



NOTARIA NOVENA (9) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: #0054 -

CERO CERO CINCUENTA Y CUATRO

FECHA DE OTORGAMIENTO:

VEINTIUNO (21) DE ENERO

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA
CARRERA VEINTIOCHO A NÚMERO CINCUENTA Y UNO - OCHENTA Y OCHO
(KR 28A #51-88) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 50C-24861

CEDULA CATASTRAL: 51 28BIS 11

CHIP: AAA0084SRFZ

UBICACIÓN DEL PREDIO: Urbano (X) Rural ()

MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR ACTO
0317	CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL)	SIN CUANTÍA

PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACIÓN

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO Q.ARK 28 NIT. 830.053.812-2

DOMA VOLANTIS S.A.S NIT 901.309.252-6

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia,
a los VEINTIUN (21) DÍAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022),
en el Despacho de la NOTARIA NOVENA (9ª) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C,
cuyo Notario Encargado es el Doctor EDWIN ANGULO ZARATE, según resolución



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



República de Colombia

NO 0054



Ca40493291

Aa076205874

Horizontal del EDIFICIO Q.ARK 28 - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual es titular del derecho de dominio del inmueble: _____

El LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA VEINTIOCHO A NÚMERO CINCUENTA Y UNO - OCHENTA Y OCHO (KR 28A #51-88) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., determinado, dividido y alinderado como aparece en el reglamento de copropiedad que se eleva a escritura pública mediante este instrumento público. _____

SEGUNDO.- Que en el CONTRATO DE FIDUCIA se estableció que el INMUEBLE sobre el cual se desarrollaría el PROYECTO denominado Q.ARK 28 es el identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-24861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro. _____

TERCERO: Que a través de la Escritura Pública número cero cuatrocientos doce (#0412) de fecha veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y dos (42) de Bogotá, los señores MARIA LUPE MARTINEZ DE MARCONI y ALVARO ALONSO MARCONI QUINTERO, transfirieron a título de fiducia mercantil a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO Q.ARK 28, el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-24861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro. _____

CUARTO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con EL FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

QUINTO: Que en consecuencia ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y



exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO Q.ARK 28** es propietaria del **LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA VEINTIOCHO A NÚMERO CINCUENTA Y UNO – OCHENTA Y OCHO (KR 28A #51-88) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.**, determinado, dividido y alinderado como aparece en el reglamento de copropiedad que se eleva a escritura pública mediante este instrumento público. _____

SEXTO: Que presenta para su protocolización: _____

- a) Proyecto de División (cuadro de áreas), _____
- b) Licencia de Construcción No. LC 11001-3-21-0444 del treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021), con fecha de ejecutoria del trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021), de la Curaduría Urbana No. 3. _____
- c) Diecinueve (19) fotocopias autenticadas de planos, debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 3. _____
- d) Fotocopia autenticada de la Resolución No. 11001-3-21-1349. _____
- e) Reglamento de Copropiedad el cual se eleva a escritura pública y es del siguiente tenor: _____

“REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO Q.ARK 28 – PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA VEINTIOCHO A (28 A) NÚMERO CINCUENTA Y UNO - OCHENTA Y OCHO (51-88) DE BOGOTÁ D. C.” _____

CAPITULO PRIMERO

OBJETO Y ALCANCE

ARTÍCULO 1: OBJETO.- El objeto de este reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el **EDIFICIO Q.ARK 28 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, al régimen previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001. En consecuencia, la persona jurídica que se crea, tiene por objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman y los bienes de uso común; consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y en general, lo pertinente a los tenedores a cualquier título; establece las normas de convivencia y las relativas a las expensas comunes, así como la constitución y funcionamiento de los órganos de Administración de la





copropiedad.

ARTÍCULO 2: EFECTO. - Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte los planos, el proyecto de división y la memoria descriptiva, tendrán fuerza tanto para los propietarios actuales del inmueble, como para los tenedores o simples ocupantes y en general para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen cualquiera de los bienes de propiedad privada en que se divide el inmueble. En toda operación que implique traspaso del dominio o constitución de cualquier otro derecho real o una cesión de cualquier título legítimo del uso, goce o disfrute de una unidad privada, se entienden de derecho las disposiciones incluidas de este reglamento.

