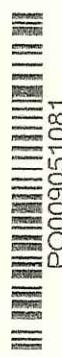
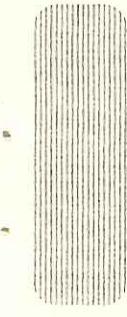


CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta, y dijo: **PRIMERO:** Que varón, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad Valledupar, Cesar, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.026.952, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, quien(es) obra(n) en este acto en su(s) propio(s) nombre(s). **SEGUNDO.-** Que es(son) propietario del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno urbano, con una extensión superficiaria de **CIENTO CATORCE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (114.93 M²)**, distinguido con el número Uno (1), ubicado según catastro vigente en la Calle 25A número 13-03, de la ciudad de Valledupar, Cesar, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 6.43 metros de frente con calle 25A en medio; **SUR:** En 6.43 metros de frente con lote 3 de la presente subdivisión; **ESTE:** En 17.88 metros de lado con lote 2 de la presente subdivisión, y **OESTE:** En 25.00 metros de lado con predio identificado con la cédula catastral número 01-02-0184-0004-000, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Valledupar, (Cesar), bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 190-191176, e inscrito en el catastro vigente del Municipio de Valledupar, bajo el número 01-02-00-00-0184-0005-0-00-00-0000 (Mayor Extensión), donde se encuentra construido las viviendas del "MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO", y quien manifiesta que de acuerdo al artículo 4º de la ley 675 de agosto 3 de 2001 desea(n) constituir como en efecto constituye(n) reglamento de propiedad horizontal, de acuerdo con las siguientes cláusulas: **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO.**

TITULO I.

GENERALIDADES. CAPITULO I. OBJETO Y DEFINICIONES. Que el presente reglamento de propiedad horizontal se denominará **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, de acuerdo al Artículo 4 de la ley 675 del tres (3) de agosto de 2.001.

GENERALIDADES.- Este reglamento prescribe las normas que rigen esta unidad arquitectónica, integrada por una vivienda multifamiliar de dos (2) pisos, sobre un predio urbano con un área de 114.93 m². **ARTICULO 1º.-** El objeto del presente reglamento es establecer los derechos y obligaciones de los propietarios o futuros propietarios, copropietarios, titulares de cualquier derecho real, poseedores materiales, simples tenedores, y ocupantes en general del **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, de propiedad de CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta, situado según catastro vigente en la Calle 25^a No. 13-03, del barrio DOCE (12) DE OCTUBRE, de la ciudad



de Valledupar Departamento del Cesar. Este reglamento determina la construcción, las unidades de propiedad exclusiva, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales en que se divide el **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, y contiene los estatutos por los cuales se rige la persona jurídica que surge de la mera constitución de la propiedad horizontal, compuesta por los propietarios de los bienes de dominio particular y cuyo 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 este reglamento de propiedad horizontal, que tendrá características y naturalezas definidas por el sistema jurídico, que regula la propiedad horizontal en el artículo 33 de la ley 675, del 3 de agosto del 2.001. **ARTICULO 2º. OBLIGATORIEDAD.**- Las disposiciones de este reglamento, los estatutos del **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, lo establecido en los planos y en las memorias descriptivas serán de obligatorio cumplimiento para los propietarios de los bienes privados y en lo pertinente para cualquier titular de otro derecho real, poseedor material, tenedor, simple ocupante y en general para las personas que a cualquier título usen o gocen las áreas de propiedad exclusiva en que la edificación esté dividida. En caso de contradicción entre lo descrito en este reglamento y lo consignado en los planos y memorias prevalecerán estos últimos. En todo negocio jurídico que implique transferencia de dominio, constitución de otro derecho real o cesión a cualquier título del uso o goce de una unidad de dominio privado exclusivo en esta unidad arquitectónica, se entienden incluidos en las disposiciones de este reglamento y los estatutos del **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**. **ARTICULO 3º.- DEFINICIONES.**
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse. **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**- Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.**- Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. **BIENES COMUNES.**- Partes del edificio o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso, a todos los propietarios

de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, o explotación de los bienes de dominio particular. **BIENES COMUNES ESENCIALES.** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto así como los imprescindibles para el uso o goce de los bienes de dominio particular. Ejemplo: el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

CAPITULO II. DE LA EDIFICACIÓN SU PROPIEDAD, SUS ESPECIFICACIONES SU SEGURIDAD Y SU DESCRIPCIÓN.

ARTICULO 4º.- DERECHO DE DOMINIO.- CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.026.952 de Valledupar, ejerce el derecho de dominio exclusivo y pleno sobre el inmueble, cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se reglamenta conforme a lo establecido en la Ley 675 del 3 de agosto del 2001.

TRADICIÓN.- El propietario adquirió el inmueble donde está construido el **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, identificado con la cédula catastral número 01-02-00-00-0184-0005-0-00-00-0000, (Mayor Extensión), por compraventa hecha a LEYDI LORENA MORALES SANTIAGO, mediante la Escritura Pública número 90 de fecha 18 de enero de 2.022 de la Notaría Segunda (2^a) del Círculo de Valledupar, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 190-191176.

ARTÍCULO 5º. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y DE SALUBRIDAD.- Estas edificaciones están conectadas a los servicios domiciliarios de gas, agua potable, de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias y energía eléctrica. Sus instalaciones de servicios son seguras y de buena calidad y existen los controles necesarios para atender con prontitud y seguridad eventos y accidentales como fugas de gas, cortos circuitos y otros. Además su diseño arquitectónico permite una iluminación y una ventilación apropiada.

ARTICULO 6º.- Documentos que forman parte de este reglamento de propiedad horizontal: Copia de los planos arquitectónicos de la edificación y la Resolución No. 20001-2 -22-0301 de fecha 23 de agosto de 2.022 aprobada y expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar, (Cesar).

ARTÍCULO 7º.- DESCRIPCIÓN DE LA OBRA Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.- Los inmuebles de las construcciones que se describen a



República de Colombia

5



continuación integran del **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, las cuales fueron legalizados mediante la Resolución No. 20001-2 -22-0301 de fecha 23 de agosto de 2.022 aprobada y expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar aprobada y expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar, (Cesar), y cuentan con los requisitos de carácter técnico y científico para que las construcciones sean sismo resistente (NSR-10) según el concepto técnico del ingeniero civil responsable. El **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, comprendida en tal concepto a lo largo de este estatuto, al lote de terreno y a las edificaciones en ellos levantadas; Es una edificación de dos (2) niveles, la cual está construida sobre el lote urbano que presenta un área de **114.93 M²**, presenta un área total de construcción de **220.55 M²**, de acuerdo a los planos presentados, construida sobre el lote identificado con el código catastral número 01-02-00-00-0184-0005-0-00-00-0000, (Mayor Extensión) situado según catastro vigente en la **Calle 25^a No. 13-03** del barrio **Doce (12) de Octubre**, de la ciudad de Valledupar Departamento del Cesar y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: En 6.43 metros de frente con calle 25A en medio; **SUR**: En 6.43 metros de frente con lote 3 de la presente subdivisión; **ESTE**: En 17.88 metros de lado con lote 2 de la presente subdivisión, y **OESTE**: En 25.00 metros de lado con predio identificado con la cédula catastral número 01-02-0184-0004-000. El **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO**, se encuentra integrado por tres (3) unidades que se identifican como: **Planta Arquitectónica Primer Piso - con área de 93.30 M². APARTAMENTO - 101 (Existente)**: Consta de los siguientes espacios: Garaje, Área común (escaleras), sala, comedor, cocina, hall de circulación, habitación con baño interior, habitación con baño privado, y patio de labores, dentro de los siguientes linderos: **NORTE**.- Con calle 25 A; **SUR**.- Con predio de WILSON BASTIDAS; **ESTE**.- Con predios de BREINER PEÑA y **OESTE**.- Con predio de NUBIA CASADIEGO; **NADIR**.- Con el suelo del terreno de la edificación y **CENIT**.- Con la placa de entrepiso en medio de apartamentos 201 y 202. **Planta Arquitectónica segundo piso- con área de 47.40 M². APARTAMENTO - 201 (Existente)**: Consta de los siguientes espacios: Escaleras, hall de reparto, balcón, acceso principal, Sala, comedor, cocina, baño, hall de circulación, alcoba, labores, alcoba, baño. **NORTE**.- Con calle 25 A; **SUR**.- con predio de WILSON BASTIDAS; **ESTE**.- Con predios de BREINER PEÑA y **OESTE**.- Con apartamento 202 de este multifamiliar; **NADIR**.- con la placa de entrepiso en medio de apartamentos 101 y 102. **Panel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**

