



# República de Colombia



18 ENE 2020

CANCELADO

1

## NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO

CÓDIGO: 157590002

Nº 0041

ESCRITURA NÚMERO: CUARENTA Y UNO (41)

FECHA: DIECIOCHO (18) DE ENERO DOS MIL VEINTE (2020)

CLASE DE ACTO O CONTRATO: I. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA  
(0904). II. CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (0317).INTERVIENEN: JOSE ALVARO PAEZ JIMENEZ Y ROSA EDILMA MORALES  
LOPEZ

MATRICULA INMOBILIARIA No. 095-58750.

En la ciudad de Sogamoso, departamento de Boyacá, República de Colombia, en el Despacho de la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO, a los dieciocho (18) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020), siendo Notaria LUCY MESA DIAZ COMPARCIERON:

JOSE ALVARO PAEZ JIMENEZ Y ROSA EDILMA MORALES LOPEZ, quienes dijeron ser, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 4.296.992 de Zetaquira y 46.350.682 expedida en Sogamoso, respectivamente, domiciliados es en Sogamoso, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente y quienes para efectos del presente instrumento actúan en su propio nombre y manifiestan:

PRIMERO.- Que son propietarios del predio en el que se levanta una construcción, ubicado en la actual nomenclatura del área urbana del Municipio de Sogamoso (Boyacá), como CARRERA 15 A No. 4-32 SUR APARTAMENTO 101, CARRERA 15 A No. 4-34 SUR APARTAMENTOS 201, 301 Y 401 construcción conformada por cuatro (4) Apartamentos. Área 111.87 M<sup>2</sup>.

SÉGUNDO - ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (0904): Que por medio del presente instrumento expresamente actualiza la nomenclatura de los inmuebles objeto de la presente escritura, la cual es CARRERA 15 A No. 4-32 SUR APARTAMENTO 101, CARRERA 15 A No. 4-34 SUR APARTAMENTOS 201, 301 Y 401, del área urbana del municipio de Sogamoso Boyacá, según Boletín Oficial de Nomenclatura No. 15759-2-19-1273, expedido el 06 de diciembre de 2019 por la

Aa062913990

Lucy Diaz  
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSONOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO  
EN ARQUILLA

10855348930BAHEBM

11-07-19

caelma s.a. No. 092903510

Curaduría Urbana No. 2 de Sogamoso, documento que se protocoliza con este instrumento.

**TERCERO.-** Que se propone someter el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 y para tal efecto eleva a escritura pública y protocolizan los siguientes documentos: 1.- Copia de los planos de la edificación donde se muestran los linderos, localización y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular, señalando dentro del mismo las áreas de dominio o uso común, donde igualmente puede verse, como las unidades de propiedad privada o particular son independientes, teniendo salida a la vía pública en forma directa o a través de las zonas comunes. 2. Licencia de construcción No. 954-18. de fecha 07 de noviembre de 2018. 3. - Resolución No. 954-18 por la cual se concede licencia de construcción de fecha 07 de noviembre de 2018, con sello de vigencia del 13 de enero de 2020 de la Curaduría Urbana No. 2. 4.- Certificación de fecha 22 de noviembre 2018 con sello de vigencia del 13 de enero de 2020 quedando ejecutoriada; 5.- Licencia No. 15759-2-19-0963 de fecha 06 de diciembre de 2019 / tipo de actuación Aprobación de planos de Propiedad Horizontal, expedida por la Curaduría Urbana No. 2. 6.- Resolución No. 15759-2-19-0963 por la cual se conceda aprobación de planos de propiedad horizontal de fecha 06 de diciembre de 2019 de la Curaduría urbana No. 2 , 7.- Certificación de fecha 13 de diciembre 2019 expedido por la curaduría urbana No. 2, quedando ejecutoriada. 8.- Boletín Oficial de Nomenclatura No. 15759-2-19-1273, expedido el 06 de diciembre de 2019 por la Curaduría urbana No. 2 de Sogamoso. 9.- Memoria descriptiva, en la qual se ha determinado con detalle, la ubicación del inmueble, su nomenclatura, las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad. 10.- Proyecto de división del inmueble denominado "EDIFICIO LA QUINTA 2". 12.- Certificado de Libertad de Finca. El reglamento es del siguiente tenor.