ARTÍCULO 3: NORMATIVIDAD. - Se declaran incorporadas al presente reglamento las disposiciones consagradas en la Ley 675 de agosto de 2001. Cuando en el reglamento no se encuentre una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicaran en su orden:

1. Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos y situaciones análogas,
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal,
3. Las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y del capítulo III título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil acerca del Régimen de Comunidad,
4. Las disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

CAPITULO SEGUNDO

TÍTULOS

ARTÍCULO 4: TÍTULO. - El inmueble que conforma el EDIFICIO Q.ARK 28 PROPIEDAD HORIZONTAL, fue adquirido así:

- a) El lote de terreno fue adquirido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO Q.ARK 28**, por transferencia de dominio por adición a Fiducia mercantil de parte **MARIA LUPE MARTINEZ DE MARCONI** y **ALVARO ALONSO MARCONI QUINTERO** mediante escritura pública número cero cuatrocientos doce (0412) de fecha veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y dos (42) de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-24861** de la Oficina de Registro de Instrumentos



Públicos de Bogotá – Zona Centro. _____

b) La construcción fue levantada conforme a la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-21-0444 del treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021), con fecha de ejecutoria del trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021), de la Curaduría Urbana No. 3 _____

ARTÍCULO 5.- NOMBRE DEL EDIFICIO. El edificio materia de este reglamento se denominará **EDIFICIO Q.ARK 28 - PROPIEDAD HORIZONTAL**. _____

CAPITULO TERCERO

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.

ARTÍCULO 6. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.- El EDIFICIO Q.ARK 28 PROPIEDAD HORIZONTAL se halla localizado en la ciudad de Bogotá D.C., barrio Belalcázar Norte, lote de terreno situado carrera veintiocho A (28 A) número cincuenta y uno – ochenta y ocho (51-88), distinguido con el número 24 de la manzana L, de la urbanización Belalcázar Norte. Lote con extensión superficial de doscientos diecinueve punto sesenta y dos metros cuadrados (219.62m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos POR EL NORTE: En extensión de diecinueve punto noventa y ocho metros (19.98mts) con la calle de peatones que divide la manzana uno (1). POR EL SUR: En extensión de diecinueve punto noventa y seis metros (19.96 mts) con el lote 23 de la manzana L de la Urbanización Belalcázar Norte. POR EL ORIENTE: En extensión de once metros (11.00 mts) con el lote dos (6) de la misma manzana y Urbanización. POR EL OCCIDENTE: En extensión de once metros (11.00 mts) con la carrera veintinueve A (29 A). El inmueble en mayor extensión citado anteriormente le corresponde el folio de matrícula **50C-24861**, cédula catastral **51 28BIS 11** y CHIP **AAA0084SRFZ**. _____

CAPITULO CUARTO

DESCRIPCIÓN Y DESTINACIÓN DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 7: DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO: El EDIFICIO Q.ARK 28 - PROPIEDAD HORIZONTAL: Es de cinco (5) pisos, primer piso no habitable, para veintiocho (28) unidades de vivienda multifamiliar (VIS) y cuatro cupos de parqueo con la medida mínima exigida por la ley para vehículo pequeño, de los cuales uno (1) se destina a personas con movilidad reducida, dos (2) cupos de ciclistas, se construye de acuerdo a los planos presentados a la Curaduría Urbana número tres (3) de Bogotá



y distancias sucesivas de uno punto cincuenta y cuatro metros (1.54mts), cuatro punto dieciocho metros (4.18mts), con muro común de la misma edificación, que lo separa del apartamento quinientos tres (503) que hace parte de la misma edificación. DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12: En línea recta de tres metros (3.00mts), con muro común de la misma edificación, con vacío sobre la carrera veintiocho A (28 A) de la misma ciudad. DEL PUNTO 12 AL PUNTO 13: En línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto sesenta y ocho metros (0.68mts), cero punto veinticuatro metros (0.24mts), cero punto cincuenta metros (0.50mts), cero punto veinticuatro metros (0.24mts), cuatro punto doce metros (4.12mts), y cero punto veinticuatro metros (0.24mts), con muro columnas comunes de la misma edificación, que lo separan de vacío sobre la calle cincuenta y dos (52) de la misma ciudad. DEL PUNTO 13 AL PUNTO 10: En línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto treinta y ocho metros (0.38mts), uno punto sesenta y cuatro metros (1.64mts), cero punto setenta metros (0.70mts), cero punto treinta y ocho metros (0.38mts), cero punto setenta metros (0.70mts), dos punto veintiocho metros (2.28mts), y uno punto cincuenta metros (1.50mts), con muro columna ducto comunes de la misma edificación, que lo separan en parte del apartamento quinientos cuatro (504) que hace parte de la misma edificación y en parte de hall de acceso común que hace parte de la misma edificación. LINDEROS VERTICALES: POR EL NADIR: con placa común de entrepiso que lo separa del cuarto piso nivel más once punto cincuenta y un metros (+11.51mts). POR EL CÉNIT: con placa común de entrepiso que lo separa de la cubierta piso nivel más catorce punto treinta y un metros (+14.31mts).