PO009051082

PC052768822

DR. JUAN ALBERTO FELAS SANTACRUZ
NOTARIO PRIMERO EN VALLEDUPAR
DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

THOMAS GREG & SONS
NOTARIAL PRACTICE
1111 14th Street, N.W.
Washington, D.C. 20004-1111
T 202.342.6032 F 202.342.6082
thomas.greg@thomasggreg.com

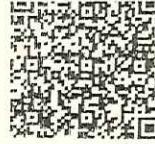
CENIT.- con el espacio vacío del cielo abierto. **Planta Arquitectónica segundo piso-** con área de **55.25 M²** **APARTAMENTO - 202 (Existente):** Consta de los siguientes espacios: Escaleras, acceso principal, balcón, Sala, comedor, cocina, hall de circulación, alcoba, baño, alcoba, labores, baño, alcoba. **NORTE.**- Con calle 25 A; **SUR.**- con predio de WILSON BASTIDAS; **ESTE.**- Con apartamento 201 de este multifamiliar, y **OESTE.**- Con predio de NUBIA CASADIEGO; **NADIR.**- con la placa de entrepiso en medio de apartamentos 101 y **CENIT.**- con el espacio vacío del cielo abierto. Unas Áreas comunes existentes: **24.60 M²** y Area libre: **9.43 M²**.

PARAGRAFO PRIMERO: En obediencia a la Instrucción Administrativa No. 07 de 2018, se deja constancia que la resolución adjunta a esta escritura fue debidamente verificada su autenticidad en la curaduría correspondiente. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Dicha construcción tiene un valor de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000.oo).** **PARAGRAFO TERCERO: CONSTANCIA:**

Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, manifiesta(n) que el precio de los actos incluidos en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La notaría advierte que, en el caso de existir pactos privados, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimientos de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. **CAPITULO III. BIENES, CLASIFICACIÓN Y DESTINACIÓN. ARTICULO 8º.**- Los bienes de propiedad privada exclusiva o de dominio particular, de acuerdo a los planos presentados corresponden a los constituidos por espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, por los elementos arquitectónicos, aparentes o no, comprendido dentro de sus límites y que sirven



República de Colombia



exclusivamente al propietario de las respectivas unidades, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas dependencias e instalaciones internas. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación, en proporción con los coeficientes de copropiedad: en todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluido estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. Los bienes los elementos y zonas del edificio que permiten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de los bienes privados. Estos bienes son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separadas de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno de forma separada de aquellos. En esta construcción los bienes comunes corresponden a los siguientes elementos: el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros, la estructura, las fachadas y el techo. El administrador hará el inventario de los accesorios y todos los muebles de propiedad común y lo someterá a la aprobación de la asamblea general. En cuanto a los bienes comunes, el derecho de cada propietario tiene un valor igual al valor inicial de su edificación, que es inseparable al uso, goce y dominio de éste. **ARTICULO 9º.**- Los inmuebles como en adelante se definen con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos y los muros colindantes o con partes comunes, los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos, que están comprendidos dentro de los límites y sirven exclusivamente al propietario, constituyen los bienes privados de propiedad exclusiva individual en el cual se divide la edificación. **ARTICULO 10º.- PREVALENCIA DE DATOS.**- Las medidas y linderos han sido tomados de los planos arquitectónicos, en caso de error u omisión se tendrán como ciertos y definitivos los de los planos aprobados por la curaduría urbana No. 2 de Valledupar. **ARTICULO 11º.- NOMENCLATURA.**- Cada unidad llevará en la puerta de entrada su número distintivo, esta nomenclatura no podrá ser variada sino mediante la reforma de estos estatutos, adoptada conforme a las prescripciones de los mismos estatutos y de la ley. **ARTICULO 12º.- DESTINACION ESPECIFICA.**- Los bienes de

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

PO009051083

RC052768821

W. J. J. M. ALFREDO FERNANDEZ CALVO
NOTARIO PRIMERO EN VALLEDUPAR
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

THOMAS GRIE & SONS. 11401123 110522 0083
12ASBND25SYG4 11401123 110522 0083
THOMAS GRIE & SONS. 11401123 110522 0083

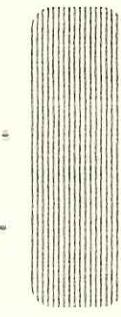
propiedad exclusiva solo podrán destinarse para los fines y usos propuestos; sus propietarios, poseedores o tenedores a cualquier título, no podrán hacerlos servir para otros fines o propósitos. **CAPITULO IV. DE COPROPIEDAD O VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS VALOR INICIAL Y PROPORCIÓN EN COPROPIEDAD COEFICIENTE.** ARTICULO 13º.- Para efectos del artículo 25 de la ley 675 del 3 de julio del 2.001 al inmueble se le asigna un valor de 100 y a cada unidad se le asigna un coeficiente de copropiedad equivalente al área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total de la construcción. ARTÍCULO 14º.- El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor de la respectiva unidad privada. A la propiedad exclusiva de cada apartamento corresponde un derecho equivalente al porcentaje que sigue: -----

----- UNIDAD ARQUITECTONICA CONSTRUIDA -----

IDENTIFICACION	AREA CONSTRUIDA	AREAS COMUNES	AREAS	COEFICIENTE
			PRIVADA CONSTRUIDA	DE COPROPIEDAD (%)
			(M2)	(%)
APTO 101 -----	93,30 M2 -----		87,98 M2 -----	47,62% -----
APTO 201 -----	47,40 M2 -----		44,98 M2 -----	24,35% -----
APTO 202 -----	55,25 M2 -----		51,78 M2 -----	28,03% -----
AREA TOTAL ---	220,55 M2 ---	24,60	184,74 M2 ---	100,00% -----

CAPÍTULO V. SEGUROS, REPARACIONES, MODIFICACIONES Y AVISOS.

ARTICULO 15º.- Es obligatorio el seguro de incendio y daños de toda la edificación, por el valor comercial de la unidad arquitectónica. El seguro deberá tomarse en una compañía de seguros autorizada por la superintendencia bancaria; las indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer lugar a la reconstrucción de la unidad arquitectónica, pero si la obra no fuere posible o si los propietarios unánimemente acordaren no emprender la reconstrucción, las indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios en proporción al derecho de cada cual según los coeficientes de propiedad de que trata este reglamento. **EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN Y PRIMA DE SEGUROS.** ARTICULO 16º.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y el pago de la prima de seguro de



República de Colombia

Estado notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

9



incendio en proporción al coeficiente de propiedad. **REPARACIONES: ARTÍCULO 17º.**- Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en su inmueble, las reparaciones cuya omisión puedan ocasionar perjuicios a la propiedad por los daños irrogados por tal omisión. Para modificaciones a sus unidades, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos. 1. Obtener previa autorización de la entidad competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la edificación ni afecte la salubridad o los servicios comunes o las fachadas del mismo. 3. Solicitar previa autorización escrita del administrador. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización. En caso de incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones de que se trata la ley 675 del 3 de agosto de 2.001 y de las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamente sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno. La asamblea podrá modificar la cuantía de la multa sin que ello de lugar a la reforma del reglamento. **MODIFICACIONES Y REFORMAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS.- ARTICULO 18º.**- Para introducir modificaciones en las unidades privadas, es necesario, conforme a lo establecido en la ley 675 del 2.001 debe cumplir con los siguientes requisitos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad solidez o salubridad de la edificación, que no afecte los servicios comunes ni altere la fachada. 2.- Que el propietario tenga la previa autorización escrita por el administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. 3.- Que el propietario obtenga de la autoridad competente la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria. **CAPITULO VI. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.** ARTICULO 19º.- **SON DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:** 1. Poseer, disfrutar y usar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino de los mismos y

