este Círculo, Comparecieron con minuta escrita: **JOSE SANTOS SOTO SOTO y MARIELA BARRERA RIAÑO**, varón y mujer, mayores de edad, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, hábiles, identificados con las cédulas de ciudadanía números 5.549.877 y 28.381.182 expedidas en Bucaramanga y San Joaquín respectivamente, domiciliados en Girón, quienes se hallan en pleno y cabal uso de sus facultades mentales y como tal conscientes del acto a realizar y dijeron:

**PRIMERO:** --- Que por medio de este instrumento proceden a elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA** y el cual se registrá por los siguientes estatutos:

**CAPITULO 1: --- ARTICULO 1.1: UBICACION: EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL, está**

*Modelo estándar para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*



A4072318453



PC009904552

Dr. Noheми Barrera Abril  
Notaria Única del Círculo  
Girón

116135104009911

30-11-20

Escritura pública

Z414VE3M65

10-05-21 PC009904552

THOMAS GARCIA



Continuación de la escritura No.918 , año 2021, página 2

ubicado en la Calle 4A SUR número 18-14 (Apartamento 101), y Calle 4A SUR número 18-12 (Apartamentos 201, 202, 301, 302 y 303) de la URBANIZACION RIBERAS DEL RIO del Municipio de Girón, Departamento de Santander, según boletín de nomenclatura número 0004 a 0009 de fecha diecinueve (19) de Enero de dos mil veintiuno (2.021), expedido por la Directora Técnica de Planeación Urbanística del Municipio de Girón que se protocoliza con esta escritura pública.....

**ARTICULO 1.2: MEMORIA DESCRIPTIVA: EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, consta de seis (6) unidades en tres (3) pisos, en el primer piso se encuentra el Apartamento 101, y la zona común punto fijo o escaleras de acceso a los apartamentos 201, 202, 301, 302 y 303, en el segundo piso se encuentran los Apartamentos 201 y 202, y la zona común punto fijo o escaleras de acceso a los Apartamentos 301, 302 y 303 y en el tercer piso se encuentran los Apartamentos 301, 302 y 303.....

El Apartamento 101 se compone de: sala-comedor, cocina, cuatro (4) alcobas, una (1) de ellas con baño privado, un (1) baño adicional, zona de ropas y patio. --- El Apartamento 201 se compone de: sala-comedor, cocina, dos (2) alcobas, un (1) baño y zona de ropas. --- El Apartamento 202 se compone de: sala-comedor, cocina, dos (2) alcobas, un (1) baño y zona de ropas. --- El Apartamento 301 se compone de: sala-comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño y zona de ropas. --- El Apartamento 302 se compone de: sala-comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño y zona de ropas. --- El Apartamento 303 se compone de: sala-comedor, cocina, dos (2) alcobas, un (1) baño y zona de ropas.....

**ARTICULO 1.3: ESPECIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, está construido en columnas de concreto reforzado con hierro, placas de entrepiso aligeradas en concreto reforzado, en muros en bloque en temosa y ladrillo H-10 y H-15, cimientos en concreto ciclópeo, desagües en tuberías de P.V.C instalaciones eléctricas.....

Papel notarial para uso exclusivo





Aa072568454

Continuación de la escritura No. 918 , año 2021, página 3

hidráulicas en P.V.C., paredes frisadas y pintadas, puertas y ventanas de calle y patio en lámina metálica, cocina y baños enchapados; y placa de concreto maciza para tanques de agua y teja de asbesto de cemento eternit sobre parte del tercer piso.....

**ARTICULO 1.4: CONDICIONES DE SALUBRIDAD:** La construcción garantiza una correcta ventilación e iluminación natural, acabados higiénicos en muros, fachadas, cocinas, baños y pisos, lavamanos con aparatos sanitarios conectados en la red domiciliaria pública, con agua potable y tanque de reserva con conexiones de agua, luz y gas natural independientes para cada unidad, andén, vía pública en pavimentada correctamente y con su respectiva iluminación pública.....

**CAPÍTULO 2: --- ARTICULO 2.1: DIVISION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL:** El EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL, de acuerdo a los planos arquitectónicos se divide en bienes de propiedad privada y bienes de propiedad común.....

**ARTICULO 2.2: --- BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:** --- Son bienes de propiedad privada los comprendidos entre los límites de cada unidad, de acuerdo a los linderos especificados en cada unidad que son: --- Los muros, placas, pisos y cubiertas de los cuales hacen uso y goce el propietario sin restricciones, únicamente limitados por la ley y este reglamento.....