**CUARTO:** Que elevan a escritura pública el reglamento del "EDIFICIO LA QUINTA 2" Propiedad Horizontal, cuyo texto es el siguiente:

**RELAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O DE COPRPIEDAD DEL  
"EDIFICIO LA QUINTA 2"**

**ARTÍCULO 1º. OBJETO** – El presente reglamento, contiene los datos escenciales





# República de Colombia

3



de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Especifica las unidades de dominio privado y las de uso común. Establece los coeficientes de copropiedad, señala el régimen de modificaciones, reparaciones y utilización y destino de los bienes tanto de dominio particular como del dominio común. Regula los derechos y obligaciones de los propietarios, poseedores y tenedores, igualmente incluye las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la ley, así como las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la edificación.

**ARTÍCULO 2º OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO** – Las disposiciones de este reglamento y las reformas que se le hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios del edificio, como para los terceros adquirientes de derechos reales y en lo pertinente, para las personas que a cualquier título usen o gocen cualquier parte del edificio.

**ARTÍCULO 3º PROPIEDAD EN NORMAS** – Las disposiciones contenidas en este reglamento no podrán vulnerar las normas impuestas contenidas en la Ley 675 de 2001 ni su normatividad complementaria, las cuales se entienden incorporadas para darles aplicación prioritaria.

**ARTÍCULO 4º NOMBRE** – El inmueble se denominara “EDIFICIO LA QUINTA 2”.

**ARTÍCULO 5º DETERMINACION DEL TERRENO** – El terreno sobre el cual se levanta la edificación está ubicado en la ciudad de Sogamoso, en la CARRERA 15A # 4 – 32/34 SUR, tiene una extensión superficialia de CIENTO ONCE PUNTO OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (111.875 M<sup>2</sup>) y comprendido entre los siguientes linderos: POR EL NORTE, con el lote N° 27 en una extension de 17.60 m; POR EL ORIENTE, linda con de Leonidas Patiño en una extension de 6.25 m; POR EL SUR, con el Lote N° 29 en extension de 18.20 mt; POR EL OCCIDENTE, con vía publica en una extension de 6.25 m y encierra.

**ARTÍCULO 6º TITULOS – TITULOS DE ADQUISICIÓN Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.** - Para el lote de terreno donde se ubica el inmueble objeto de este reglamento, identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 095- 58750 y Código Catastral actual N° 157590101000004520028000. Parágrafo Primero.

**TRADICIÓN.** Que el inmueble anteriormente citado fue adquirido por parte de los comparecientes, por compra que hicieran mediante la escritura pública 928 de fecha

Aa062913991  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO

Parte Pública  
Firma: Lucy Meza Diaz  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO

108516M8aC8BBH

11-07-19

Cadena de Seguridad

27 de junio d<sup>e</sup> 2003, otorgada a la Notaria Tercera del Círculo de Sogamoso  
 Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Sogamoso al folio  
 de matrícula inmobiliaria número 095-58750.

#### **ARTÍCULO 7° GLOSARIO DE TERMINOS:**

Para los efectos del presente reglamento se incorporan las siguientes definiciones de ley:

**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.

**Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

**Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de 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 sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

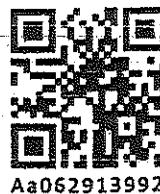
**Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter





# República de Colombia

5



Aa062913992

de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.

Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. ——Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

**Bienes comunes de uso exclusivo:** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retrocesos, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

**Coeficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

**Módulos de contribución:** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o



Luis Alfonso Díaz  
NOTARIO PÚBLICO  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO

NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
ENCARGADA

10852HEBIM8AC9AB

11-07-19

Cedena S.A. Responsable

sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

**Propietario inicial:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

**Área privada TOTAL:** Extensión superficialia cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. \_\_\_\_\_

Área privada libre: Extensión superficialia privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

## **ARTÍCULO 8º IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.**

Se trata de una edificación de Uso Residencial exclusivamente.

Son bienes de propiedad privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y exclusivamente del propietario. -Cada propietario puede enajenar su APARTAMENTO, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades de vivienda. En cualquiera de estos casos así como también en el embargo de una unidad privada se entenderán comprendidos los derechos sobre bienes de propiedad común que correspondan al titular del dominio. Las unidades privadas como adelante se especifica con sus respectivas puertas de acceso, ventanas e instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o partes comunes constituyen los bienes privados de propiedad exclusiva en que se divide el edificio y no podrán ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que acceden.