Estado notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el suscriptor

PO009051084

RC052768820

NOTARIO PRIMERO EN CALI
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

THOMAS GREG 6 EDOU
11-05-22 P0009051084
NO PAGA DORSADOR
11-05-22 P0009051084
THOMAS GREG 6 EDOU

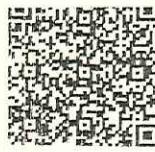
sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes. 4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derechos a voz y voto. 5. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración de la edificación, cuando no la haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. 6. Pedir al juez competente la imposición de la multas que trata la ley 675 del 2.001 y las disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamenten, a los propietarios, arrendatarios, o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento, así como también las demás normas que rigen la propiedad horizontal. 7. Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. **DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS:** ARTICULO 20º.- Son deberes de los copropietarios los siguientes. 1. No enajenar o concretar el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el exceso o paso de ellos. 3. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de una unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales. 5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea. 6. En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la administración el nombre y domicilio del nuevo adquiriente; a exigir el nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este reglamento y eventuales modificaciones posteriores. 7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, no introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez salubridad y seguridad de la edificación. **PARAGRAFO (1).**- De conformidad con la ley 675 del 2.001 los propietarios del último piso les está prohibido elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los demás copropietarios. Así mismo, a los propietarios de la planta baja, les está prohibido hacer



Documento notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

11



obras que perjudiquen la solidez de la construcción; tales como excavaciones, sótanos, etc. 8. No modificar las fachadas del edificio, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas y áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. El aviso de cada inmueble podrá fijarse en la forma, lugar o característica que acuerden con el administrador y cumplimiento con las disposiciones aplicables sobre la materia. 9. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibradores o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios de la edificación. 10. No mantener animales que molesten a los vecinos. 11. No sacudir ropas en las ventanas o muros medianeros de la edificación, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. 12. Permitir la entrada al administrador de la edificación a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento. 13. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 14. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por la multas que la administración imponga al usuario por la violación a las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 15. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo. 16. Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier apartamento, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración del contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respectar y cumplir este reglamento. **IMPUESTOS Y TASAS. ARTICULO 21º.**- Los impuestos, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad de la edificación, serán pagados por todos los copropietarios en la porción establecida en este reglamento. **CAPITULO VII. ADMINISTRACION DE BIENES COMUNES. ADMINISTRACION. ARTÍCULO 22º.**- La administración del inmueble será a través de los siguientes órganos: Asamblea de copropietario, administrador y

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

PO009051085

PC052768819

NOTARIO PRIMERO EN PRESTIGIO
DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

14-01-22 PO009051085
GYARABASEROLM
THOMAS GREGG & SONS
EX. 2024-2025
14-05-22 PC052768819
THOMAS GREGG & SONS

GYARABASEROLM
THOMAS GREGG & SONS
EX. 2024-2025
14-05-22 PC052768819
THOMAS GREGG & SONS

auditor o revisor fiscal. **DE LA ASAMBLEA.** ARTÍCULO 23º.- De conformidad con lo previsto por el artículo 37 del Decreto 675 del tres (3) de agosto de 2.001, la Asamblea de copropietario está formada por todos los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, apoderados, delegados ó mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y las condiciones previstas por estos estatutos, así como las contempladas por las leyes, decretos y demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal. La delegación a la que se ha hecho referencia deberá efectuarse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. En todo caso los miembros de los organismos de administración y dirección de copropiedad, los administradores, revisores, empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras que estén en ejercicios de sus propios cargos. La asamblea es el órgano supremo de la administración, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, obliga a todos los propietarios de las unidades de dominio privado, incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si lo hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes de integrantes de edificios siempre que tales disposiciones sean de carácter general y si ajuste a las leyes, decretos y al presente reglamento de administración de la propiedad horizontal. **REUNIONES:** ARTICULO 24º.- La asamblea general de copropietario se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal, aprobar o improbar las cuentas y balances del último periodo presupuestal y los informes del administrador y el revisor fiscal; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para respectivas vigencia y tomar en general todas las medidas pendientes a garantizar el cumplimientos de las normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal, y tomar



aquellas decisiones que aseguren el interés común de los copropietario. Para el anterior efecto, deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince días (15), que enviará el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante avisos o cartel fijados en un lugar de acceso principal del inmueble expresando en ella, el lugar, la fecha, y motivo de la reunión. Durante el periodo de citación a la asamblea, el administrador y el revisor fiscal, mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencias y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho (8) horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios se reunirá por derecho el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal a las (7: 00 p.m.), en el sitio que determinen los copropietarios. La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades de la edificación, en cualquier día, por convocatoria del administrador o revisor fiscal o por un número plural de propietarios que representen por lo menos el 10% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad. Los términos y el procedimiento para la convocatoria serán los previstos para las citaciones a reuniones ordinarias. Las reuniones de la asamblea serán presididas por el propietario que la misma asamblea elija. Actuará en la misma en calidad de secretario, el administrador. Cada copropietario tendrá derecho a emitir tantos votos de acuerdo al porcentaje de participación que le correspondan a la unidad privativa que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que la conforma la copropiedad horizontal. Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado pertenezca a varias personas o asociaciones ilíquidas, los interesados deberán asignar una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes en calidad del propietario de la respectiva unidad, en las reuniones de la asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representada en dicha reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables. **PARAGRAFO.-** De conformidad con lo previsto por la ley 675 del 2.001, será válida toda reunión de la asamblea general de propietarios que se efectúa en cualquier día, hora o lugar, siempre y cuando se encuentren representadas la totalidad de las unidades de dominio privado. **QUORUM.** **ARTÍCULO 25º.-** Salvo lo que en materia de decisión y quórum disponga este reglamento y las demás disposiciones

DR. JUAN ALFREDO TELLES CAMACHO
NOTARIO PRIMERO EN JURADO
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

legales aplicables, la asamblea general de propietarios o sus representantes deliberará con un número plural de personas que por lo menos represente el 51% del total de los coeficientes de copropiedad. Si convocada la asamblea, esta no sesiona por falta de quórum, el administrador citará para una nueva reunión que sesionará y decidirá con un número plural de propietarios que represente al menos el 25% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la edificación. Las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión. Sin embargo, todo acuerdo que atañe la imposición de gravámenes, extraordinarios, o la construcción de nuevas unidades de vivienda privadas, o la subdivisión de las mismas, la modificación de coeficientes de copropiedad, o toda decisión que implique, una alteración en el uso o goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los votos de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión. Las decisiones de la asamblea general de propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma. Las actas se enumerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número y nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos a favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión. Copia de las actas, deberá ser entregada por el secretario de la asamblea general a los propietarios en el momento en que estos lo soliciten. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto, registrado en uno de los juzgados civiles municipales de la ciudad, o en la cámara de comercio de la misma ciudad. Dicha actas debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas ante notario, prestan mérito ejecutivo, conforme lo dispuesto en la ley 675 del 2.001. Es suficiente la firma del presidente y el secretario de la asamblea para acreditar su autenticidad. **ARTICULO 26º.-** Conforme a lo previsto por la ley 675 del 2.001, para efectos del cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias y demás emolumentos que por causa de la propiedad horizontal sean exigibles, a la



República de Colombia

15



PO009051087

PC052768817

Dr. JUAN ALBERTO VILLAS CHAMOLO
NOTARIO PRIMERO EN SERVICIO
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

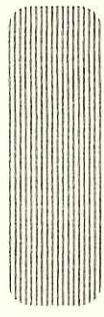
copia pertinente del acta de la asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. **FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.** ARTICULO 27º.- Son funciones de la asamblea general de propietarios las siguientes: 1.- Nombrar y remover al administrador y a sus suplentes, fijarse su remuneración y super vigilar sus funciones. 2.- Crear organismos asesores o ejecutores de dirección y administración y los demás cargos que estime necesarios, designar sus miembros, asignarles funciones y período y señalar su asignación. 3.- Organizar la administración general de los inmuebles que conformen la propiedad horizontal y velar por el cumplimiento de este reglamento así como de las normas que rigen este sistema de propiedad. 4.- Revisar y fijar las cuentas del administrador. 5.- Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, establecer la utilización de ciertos servicios, así como establecer las sanciones para quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas. 6.- Fijar el aporte o cuota periódica o extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los propietarios. Fijación que deberá hacerse a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad conforme se determinan en el presente reglamento de administración. 7.- Imponer gravámenes extraordinarios, fijar los plazos dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y señalar los intereses de mora. 8.- Decidir sobre las modificaciones a los bienes comunes y adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos mediante el voto del 80% del valor total de coeficientes que conforman la copropiedad. 9.- Aprobar el presupuesto de gastos para la vigencia correspondiente, con el objeto de destinar los recursos para la administración, conservación y reparación o reconstrucción de los inmuebles en los casos en que ello sea procedente conforme a la ley o este reglamento. Ordenar la construcción de mejoras voluntarias. 10.- Decidir los conflictos que ocurran entre el administrador y los propietarios o entre estos por causa del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad privada o sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originen en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento. 11.- Aprobar las reformas a este reglamento con el voto del 80% del valor de los coeficientes de copropiedad. 12.- Reglamentar el uso de los bienes comunes. Autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el