**ARTICULO 2.3: BIENES DE PROPIEDAD COMUN:** Son bienes de propiedad común los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio o que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad-privada y son: el lote de terreno sobre el cual se levanta el edificio cuyos linderos se especifican en el artículo 3.3, las redes de tuberías de alcantarillado, desagües, bajantes para aguas lluvias y aguas negras, instalaciones eléctricas hasta los contadores, la placa de tanques de reserva, los cimientos, estructuras, placas de entrepiso, muros estructurales, escaleras, fachada en toda su

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

Aa072568454

PC009904551

Dra. Nidia Dávalos ABRIL

10-05-21

PC009904551

CL902EP65



altura y contorno, los vacíos en todo su volumen y ductos de ventilación vertical. Cada unidad tiene propiedad de bienes comunes de acuerdo al área privada poseída.....

**PARAGRAFO:** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tal en los planos aprobados con la licencia de construcción o el documento que haga sus veces.....

**ARTICULO 2.4: DETERMINACIÓN DE ÁREAS COMUNES:** Son áreas comunes las que a continuación se enumeran por pisos así: --- **PRIMER**

**PISO:** cimientos, contorno, columnas, fachada, muros de cierre, placa de entepiso, y escaleras de acceso a los apartamentos 201, 202, 301, 302 y 303. --- **SEGUNDO PISO:** contorno, fachada, columnas, muros de cierre, placa de entepiso, vacío patio de ropas y escaleras de acceso a los apartamentos 301, 302 y 303. --- **TERCER PISO:** Contorno, Fachada, columnas, muros de cierre, vacío patio de ropas, hall de acceso y la cubierta del edificio.....

Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de las áreas comunes siempre que las utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios para el ejercicio de sus prerrogativas de dueños sobre el apartamento correspondiente.....

**ARTICULO 2.5: VALOR NOMINAL DEL INMUEBLE:** Para los efectos de los artículos 25, 26, 27 y 28 de la ley 675 de 2.001, se asigna el valor de la totalidad del inmueble convencional equivalente al 100% de las unidades. Este valor es independiente del avalúo catastral que la entidad oficial respectiva haga a cada unidad jurídica.....

Los coeficientes se calculan de acuerdo al valor inicial que representen una ponderación objetiva entre el área privada construida de cada unidad respecto del total del área privada construida del edificio y la destinación y característica de los mismos.....

**ARTICULO 2.6: VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Con base en el valor convencional descrito en el artículo 2.5 de este





Continuación de la escritura No 918 , año 2021, página 5

reglamento, el 100% se distribuye entre las seis (06) unidades privadas que conforman el edificio y de acuerdo a su localización, áreas privadas y dependencias. En el presente caso será de acuerdo a los siguientes coeficientes:

UNIDAD	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA TOTAL	AREA COMUN CONSTRUIDA	AREA COMUN LIBRE	COEFICIENTE %
APTO 101	92.48M2	3.45M2	95.93M2	9.07M2	0.00M2	34.15%
APTO 201	44.44M2	0.75M2	45.19M2	18.31M2	0.00M2	16.41%
APTO 202	45.05M2	0.00M2	45.05M2	18.31M2	0.00M2	16.64%
APTO 301	29.39M2	0.00M2	29.39M2	18.97M2	0.00M2	10.85%
APTO 302	22.99M2	0.00M2	22.99M2	18.97M2	0.00M2	8.49%
APTO 303	36.45M2	0.00M2	36.45M2	18.97M2	0.00M2	13.46%

### CAPITULO 3: --- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL:

**PREAMBULO:** El presente reglamento de copropiedad trata de los deberes y derechos de los propietarios y habitantes del EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL de acuerdo a la ley 675 de 2.001, este reglamento no solo tiene carácter obligatorio para el actual propietario sino para los futuros adquirientes de los derechos reales sobre el total del edificio o de una de sus partes.

**ARTICULO 3.1: PROPIETARIO:** El lote de terreno y las unidades privadas que en él se encuentran construidas pertenecen actualmente a **JOSE SANTOS SOTO SOTO y MARIELA BARRERA RIAÑO**, varón y mujer, mayores de edad, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, hábiles, identificados con las cédulas de ciudadanía números 5.549.877 y 28.381.182 expedidas en Bucaramangá y San Joaquín respectivamente.