APARTAMENTO QUINIENTOS CUATRO (504) LOCALIZACIÓN: Está localizado en el quinto piso del Edificio Q.ark 28 - PH. **ACCESO:** El acceso está identificado en la nomenclatura Urbana de Bogotá D.C., en la carrera veintiocho A (28 A) número cincuenta y uno ochenta y ocho (51-88). **DEPENDENCIAS:** 1 ambiente, 1 baño y cocineta. **ÁREA PRIVADA:** tiene un área privada de dieciséis punto noventa metros cuadrados (16.90 mts²). **ÁREA CONSTRUIDA:** Tiene un área construida de diecinueve punto sesenta metros cuadrados (19.60 mts²). **ALTURA:** La altura libre aproximada es de dos punto treinta metros (2.30mts). **LINDEROS ESPECIALES:** está constituido dentro de los siguientes linderos especiales: DEL PUNTO 14 AL PUNTO 15: en línea recta de dos punto sesenta y un metros (2.61mts) con muro común que





lo separa de hall de acceso común que hace parte de la misma edificación. DEL PUNTO 15 AL PUNTO 16: en línea recta y distancia de cuatro punto treinta metros (4.30mts), con muro ducto columna comunes que lo separa del apartamento quinientos tres (503) que hace parte de la misma edificación. DEL PUNTO 16 AL PUNTO 17: En línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto setenta y tres metros (2.73mts), cero punto dieciocho metros (0.18mts), y uno punto cero nueve metros (1.09mts) con muro columna comunes de la misma edificación, que lo separan de vacío sobre de la calle cincuenta y dos (52) de la misma ciudad. DEL PUNTO 17 AL PUNTO 18: En línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto ochenta y nueve metros (0.89mts), cero punto dieciséis metros (0.16mts), tres punto cuarenta y dos metros (3.42mts), con ducto, muro comunes que hacen parte de la misma edificación, que lo separan del apartamento quinientos cinco (505) que hace parte de la misma edificación. DEL PUNTO 18 AL PUNTO 14: en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto treinta y siete metros (1.37mts), cero punto diecisiete metros (0.17mts), con muro común de la misma edificación, que lo separa del hall de acceso que hace parte de la misma edificación. LINDEROS VERTICALES: POR EL NADIR: con placa común de entrepiso que lo separa del cuarto piso nivel más once punto cincuenta y un metros (+11.51mts). POR EL CÉNIT: con placa común de entrepiso que lo separa de la cubierta piso nivel más catorce punto treinta y un metros (+14.31mts).

APARTAMENTO QUINIENTOS CINCO (505) LOCALIZACIÓN: Está localizado en el quinto piso del Edificio Q.ark 28 - PH. **ACCESO:** El acceso está identificado en la nomenclatura Urbana de Bogotá D.C., en la carrera veintiocho A (28 A) número cincuenta y uno ochenta y ocho (51-88). **DEPENDENCIAS:** 1 ambiente, 1 baño y cocineta. **ÁREA PRIVADA:** tiene un área privada de diecisiete metros cuadrados (17.00 mts²). **ÁREA CONSTRUIDA:** Tiene un área de diecinueve punto sesenta metros cuadrados (19.60 mts²). **ALTURA:** La altura libre aproximada es de dos punto treinta metros (2.30mts). **LINDEROS ESPECIALES:** está constituido dentro de los siguientes linderos especiales: DEL PUNTO 19 AL PUNTO 20: en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto diecisiete metros (0.17mts) y uno punto treinta y siete metros (1.37mts) con muro común de la misma edificación, que lo separa de hall de acceso común que hace parte de la misma edificación. DEL PUNTO 20 AL