Para efectos legales del Régimen de propiedad separada u horizontal, el

**EDIFICIO LA QUINTA 2** a que se refiere este reglamento del inmueble consta de

**CUATRO (4) Unidades de dominio privado de los cuales constan de CUATRO (4) APARTAMENTOS, / los cuales se hayan debidamente delimitados, son funcionalmente independientes y tiene salida a vía publica por la CRA 15A # 4-32**





# República de Colombia

7



Aa062913179

SUR al apartamento 101 y la CRA 15A # 4-34 SUR a los apartamentos 201, 301, 401, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Sogamoso, Departamento de Boyacá, en forma directa y se determinan así:

**APARTAMENTO 101.** Localizado en el primer piso, Nivel (+0.20) de la edificación, el acceso se realiza por el número de la CARRERA 15 A # 4-32 SUR de la actual nomenclatura urbana de Sogamoso, posee un Área Privada Total de **SESENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS** (64.80 m<sup>2</sup>) y un coeficiente de 22.21% con una altura de 2.40 metros, desarrollado así: Tres Habitaciones, la Habitación Principal con baño privado, un Baño Auxiliar, un Patio Posterior, Cocina, Sala y Comedor; consta de un Antejardín de Área Común de uso Exclusivo para el Apartamento 101. y sus linderos y mediadas aproximadas, con muros, columnas y fachadas comunes de por medio son:

**LINDEROS INTERIORES:** **POR EL NORTE**, Partiendo de un punto Uno (1) al punto Dos (2) en línea en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 2.70 ml., 0.17 ml., 0.56 ml., 0.18 ml., 2.63 ml., 0.21 ml., 0.41 ml., 0.21 ml., 3.14 ml., 0.18 ml., 0.33 ml., 0.21 ml., 2.28 ml., Limita con un muro común, con lindero exterior del Lote Numero 27;

**POR EL ORIENTE**, Partiendo de un punto dos (2) al punto Tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.21 ml., 0.20 ml., 2.96 ml., 0.38 ml., 0.33 ml., 0.40 ml., 2.30 ml., 0.39 ml., 0.20 ml., Limita con muro común, con lindero exterior propiedad de LEÓNIDAS PATIÑO ; **POR EL SUR**, Partiendo de un punto Tres (3) al punto Cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.39 ml., 0.20 ml., 2.26 ml., 0.17 ml., 0.44 ml., 0.17 ml., 3.1 ml., 0.20 ml., 0.41 ml., 0.20 ml., 2.60 ml., 0.17 ml., 0.38 ml., Limita con un muro común, con lindero exterior propiedad del Lote Numero 29;

**POR EL OCCIDENTE** Partiendo de un punto Cuatro (4) al punto Uno (1) en línea en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.17 ml., 0.38 ml., 2.13 ml., 2.76 ml., 3.69 ml., limita con PUNTO FIJO Y ANTEJARDÍN de área Común de uso exclusivo perteneciente al apto 101.

**LINDEROS VERTICALES:** Por el NADIR con la placa común de piso que lo separa con el terreno; por el CENIT con la placa común que lo separa del segundo piso, Apartamento 201; altura libre de 2.3 metros lineales.

**PARÁGRAFO 1:** AL interior del Apartamento en cuestión se encuentran Quince (15) columnas comunes de sección cuadrada con dimensiones de Treinta



Nota: Meja Diaz  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO

NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
ENCARGADA

10854ACRAHEDM8

11-07-19

Calendario: 18 09/2019

centímetros por Treinta centímetros (0.30 m x 0.30 m). ANTEJARDÍN de área Común de uso exclusivo perteneciente al apto 101 con los siguientes límites POR

**EL NORTE** Partiendo del punto (1) al punto dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 3.50 ml., 0.33 ml., 1.11 ml., Limita con un muro común de antejardín, con lindero exterior del Lote Numero 27; **POR EL ORIENTE**, Partiendo de un punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y distancia Limita con un muro común, del apartamento 101 ; **POR EL SUR**, Partiendo de un punto Tres (3) al punto Cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.78 ml., 0.67 ml., 3.50 ml., Limita con un muro común de una altura de 0.84 m con antejardín de área común; **POR EL OCCIDENTE**, Partiendo de un punto cuatro (4) al punto uno (1) y cerrando la poligonal, en línea recta y distancia en longitud de 3.10 ml., Limita con vía CARRERA 15 A ; **LINDEROS VERTICALES**: Por el NADIR con la placa común de piso que lo separa con el terreno; por el CENIT con el infinito. -----