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

THOMAS GREG & SONS
NOTARIO PRIMERO EN SERVICIO
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR
PC052768817

área de propiedad común o exclusiva. Cuando estas obras se refieran a las áreas de propiedad común y por lo tanto por cuenta y riesgos de la comunidad de propietarios, corresponde a la asamblea autorizarlas cuando el valor exceda de cinco salarios mínimos mensuales vigentes en el momento de su realización. 13.- Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el administrador y el auditor o revisor fiscal y los usuarios de la edificación y de cualquiera de ellos entre sí. 14.- Ejercer las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por leyes, decretos o atribuidas a otro órgano o persona, por leyes, decretos o por el presente reglamento. 15.- Delegar las funciones que a bien tenga en el consejo de administración. 16.- Elegir y remover libremente al revisor fiscal, señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración. 17.- Adoptar el reglamento interno, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios de la copropiedad. 18.- Crear e incrementar en la cuantía y forma que estimen conveniente, las reservas para el pago de las prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes. 19.- Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. Para este efecto los actos o contratos que excedan de la suma de cinco salarios mínimos mensuales vigentes en el momento de su realización, deberán ser autorizados por la asamblea. **DEL ADMINISTRADOR.** ARTÍCULO 28º.- El administrador es el representante legal de la copropiedad y podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unidades de la edificación. Será nombrado por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión de la asamblea de copropietarios. **PARAGRAFO.**- En caso de ser el administrador una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal y como representante legal de la misma. **FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.** ARTÍCULO 29º.- Sin perjuicio de las facultades legales, el administrador de la copropiedad tendrá las siguientes funciones:

1. Colaborar con la asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligatorios de los propietarios y hacer conocer de la asamblea las irregularidades y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
2. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender a su



armónica convivencia. Para el cumplimiento de esta obligación deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la edificación, a los bienes y servicios de uso común, con cargo al fondo de reserva y al presupuesto ordinario en ejecución. En este caso, deberá convocar a la asamblea a efectos de rendir el correspondiente informe y se adopten las medidas a que hubiere lugar. 3. Llevar la contabilidad o supervisar esta labor en caso de que estuviere encomendada a otra persona. 4. Recaudar las cuotas proporcionales que deben pagar los propietarios por atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma asamblea, fije para atender gastos imprevistos. 5. Presentar a la asamblea un informe anual detallado sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal, sin prejuicio de otros informes que la asamblea le exija. 6. Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejora o de conservación que ordene la asamblea. 7. Atender la correspondencia relativa a la edificación, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, controles y comprobantes. 8. Convocar a la asamblea general a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando los considere necesario o lo solicite un número de propietarios que represente, por lo menos la tercera parte del valor de la edificación. 9. Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingreso, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación inicialmente ante el consejo de administración, y posteriormente ante la asamblea general, y proceder a su debida ejecución. 10. Presentar a la consideración y aprobación de la asamblea, el balance general de las cuentas cortadas en 31 de diciembre de cada año; enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada de los ingresos y egresos y a tiempo de terminar su mandato, rendir cuentas completas y comprobadas. 11. Representar judicial y extrajudicialmente a la copropiedad en todos los actos y contratos acordes con la normal actividad de la propiedad horizontal. Constituir apoderado judicial para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con las prescripciones establecidas en el presente reglamento. 12. Llevar las actas de la asamblea y servir de secretario de la misma. 13. Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro exigidas por la Ley y este reglamento, en particular la relacionada con el riesgo de incendio. Estas pólizas deberán contratarse teniendo en cuenta el

valor real de la edificación, así como de los diferentes bienes que la integran, de conformidad con las prescripciones legales que ríjan esta materia. 14. Cancelar los contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes. 15. Protocolizar las reformas al presente reglamento aprobados por la asamblea general de propietarios así como la de los demás documentos o actos para los cuales se requiera tal formalidad. 16. Ejercer las demás funciones que le imponga la ley, las normas que regulen la propiedad horizontal, el presente reglamento y la asamblea de copropietarios. **RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.**- **ARTÍCULO 30º.**- De conformidad con lo previsto por la ley 675 del 2.001, para todos los efectos de responsabilidad, el administrador se le aplicará en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4º. Del título XXVIII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de propiedad horizontal. **FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.** **ARTÍCULO 31º.**- Son funciones del revisor fiscal a más de las previstas en las leyes, disposiciones especiales y en este reglamento, las siguientes: 1. Efectuar con la regularidad que indique la asamblea, el arqueo de fondos comunes. 2. Velar porque los libros y cuentas de la edificación estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe la asamblea. 3. Informar por escrito y en oportunidad al administrador sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que deberá presentar a consideración de la asamblea. **PRAGRAFO.**- El revisor fiscal deberá ser contador público titulado con matrícula profesional vigente e inscrita ante la Asamblea Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios por el término de un año, prorrogable de manera indefinida. El revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO** y no podrá tener parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda retarle independencia u objetividad a sus actuaciones con el administrador. Su cargo es incompatible con cualquier otro cargo o empleo en la administración. **CAPITULO VIII. DE LOS CONFLICTOS.** **ARTÍCULO 32º.**- Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la edificación, o entre ellos y el administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 del tres de agosto de 2.001 y/o de este reglamento, cuando no pueden ser



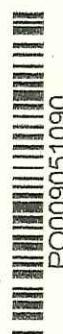
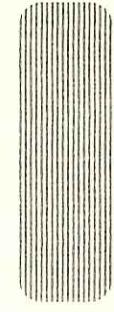
solucionados directamente por las partes éstas se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, conformado por tres árbitros que decidirán en derecho y que serán designados así: uno por cada una de las partes y otro por la Cámara de Comercio; el Tribunal funcionará en el centro de conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Valledupar y se someterá a sus reglas. Todo de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el Código de Comercio, Decreto 2279 de 1989 y todas las demás disposiciones legales que los modifiquen, adicionen o reglamenten. **CAPITULO IX. DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** **ARTÍCULO 33º.- CONSAGRACION.**- La asamblea general de propietarios expedirá un reglamento especial que consagre las obligaciones especiales no pecuniarias a que estarán sometidos los propietarios o tenedores de bienes privados en el **MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO.** **ARTÍCULO 34º.- PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO.**- Para los efectos de la aplicación del artículo 59 de la ley 675 de 2.001, la asamblea general de propietarios en el reglamento especial del que trata el artículo anterior señalará el procedimiento para la imposición de sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias consultando los principios del debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación consultando los principios del debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia , así como las circunstancias atenuantes, y atendiendo los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. **ARTÍCULO 35º.- ÍMPUGNACION.**- El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **FONDO DE RESERVA:** **ARTICULO 36º.-** Para atender los gastos de sostenimiento y administración de la edificación y llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, crease un fondo de reserva que será reglamentado por la asamblea general y manejado por el Administrador, fondo que estará constituido por la contribución de Papel unitario para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el unitario

NOTARIO PRIMERO EN CARGO

PC052768815

PO0009051088

todos los copropietarios, la que se fija, mientras la asamblea no disponga otra cosa, en diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que debe contribuir los copropietarios de acuerdo con la proporción a su porcentaje de participación en la propiedad horizontal y por el término de un año. **CUENTAS BANCARIAS.- ARTICULO 37º.**- El administrador de la edificación abrirá las cuentas bancarias o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos financieros, que consideren necesarias para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que se causen con ocasión de la propiedad horizontal. **PERIODO PRESUPUESTAL Y ESTADOS FINANCIEROS:** **ARTICULO 38º.**- En el período presupuestal deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones que serán los comprendidos entre el 1º. de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha el administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y lo estado financiero y económico de la propiedad horizontal junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos deberán ser presentados al consejo de administración para su aprobación previa, quien podrá efectuarle las observaciones correspondientes. Una vez aprobado por este órgano deberá presentarse en la oportunidad prevista en este reglamento a consideración de la asamblea general de propietarios en la reunión ordinaria siguiente. En caso de que la asamblea general no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el período correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el presupuesto inmediatamente anterior. No obstante, conforme el presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria. **CAPITULO X. OTRAS DISPOSICIONES.** **ARTÍCULO 39º.**- Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro de incendio de la edificación en proporción al valor inicial dado a las viviendas. Las expensas comunes deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas; los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez primeros días de cada mes. Vencido este plazo se liquidarán al deudor intereses de mora al cuatro por ciento mensuales (4%) sobre cada cuota, por cada mes o fracción de mes que dure el retardo. Este plazo lo mismo que la tasa de



PO009051009



PC052768814



DR. JESÚS ALBERTO ETIENNE CALAMACHO
NOTARIO PRIMERO EN FARGADO
DEL CÍRCULO DE VALLEDUAR

interés podrán ser modificados por la asamblea sin necesidad de reforma del reglamento. En caso de mora en el pago de dos o más cuotas, el administrador podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y de sus intereses de mora, con base en la copia del acta de la asamblea en que se hayan liquidado o acordado, acompañada de la certificación del administrador sobre su cuantía y las fechas en que se hicieron exigibles; documentos que prestarán mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las cuotas e intereses sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por el administrador.