**ARTICULO 3.2: TITULOS DE PROPIEDAD:** El predio fue adquirido por

*Para: contrato para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*



Aa072568455



PC009904550

Dra. NOBLE LIDIA MORALES ABRIL

11015094101010400

30-11-20

Escrituras 11015094101010400

11015094101010400

B9QLK01PZ7



Continuación de la escritura N° 918, año 2021, página 6

los señores **JOSE SANTOS SOTO SOTO y MARIELA BARRERA RIAÑO**, por compraventa hecha a la **ASOCIACION DE MICROEMPRESARIOS DE VIVIENDA POPULAR**, mediante escritura pública número MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS (1.536), de fecha veintinueve (29) de Octubre de dos mil catorce (2.014), otorgada en la Notaría Única del Círculo de Girón, registrada el veintisiete (27) de Noviembre del mismo año a la matrícula inmobiliaria número **300-378660** (Anotación Nro. 003) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.....

**ARTICULO 3.3 SOBRE EL PREDIO:** Se trata de: Un lote de terreno urbano determinado con el número **DOCE (12)** de la manzana X, que tiene un área de ciento cinco metros cuadrados (105.00 mts<sup>2</sup>), de forma rectangular, ubicado en la **URBANIZACION RIBERAS DEL RIO** del Municipio de Girón, Departamento de Santander, cuya nomenclatura es **Calle Cuatro A Sur número dieciocho - catorce (Calle 4A SUR No. 18-14)**, inscrito en el catastro vigente con el número predial **01030000097000120000000000** e identificado con la matrícula inmobiliaria número **300-378660** y alinderado así: --- **POR EL OCCIDENTE:** Con una longitud de quince metros (15.00 mts) con el lote número trece (13); --- **POR EL ORIENTE:** Con una longitud de quince metros (15.00 mts) con zona verde y lote número once (11); --- **POR EL NORTE:** Con una longitud de siete metros (7.00 mts) con el lote número seis (6); --- **POR EL SUR:** Con una longitud de siete metros (7.00 mts) con la **Calle Cuatro D SUR (4DSUR)**, andén.....

**ARTICULO 3.4: DE LA CONSTRUCCION:** La construcción del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue efectuada mediante Acto de Reconocimiento de la Existencia de Una Edificación Categoría Urbana No. 12/20 de fecha veintisiete (27) de Octubre de dos mil veinte (2.020), concedida mediante la Resolución No. 002083 de fecha cinco (05) de Octubre de dos mil veinte (2.020) debidamente ejecutoriada, Actos que fueron complementados mediante la Resolución No. 001107 de fecha dieciocho (18) de Mayo de dos mil

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





Aa072568454

Continuación de la escritura No. 918 , año 2021, página 3

hidráulicas en P.V.C., paredes frisadas y pintadas, puertas y ventanas de calle y patio en lámina metálica, cocina y baños enchapados; y placa de concreto maciza para tanques de agua y teja de asbesto de cemento eternit sobre parte del tercer piso.....

**ARTICULO 1.4: CONDICIONES DE SALUBRIDAD:** La construcción garantiza una correcta ventilación e iluminación natural, acabados higiénicos en muros, fachadas, cocinas, baños y pisos, lavamanos con aparatos sanitarios conectados en la red domiciliaria pública, con agua potable y tanque de reserva con conexiones de agua, luz y gas natural independientes para cada unidad, andén, vía pública en pavimentada correctamente y con su respectiva iluminación pública.....

**CAPÍTULO 2: --- ARTICULO 2.1: DIVISION DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL:** El EDIFICIO MULTIFAMILIAR SOTO BARRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL, de acuerdo a los planos arquitectónicos se divide en bienes de propiedad privada y bienes de propiedad común.....

**ARTICULO 2.2: --- BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:** --- Son bienes de propiedad privada los comprendidos entre los límites de cada unidad, de acuerdo a los linderos especificados en cada unidad que son: --- Los muros, placas, pisos y cubiertas de los cuales hacen uso y goce el propietario sin restricciones, únicamente limitados por la ley y este reglamento.....

**ARTICULO 2.3: BIENES DE PROPIEDAD COMUN:** Son bienes de propiedad común los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio o que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad-privada y son: el lote de terreno sobre el cual se levanta el edificio cuyos linderos se especifican en el artículo 3.3, las redes de tuberías de alcantarillado, desagües, bajantes para aguas lluvias y aguas negras, instalaciones eléctricas hasta los contadores, la placa de tanques de reserva, los cimientos, estructuras, placas de entrepiso, muros estructurales, escaleras, fachada en toda su

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

Aa072568454

PC009904551

Dra. Nidia Dávalos ABRIL

10-05-21

PC009904551

CL902EP65