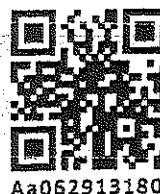
**APARTAMENTO 201.** Localizado en el segundo piso, Nivel (+2.90) de la edificación, el acceso se realiza por el número de la **CARRERA 15 A # 4-34 SUR** de la actual nomenclatura urbana de Sogamoso, posee un área privada Total de **SETENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS** (71.50 m<sup>2</sup>) y un coeficiente de 24.51% con una altura de 2.40 metros, desarrollado así: Tres Habitaciones, de las cuales la Habitación Principal cuenta con Baño Privado; Baño Auxiliar, un Patio de ropa, Cocina, Sala y Comedor y sus linderos y mediadas aproximadas, con muros, columnas y fachadas comunes de por medio son: \_\_\_\_\_

**LINDEROS INTERIORES:** POR EL NORTE, Partiendo de un punto Uno (1) al punto Dos (2) en línea en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.70 ml., 0.20 ml., 0.54 ml., 0.15 ml., 3.42 ml., 0.15 ml., 0.46 ml., 0.15 ml., 2.83 ml., 0.18 ml., 0.41 ml., 0.18 ml., 3.05 ml., 0.18 ml., 0.27 ml., Limita con un muro común, con lindero exterior del Lote Numero 27; POR EL ORIENTE, Partiendo de un punto (2) al punto Tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.18 ml., 0.27 ml., 2.82 ml., 0.10 ml., 0.33 ml., 0.33 ml., 0.18 ml., 2.35 ml., 0.21 ml., 0.19 ml., 2.41 ml., 0.20 ml., 0.18 ml., Limita con muro común, con lindero exterior propiedad de LEÓNIDAS PATIÑO ; POR EL SUR, Partiendo de un punto Tres (3) al punto Cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.20 ml., 0.18 ml., 2.45 ml., 0.20 ml., 0.55 ml., 0.20 ml., 3.0 ml., 0.20 ml., 0.65 ml., 0.15 ml.



# República de Colombia

9



Aa062913180

2.18 ml., 0.15 ml., 0.38 ml., Limita con un muro común, con lindero exterior del Lote Número 29; **POR EL OCCIDENTE**, Partiendo de un punto Cuatro (4) al punto Uno (1)-y cerrando la poligonal en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.15 ml., 0.38 ml., 2.13 ml., 4.82 ml., 3.67 ml., limita con PUNTO FIJO Y ANTEJARDÍN, **LINDEROS VERTICALES**: Por el NADIR con la placa común de piso que lo separa con la placa común que lo separa del primer piso, Apartamento 101; por el CENIT con la placa común que lo separa del tercer piso, Apartamento 301; altura libre de 2.30 metros lineales.

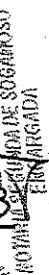
**PARÁGRAFO 1:** AL interior del Apartamento en cuestión se encuentran Trece (13) columnas comunes de sección cuadrada, con dimensiones de Treinta centímetros por Treinta centímetros (0.30 m x 0.30 m).

**APARTAMENTO 301.** Localizado en el tercer piso, Nivel (+5.80) de la edificación, el acceso se realiza por el número de la CARRERA 15 A # 4-34 SUR de la actual nomenclatura urbana de Sogamoso, posee un área privada Total de **SETENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS** (71.50 m<sup>2</sup>) y un coeficiente de 24.51% con una altura de 2.40 metros, desarrollado así: Tres Habitaciones, de las cuales la Habitación Principal cuenta con Baño Privado; Baño Auxiliar, un Patio de ropa, Cocina, Sala y Comedor y sus linderos y mediadas aproximadas, con muros, columnas y fachadas comunes de por medio son:

**LINDEROS INTERIORES:** **POR EL NORTE**, Partiendo de un punto Uno (1) al punto Dos (2) en línea en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.70 ml., 0.20 ml., 0.54 ml., 0.15 ml., 3.42 ml., 0.15 ml., 0.46 ml., 0.15 ml., 2.83 ml., 0.18 ml., 0.41 ml., 0.18 ml., 3.05 ml., 0.18 ml., 0.27 ml., Limita con un muro común, con lindero exterior del Lote Número 27; **POR EL ORIENTE**, Partiendo de un punto (2) al punto Tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.18 ml., 0.27 ml., 2.82 ml., 0.10 ml., 0.33 ml., 0.33 ml., 0.18 ml., 2.35 ml., 0.21 ml., 0.19 ml., 2.41 ml., 0.20 ml., 0.18 ml., Limita con muro común, con lindero exterior propiedad de LEÓNIDAS PATIÑO; **POR EL SUR**, Partiendo de un punto Tres (3) al punto Cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.20 ml., 0.18 ml., 2.45 ml., 0.20 ml., 0.55 ml., 0.20 ml., 3.0 ml., 0.20 ml., 0.65 ml., 0.15 ml., 2.18 ml., 0.15 ml., 0.38 ml., Limita con un muro común, con lindero exterior del Lote Número 29; **POR EL OCCIDENTE**, Partiendo de un punto Cuatro (4) al punto Uno



*J. M. Mesa Díaz*  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO



10855a88CBAB9EDM

11-07-19

8-3995046  
Cadena 5a  
Efectuada

(1) y cerrando la poligonal en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.15 ml., 0.38 ml., 2.13 ml., 4.82 ml., 3.67 ml., limita con PUNTO FIJO Y ANTEJARDÍN , LINDEROS VERTICALES: Por el NADIR con la placa común de piso que lo separa con la placa común que lo separa del segundo piso, Apartamento 201; por el CENIT con la placa común que lo separa del Cuarto Piso, Apartamento 401; altura libre de 2.30 metros lineales.

**PARÁGRAFO 1:** AL interior del Apartamento en cuestión se encuentran Trece (13) columnas comunes de sección cuadrada con dimensiones de Treinta centímetros por Treinta centímetros (0.30 m x 0.30 m).

**APARTAMENTO 401.** Localizado en el cuarto piso, Primer Nivel (+8.30) Segundo Nivel (+10.90) de la edificación, el acceso se realiza por el número de la CARRERA 15 A # 4-34 SUR de la actual nomenclatura urbana de Sogamoso, posee un área privada Total de OCHENTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (83.94 m<sup>2</sup>) y un coeficiente de 28.77% desarrollado en Dos Niveles , en el primer nivel con una altura de 2.40 metros, Primer Nivel así: Tres Habitaciones, de las cuales la Habitación Principal cuenta con Baño Privado; Baño Auxiliar, un Patio de ropas, Cocina, Sala y Comedor y sus linderos y mediadas aproximadas, con muros, columnas y fachadas comunes de por medio son:

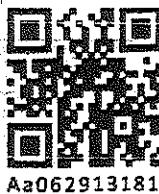
**LINDEROS INTERIORES: POR EL NORTE,** Partiendo de un punto Uno (1) al punto Dos (2) en línea en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.70 ml., 0.20 ml., 0.54 ml., 0.15 ml., 3.42 ml., 0.15 ml., 0.46 ml., 0.15 ml., 2.83 ml., 0.18 ml., 0.41 ml., 0.18 ml., 3.05 ml., 0.18 ml., 0.27 ml., Limita con un muro común, con lindero exterior del Lote Numero 27; **POR EL ORIENTE,** Partiendo de un punto (2) al punto Tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.18 ml., 0.27 ml., 2.82 ml., 0.10 ml., 0.33 ml., 0.33 ml., 0.18 ml., 2.35 ml., 0.21 ml., 0.19 ml., 2.41 ml., 0.20 ml., 0.18 ml., Limita con muro común, con lindero exterior propiedad de LEÓNIDAS PATIÑO ; **POR EL SUR,** , Partiendo de un punto Tres (3) al punto Cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 0.20 ml., 0.18 ml., 2.45 ml., 0.20 ml., 0.55 ml., 0.20 ml., 3.0 ml., 0.20 ml., 0.41 ml., 0.20 ml., 0.65 ml., 0.15 ml., 2.18 ml., 0.15 ml., 0.38 ml., 2.13 ml., 2.90 ml., 1.43 ml., 1.25 ml., 1.16 ml., 2.37 ml., Limita con lindero exterior del Lote Numero 29; **POR EL OCCIDENTE,** Partiendo de un punto Cuatro (4) al punto Uno (1) y cerrando la





# República de Colombia

11



poligonal en línea en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 2.28 ml., 0.95 ml., 3.67 ml., limita con PUNTO FIJO Y ANTEJARDÍN, LINDEROS