DIVISIÓN DE LOS BIENES COMUNES. ARTICULO 40º.- Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si la edificación se destruyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil.

ARTÍCULO 41º.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar la edificación sujetándose a las reglas siguientes. 1. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. 2. Dicha cuota, acordada en asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en este reglamento, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio. Las reparaciones de cada piso o local serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del piso o local. Si por no realizar oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor de la edificación, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

ARTÍCULO 42º.- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la edificación en los casos en que ésta sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios. En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al porcentaje de participación en la propiedad horizontal.

SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE LA LEY 675 DEL 3 AGOSTO DEL 2.001. ARTICULO 43º.-

Conforme a lo previsto por la ley 675 del 3 de agosto del 2.001, el sometimiento al régimen requerirá de la voluntad de los propietarios manifestada en asamblea por lo

menos con las cuatro quintas (4/5) partes de los votos de la totalidad de los propietarios. Para este fin y si el número de propietarios lo amerita, éstos podrán designar delegados a través de los cuales manifestarán su voluntad de someterse o no, al régimen de la Ley. Si no se expresare la voluntad de los propietarios porque no asisten, o porque no designan delegados, se convocará a reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En esta oportunidad, la asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el ochenta por ciento (80%) del total de coeficientes y decidir con la mitad más uno de los votos que representen la totalidad de los propietarios. Si a pesar de lo anterior la asamblea no reuniere el quórum, se citará a otra reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, oportunidad en la cual, la asamblea podrá deliberar con un número de propietarios que represente por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del total de coeficientes de la edificación y decidir con la mitad más uno de los votos presentes. PARAGRAFO.- Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder.

HIPOTECAS Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. ARTÍCULO 44º.- Conforme a lo dispuesto en la ley 675 del tres de agosto 2.001, la violación de las disposiciones de este reglamento por parte del arrendatario de una unidad privada, será causal suficiente para pedir, la terminación unilateral del contrato de arrendamiento a solicitud del arrendador o del administrador cuando medie autorización del arrendador. Esta condición deberá estipularse expresamente en todo contrato de arrendamiento y el arrendador entregará al administrador un ejemplar debidamente firmado y autenticado del respectivo contrato, antes de efectuar la entrega del inmueble al inquilino. Por el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones el propietario de la unidad de dominio privado correspondiente se sujetará a las sanciones previstas por la ley 675 del 2.001 y a las demás disposiciones, que los modifiquen, adicionen o reglamenten.

DISPOSICIONES VARIAS. DISPOSICIONES TRANSITORIAS. ARTICULO 45º.- **ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.**-Mientras se hace la elección del administrador, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, ejercerá como tal la propietaria inicial, quien podrá contratar con un tercero la administración y por este hecho queda delegada de toda responsabilidad por la administración del inmueble sin perjuicio de lo



CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR

Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE

Resolución 20001-2-22-0301 por medio de la cual se concede el Acto de Reconocimiento de Construcción Existente y El Acto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal

Fecha de Expedición Fecha de Ejecutoria

23/08/2022

24 AGO 2022

No. Radicación:

20001-2-22-0301



EL CURADOR URBANO No. 2 (P) DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ARYANNA ZULETA OÑATE EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1469 DEL 30 DE ABRIL DE 2.010 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

CONSIDERANDO

Que el(la) señor(a) CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 77.026.952 expedida en Valledupar, solicitó ante la oficina del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Valledupar, mediante la radicación N°. 20001-2-22-0301 de fecha 5 de agosto de 2022, que se le estudiará, tramitara y expediera, El Acto de Reconocimiento de construcción existente de una vivienda multifamiliar de dos Niveles y El Acto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal De acuerdo a los planos presentados, en el lote de su propiedad con un área de 114,93 m², identificado con la ficha catastral N°. 01.02.0184.0005.000 localizado en la Calle 25A N° 13 - 3 del barrio 12 DE OCTUBRE en la ciudad de Valledupar y cuyos linderos son los consignados en la Escritura Pública N°. 90 de fecha 18/01/2022 de la notaría segunda del círculo notarial de Valledupar y folio de matrícula inmobiliaria número 190-191176 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, éste último modificado por el Artículo 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles. En este contexto, se presenta declaración de antigüedad, entendiéndose esta declarada bajo la gravedad de juramento y determinada por este despacho como cierta en cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 1077 ibidem y en aplicación a la presunción de la buena fe del particular.

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 se declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin tener tales licencias y 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.

Que además de los requisitos anteriores el peticionario(a) ha cumplido con los siguientes requerimientos previstos en el artículo 380 del Acuerdo 011 de 2015 Por el Cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, y presentó Plano de Localización georreferenciado, mostrando el posicionamiento con el que se define la localización de un objeto espacial representado mediante punto, coma, línea o área en un sistema de coordenadas y datum determinado dentro del sistema de coordenadas en MAGNA SIRGAS.

Que los artículos 192 y 204 del Acuerdo 011 del 5 de junio de 2015 Por el Cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, establece que salvo los equipamientos dotacionales de propiedad pública, toda edificación o conjunto destinado a cualquier uso, ubicado en los sectores regulados por los tratamientos de renovación urbana en cualquiera de las modalidades de reactivación y de consolidación en cualquiera de las modalidades y a los cuales se les expida licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y ampliación, en la que se generen unidades inmobiliarias destinadas a los usos antes indicados, o cuando se profieran actos de reconocimiento de construcciones que correspondan con las anteriores condiciones, deben cumplir con las obligaciones urbanísticas para provisión de espacio público y equipamientos la adquisición de predios que estén ubicados en el área del Ecoparque lineal del río Guatapurí, mediante la cesión de predio que estén ubicados en las áreas de suelo prioritario y de reserva para equipamientos, o mediante el pago compensatorio de su valor al Fondo para el Espacio Público o al Fondo para Equipamientos Públicos respectivamente.

Que el Gobierno Nacional sancionó y promulgó el reglamento colombiano de construcción sismo resistentes (NSR/10).

Que en virtud de lo consideración anterior el solicitante presentó el peritaje técnico debidamente firmado por el Ingeniero Civil LUIS ARTURO RIVEIRA DAZA con Matrícula Profesional N° 25202-29333 del consejo profesional del atlántico, facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico presentado.

Que igualmente presentó Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por el arquitecto EDUARDO ESCOBAR PEREA, con Matrícula Profesional N° 08700-6871 del consejo profesional de Atlántico, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.

Que por tratarse de un acto de reconocimiento de construcción no se requiere instalación de valla de conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 decreto 1077 de 2015, en el cual se establece para que tipo de licencias urbanísticas se requiere la instalación de vallas.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para el desarrollo en referencia, se comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes mediante oficios remitidos por correo certificado, enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud, considerando que ninguna de las comunicaciones fueron devueltas, no se realizó la publicación de la solicitud en ningún diario.

1



CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR

No. Radicación:

20001-2-22-0301

Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE
Resolución 20001-2-22-0301 por medio de la cual se concede el Acto de Reconocimiento de Construcción Existente y El Acto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal

Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación
23/08/2022	24 AGO 2022	05/08/2022



EL CURADOR URBANO No. 2 (P) DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ARYANNA ZULETA OÑATE EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1469 DEL 30 DE ABRIL DE 2.010 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

Que en atención a lo establecido en el Decreto 1796 de 2016 y los Decretos reglamentarios 945 de 2017, Decreto 1203 de 2017, resolución 462 de 2017 y la Resolución 0015 de 2015, la licencia objeto de la presente solicitud no le es exigible la presentación del memorial de revisión técnica independiente toda vez que posee menos del área exigida.

Que el solicitante presentó declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia urbanística solicitada.

Que la construcción cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos, Artículo 41 de la Ley Tercera (3^a).

Que el terreno donde se pretende desarrollar el proyecto de construcción, no está ubicado en zona de alto riesgo.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo 011 de 2015 *Por el Cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar*, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, el curador urbano segundo de Valledupar,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Apruébese el(la) señor(a) CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 77.026.952 expedida en Valledupar, El Acto de Reconocimiento de construcción existente de una vivienda multifamiliar de dos Niveles y El Acto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal, De acuerdo a los planos presentados, en el lote de su propiedad con un área de 114.93 m², identificado con la ficha catastral N°. 01.02.0184.0005.000 localizado en la Calle 25A N° 13 - 3 del barrio 12 DE OCTUBRE en la ciudad de Valledupar y cuyos linderos son los consignados en la Escritura Pública N°. 90 de fecha 18/01/2022 de la notaría segunda del círculo notarial de Valledupar y folio de matrícula inmobiliaria número 190-191176 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. **ARTÍCULO SEGUNDO:** Reconocer al el Ingeniero Civil LUIS ARTURO RIVEIRA DAZA con Matrícula Profesional N° 25202-29333 del consejo profesional del atlántico, facultado para este fin, quien se hara responsable legalmente de los resultados del estudio técnico presentado.

Que igualmente presento Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por el arquitecto EDUARDO ESCOBAR PEREA, con Matrícula Profesional N° 08700-6871 del consejo profesional de Atlántico.

ARTÍCULO TERCERO: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO. Como consecuencia de este acto autorícese el Reconocimiento de la Existencia Vivienda multifamiliar de dos (2) niveles, la cual está construida sobre el lote de su propiedad que presenta un área de 114.93M2, presenta un área total de construcción de 220.55M2, distribuidos de las siguientes maneras:

Planta Arquitectónica Primer Piso - con área de 93.30M2 Apto-101(Existente): consta de los siguientes espacios: Garaje, Area común (escaleras), sala, comedor, cocina, hall de circulación, habitación con baño interior, habitación con baño privado, y patio de labores..

Planta Arquitectónica segundo piso- con área de 47.40M2 Apto-201 (Existente): consta de los siguientes espacios: Escaleras, hall de reparto, balcon, acceso principal, Sala, comedor, cocina, baño, hall de circulación, alcoba, labores, alcoba, baño.

Planta Arquitectónica segundo piso- con área de 55.25M2 Apto-202 (Existente): consta de los siguientes espacios: Escaleras, acceso principal, balcon, Sala, comedor, cocina, hall de circulación, alcoba, baño, alcoba, labores, baño, alcoba.

Áreas comunes existentes: 24.60M2

Área libre: 9.43M2

Ficha Norma: 2

Comuna: 2

Sector: 13C

Tratamiento: Consolidación Urbana.

Área de Actividad: Residencial 1

Frente: Todos los predios

Índice de Ocupación: 0.70

Índice de Construcción: 2.00

Altura máxima permitida en pisos: tres (3) pisos

Tipología edificatoria: Continua. Cuando las edificaciones se adosan a los predios colindantes por sus linderos laterales manteniendo el aislamiento posterior.



CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR

No. Radicación:

20001-2-22-0301

Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE
 Resolución 20001-2-22-0301 por medio de la cual se concede el Acto de Reconocimiento de Construcción Existente y El Acto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal

Fecha de Expedición

23/08/2022

Fecha de Ejecutoria

24 AGO 2022

Fecha Radicación

05/08/022



EL CURADOR URBANO No. 2 (P) DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ARYANNA ZULETA OÑATE EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1469 DEL 30 DE ABRIL DE 2.010 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

Este proyecto se acoge a lo normado en el ACUERDO No: 011 JUNIO 5 DE 2015 POR EL CUAL SE APRUEBA EL SEGUNDO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR".

Decreto 1077 de fecha 25 mayo de 2015. Artículo 2.2.6.4.1.1 Reconocimiento de la existencia de edificaciones: El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el Curador Urbano o la autoridad Municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumpla 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.

NOTA: Artículo 307º Definición de tratamiento de consolidación y modalidades.

Consolidación Urbana (Tipo TC-1). Aplica en sectores de la ciudad, urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben mantenerse como orientadoras de los procesos de construcción.

Retiros Viales: Por la (Calle 25A VIA LOCAL-V3B) debe retirarse del eje de la vía a la línea de construcción (8.70M), antejardín (3.0M), andén (1.20M), zona verde (1.3M). **Usos del Suelo Principal:** Actividad: Residencial con comercio y servicios. (R-1). Zona con vocación principal residencial en las que se definen sectores en los que se puede desarrollar actividades comerciales y servicios, así como industriales de bajo impacto urbanístico de escala local y zonal, ubicados únicamente en primeros pisos. El área construida máxima para el desarrollo de actividades diferentes a la vivienda será de 50 metros cuadrados y el área mínima será de 12 metros cuadrados; los usos dotacionales podrán tener áreas superiores de acuerdo con sus requerimientos.

Aislamientos de Fondo: 3.00metros. **Tipología:** continua. **Estacionamientos:** un (01) parqueo mínimo requerido por cada tres (3viv) Residentes. Un (01) parqueo mínimo requerido por cada (8viv) Visitantes. Un (01) parqueo mínimo requerido por cada (6viv) para motocicleta. **Estrato (2).** **ARTÍCULO CUARTO:** (Vigencia y Prorroga): No aplica. **ARTÍCULO QUINTO: OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA PROVISIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS** (Artículos 192 y 204 Acuerdo 011 de 5 de junio de 2015). **Artículo 192. Obligaciones urbanísticas para provisión de espacio público.** No aplica Artículo 192. Obligaciones Urbanísticas para Provisión de Espacio Público y Artículo 204: Obligaciones Urbanísticas para Provisión de Equipamientos, teniendo en cuenta que el proyecto en estudio está ubicado en estrato 1, sin embargo, no se generan unidades inmobiliarias adicionales y estas obligaciones urbanísticas sólo son exigibles cuando se desarrollen cinco (5) o más unidades bien sea que se des engloben o no por propiedad horizontal.

ARTÍCULO SEXTO: Las zonas Municipales que son las comprendidas entre la línea de bordillo y la línea de propiedad deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, al igual que el Antejardín donde no se puede construir ningún tipo de obra, ni cubrir o techar ni utilizarse para usos diferentes a los aquí previstos. Los andenes deberán garantizar la libre circulación de los peatones, al igual que el tránsito de minusválidos y coches para transporte de niños. **ARTÍCULO SEPTIMO:** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998. **ARTÍCULO OCTAVO:** De conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del Art. 65 de la ley 9 de 1989, esta providencia será notificada a los vecinos y a los terceros interesados en la forma prevista por los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015. **ARTÍCULO NOVENO:** Notifíquese personalmente este acto al solicitante, haciéndole entrega de copia íntegra y gratuita del mismo e informándole que contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición, ante esta Curaduría, y de Apelación, ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y que podrá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal, por aviso o al vencimiento del término de publicación según el caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes. **ARTÍCULO DECIMO:** La presente resolución, rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dada en Valledupar a los veintitrés (23) días del mes de agosto de 2022.

ARYANNA ZULETA OÑATE
 Curador Urbano Nº 2 de Valledupar

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CURADURIA URBANA Nº 2 DE VALLEDUPAR – Arq. ARYANNA ZULETA OÑATE – CALLE 16 Nº 6 - 90 TEL. 5888428
 Web: www.curaduria2valledupar.co

11-05-22 PC052768811

11218DXH7



CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE		20001-2-22-0301
<p>Resolución 20001-2-22-0301 por medio de la cual se concede el Acto de Reconocimiento de Construcción Existente y El Acto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal</p>		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación
23/08/2022	24 AGO 2022	05/08/2022



EL CURADOR URBANO No. 2 (P) DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ARYANNA ZULETA OÑATE EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1469 DEL 30 DE ABRIL DE 2.010 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA

REFERENCIA:
NOTIFICACION DE RESOLUCION

Fecha:

23 AGO 2022

Notifiqué personalmente a: el(la) señor(a) CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 77.026.952 expedida en VALLEDUPAR, el contenido original de la resolución número 20001-2-22-0301 de fecha 23 de agosto de 2022, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes., contra ella proceden los recursos de reposición, ante el mismo funcionario que tomo la decisión, para que la aclare, modifique o revoque o el recurso de apelación ante el inmediato superior administrativo, con el mismo propósito. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso por escrito, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal, por aviso o al vencimiento del término de publicación según el caso, de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, quién enterado la firma.

NOTIFICADO:

~~CARLOS DE JESÚS HERAZO ZABAleta
C.P. 77016952~~

RENUNCIÓ A LOS TÉRMINOS
DE ESTA NOTIFICACIÓN

NOTIFICADOR:

ARYANNA ZULETA ONATE
Curador Urbano N° 2 de Valledupar

~~NOTARIO PRIMERO AGREGADO
DEL CÍRCULO DE VALLESPAR~~

111-05-22 PC052768810

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. ARYANNA ZULETA OÑATE – CALLE 16 N° 6 - 90 TEL. 5888428
Web: www.curaduria2valledupar.co

LKZS58DYC9

RE: CONFIRMAR LICENCIA 0301

CURADURIA 2 VALLEDUPAR ARYANNA ZULETA OÑATE <curadurianumero2@hotmail.es>

Lun 29/08/2022 11:23

Para: Primera Valledupar <primeravalledupar@supernotariado.gov.co>

Buenos Días

Confirmo Resolución No 20001-2-22-0301 por medio de la cual se concede el Acto de Reconocimiento de Construcción Existente y el Acto de Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal otorgada al señor CARLOS HERAZO ZABAleta

Quedamos atentos a cualquier inquietud

Merlis Cursio
Asistente
Curaduría Urbana No 2 de Valledupar

Confirmación
29 Agosto

De: Primera Valledupar <primeravalledupar@supernotariado.gov.co>
Enviado: lunes, 29 de agosto de 2022 9:02 a. m.
Para: CURADURIA 2 VALLEDUPAR IVAN ZULETA FUENTES <curadurianumero2@hotmail.es>
Asunto: CONFIRMAR LICENCIA 0301

Buenos dias,
de manera respetuosa solicito confirmar licencia adjunta 0301 por medio la cual se expide acto de reconocimiento de construcción y Aprobación de Planos, a nombre de CARLOS DE JESUS HERAZO.

NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE VALLEDUPAR
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE VALLEDUPAR
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE VALLEDUPAR

JAIME JAVIER ROMERO AMADOR
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE VALLEDUPAR

Supernotariado

AVISO LEGAL: Este correo electrónico contiene información confidencial de la Superintendencia de Notariado y Registró. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de Enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si ha recibido este correo por error, por favor infórmenos a Oficina de Atención al Ciudadano oficinaatencionciudadano@supernotariado.gov.co y bórrelo. Si usted es el destinatario, le



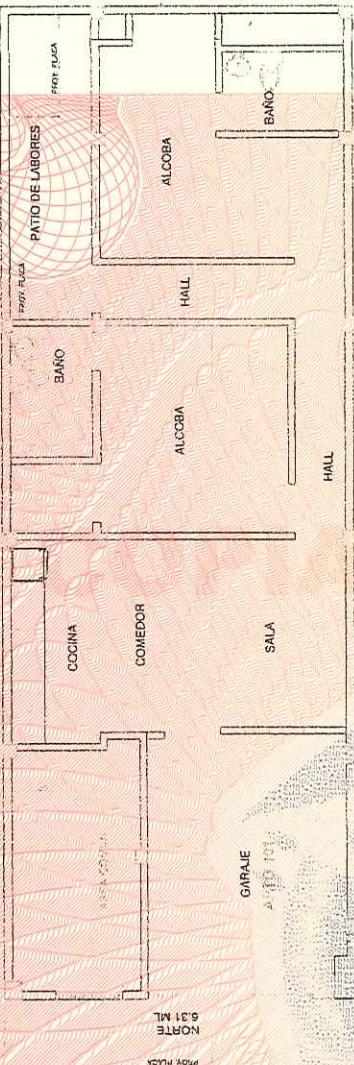
PC052768809

República de Colombia

Este notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados o documentos del Archivo Notarial

WILSON BASTIAS
SUD

6.31 ML

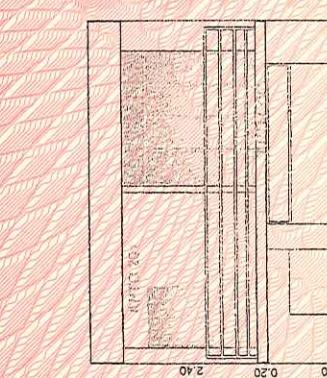


ESC: 1

FACHADA

0.20

2.40



ESC: 1

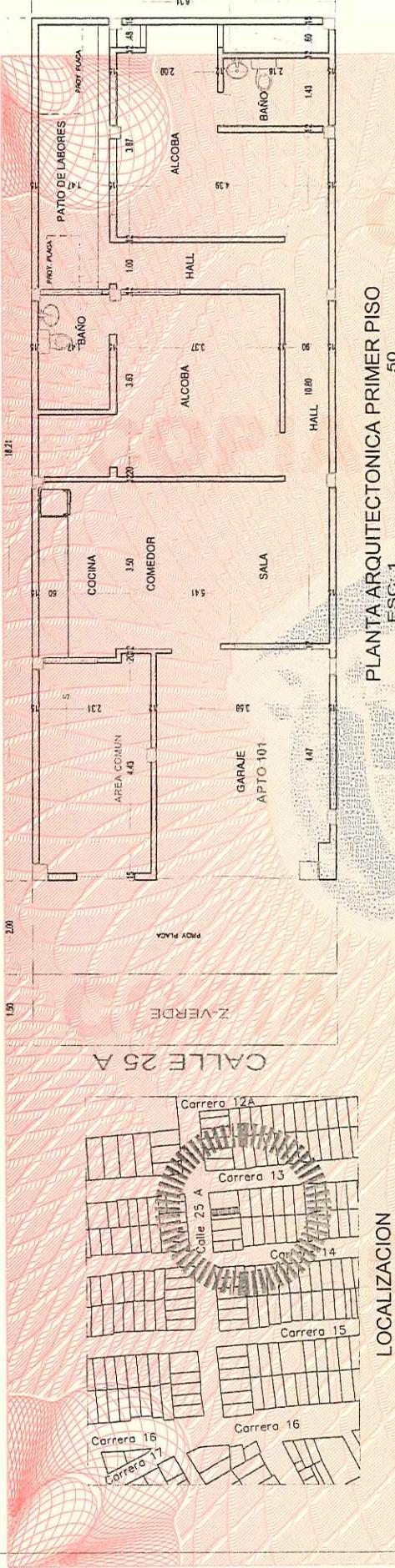
FACHADA

0.20

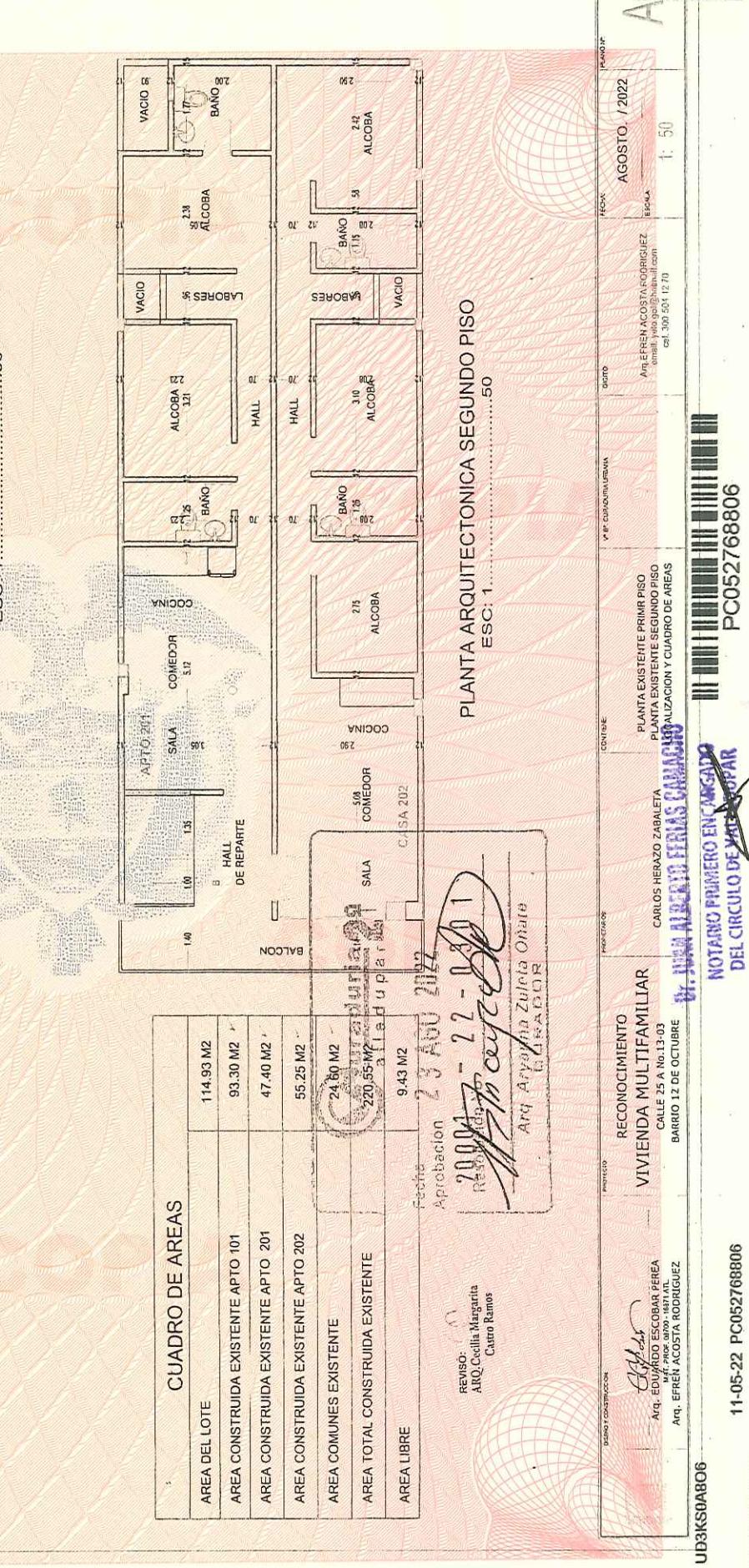
2.40

ESC: 1

FACHADA



PLANTA ARQUITECTONICA PRIMER PISO
ESC 1.....50



PLANTA ARQUITECTONICA SEGUNDO PISO
ESC: 1.....⁵⁰

CUADRO DE AREAS	
AREA DEL LOTE	114.93 M ²
AREA CONSTRUIDA EXISTENTE APTO 101	93.30 M ²
AREA CONSTRUIDA EXISTENTE APTO 201	47.40 M ²
AREA CONSTRUIDA EXISTENTE APTO 202	55.25 M ²
AREA COMUNES EXISTENTE	24.80 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA EXISTENTE	220.55 M ²
AREA LIBRE	9.43 M ²

REVISÓ:
CARO, Cecilia Margarita
Casta Batmox

200047-22-01
Revised
Anq. Arroyo Zulia Ohio

Diseño y Construcción		PROYECTO	DETALLE	FECHAS	AGOSTO. / 2022
<i>G. H. S.</i>	RECONOCIMIENTO	FRAC-0008	CONTROLE	VER CLAVIJO URBANA	AGOSTO. / 2022
Aq. EDUARDO ESCOBAR PEREA El Paseo de las Flores Calle 25 A No.13-03	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	CALLE 25 A No.13-03	PLANTA EXISTENTE PRIMER PISO CARLOS HERAZO ZABALETA BARRIO 12 DE OCTUBRE	PLANTA EXISTENTE SEGUNDO PISO ALUCIÓN Y CUADRO DE AREAS	AGOSTO. / 2022

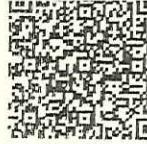
PC052768806

11-05-22 PC052768806



República de Colombia

23



dispuesto en el artículo 52 de la ley 675 del tres de Agosto de 2.001. ARTICULO 46º.

El presente Reglamento rige a partir de la fecha en que sea elevado a escritura pública y para su validez debe ser inscrito en la Oficina de registro e Instrumentos Públicos de Valledupar y en la alcaldía de esta ciudad tal como lo disponen los artículos cuarto y siguientes de la ley 675 de 2.001. En consecuencia, yo el suscrito Notario declaro protocolizado los siguientes documentos: a).- Resolución No. 20001-2-22-0301 de 23 de agosto de 2022, debidamente ejecutoriada el 24 de agosto de 2.022, expedida por la Curaduría Urbana N° 2, en donde se concede el Acto de Reconocimiento de Construcción y aprobación de planos, al señor CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta; b).- Copia de el(los) plano(s) arquitectónico(s), de alinderamiento o propiedad horizontal, debidamente aprobado(s) por la Curaduría Urbana N° 2, de Valledupar, (Cesar), en cumplimiento de las normas vigentes, bajo el número que corresponde a esta escritura para su guarda, conservación para que su contenido se inserte en las copias que de ella se expidan y para todos sus efectos legales. NOTA: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. Los errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70).

CONSTANCIA NOTARIAL: La Notaría responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto ley 960 de 1.970. Los comparecientes solicitan al señor Registrador tener en cuenta y aplicar la jurisprudencia a que hace referencia la Ley 1437 de 2011. Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este escritura, cuyo incumpliendo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobaron y firman por ante mí el suscrito Notario que doy fe. La presente se extendió en los siguientes sellos PO009051080- PO009051081- PO009051082- PO009051083- PO009051084- PO009051085- PO009051086-

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

11-05-22 11:46:22 B6000000091
THOMAS GREG & SONS
20A8H7EYX8
11-05-22 11:46:22 B6000000091
THOMAS GREG & SONS

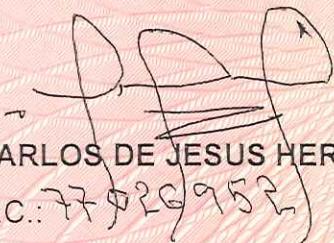
Dr. JUAN ALBERTO FERIAS CAMACAO
NOTARIO PRIMERO ENCAJADO
DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

PC052768765

PO009051091

PO009051087- PO009051088 - PO009051089- PO009051090- PO009051091, exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$133.161.00, más \$10.700.00, para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$10.700.00, para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$4.100.00 por cada hoja de papel notarial, Resolución número 00755 del 26 de Enero del 2.022. Ivas \$81.161.00. De conformidad con la Ley 1266 de 2008, solo autorizamos el uso de los datos personales consignados en este instrumento público, para los efectos notariales directamente relacionados con el mismo.

EL(LA, LOS) COMPARCIENTE(S),


CARLOS DE JESUS HERAZO ZABAleta

C.C.: 77026952

Dirección: MZC Casas los Canastos

Teléfono fijo y/o celular: 3017747182

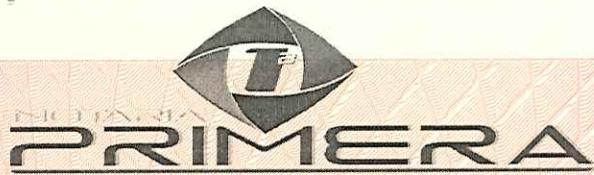
Estado Civil: Soltero

Ocupación: Constructor

EL NOTARIO PRIMERO ENCARGADO,


DR. JUAN ALBERTO FIERAS CÁMACHO

Fabian



JAIME JAVIER ROMERO AMADOR
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

PRIMERA COPIA AUTENTICA DE LA ESCRITURA PUBLICA 2817 DE AGOSTO
26 DE 2022, TOMADA DE SU ORIGINAL CONFORME AL ARTICULO 80 DEL
DECRETO 96 LEY DE 1970, EXPEDIDA EN PAPEL DE SEGURIADAD SEGUN EL
ARTICULO 2.2.6.13.1.1 DEL DECRETO LEY 1069 DE 2015, EN (20) HOJAS
UTILES. LA PRESENTE SE EXPIDE CON DESTINO A:

INTERESADO

VALLEDUPAR-CESAR 26/08/2022



**JUAN ALBERTO PERIAS CAMACHO
NOTARIO PRIMERO (E) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR**

**NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACION QUE SE
REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA AUTORIZACION
E INTERVENCION DEL NOTARIO COMFORME A LA LEY
ES ILEGAL Y UTILIZARLAS PUEDE CAUSAR SANCION
PENAL.**

FUNCIONARIO QUE EXPIDIÓ LA COPIA: YAHIR CADENA

CALLE 16^a #9-11 Tel: 5749567
E-mail: primeravalledupar@supernotariado.gov.co

11-05-222 PC052768762

ZV318RFJUX