**VERTICALES:** Por el NADIR con la placa común de piso que lo separa con la placa común que lo separa del tercer piso, Apartamento 301; por el CENIT con la placa común que separa de la terraza y cubierta común. **Segundo Nivel así:** Terraza, **POR EL NORTE**, Partiendo de un punto Uno (1) al punto Dos (2) en línea recta en longitud de 8.01 ml., Limita con lindero exterior del Lote Número 27; **POR EL ORIENTE**, Partiendo de un punto (2) al punto Tres (3) en línea recta en longitud de 5.95 ml., Limita con cubierta común; **POR EL SUR**, Partiendo de un punto Tres (3) al punto Cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas en longitud de 3.19 ml., 2.28 ml., 4.17 ml., 2.28 ml., 0.65 ml., Limita con lindero exterior del Lote Número 29 Y PUNTO FIJO; **POR EL OCCIDENTE**, Partiendo de un punto Cuatro (4) al punto Uno (1) y cerrando la poligonal en línea recta en longitud de 5.95 ml., limita con ANTEJARDÍN, LINDEROS VERTICALES: Por el NADIR con la placa común de entrepiso que lo separa del PRIMER PISO apartamento 401; por el CENIT con el infinito. **PARÁGRAFO 1:** AL interior del Apartamento en cuestión se encuentran Trece (13) columnas comunes de sección cuadrada con dimensiones de Treinta centímetros por Treinta centímetros (0.30 m x 0.30 m).

**ARTÍCULO 9º DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Se entiende por coeficiente de copropiedad los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio, se entiende por módulos de contribución, los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de los bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del multifamiliar.-Para efectos de los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 675 de 2001, se le asigna un valor de 100 y cada bien de dominio particular equivale a la aplicación del siguiente sistema: al total del valor del área privada del edificio se divide el valor del área privada construida de cada bien de dominio particular correspondiente a un coeficiente individual.



Ley Mau Diaz  
DOMINIO SEGURO DE SOCIEDAD

Notario Público  
NOTARIO SEGURO DE SOCIEDAD  
ENCARGADA

10851EDM8ACABSH

11-07-19

Credencia S.A.  
10851EDM8ACABSH

El área privada total es de **DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y CUATRO (291.74 MT<sup>2</sup>)**

### CUADRO DE ÁREAS

EDIFICIO "LA QUINTA 2" PROPIEDAD HORIZONTAL

	UNIDAD	UBICACIÓN	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA LIBRE	ÁREA COMÚN	FACTOR DE PONDERACIÓN	ÁREA PRIVADA LIBRE PONDERADA	ÁREA PRIVADA TOTAL	COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD
UNIDAD 01	APARTAMENTO 101	1º PISO	63.31 M <sup>2</sup>	9.95 M <sup>2</sup>	20.78 M <sup>2</sup>	0.15	1.69 M <sup>2</sup>	64.80 M <sup>2</sup>	22.21 %
UNIDAD 02	APARTAMENTO 201	2º PISO	71.50 M <sup>2</sup>		9.77 M <sup>2</sup>	0.15	0 M <sup>2</sup>	71.50 M <sup>2</sup>	24.51 %
UNIDAD 03	APARTAMENTO 301	3º PISO	71.50 M <sup>2</sup>		9.77 M <sup>2</sup>	0.15	0 M <sup>2</sup>	71.50 M <sup>2</sup>	24.51 %
UNIDAD 04	APARTAMENTO 401	4º PISO	76.18 M <sup>2</sup>	9.77 M <sup>2</sup>	9.77 M <sup>2</sup>	0.15	7.76 M <sup>2</sup>	83.94 M <sup>2</sup>	28.77 %
<b>TOTALES</b>				50.09 M <sup>2</sup>			291.74 M <sup>2</sup>	100.00	%
<b>ÁREA DEL LOTE</b>				111.875 M <sup>2</sup>					

**ARTÍCULO 10º MODIFICACIÓN DE COEFICIENTE.** La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios, podrá autorizar reformas de reglamento de propiedad horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

Cuando al conjunto se le adicionen nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

Cuando se extinga la propiedad horizontal relación con una parte del conjunto.

Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

**ARTÍCULO 11º: NORMAS BÁSICAS PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO O USOS COMUNES:** Son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de todos los dueños del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y/o conservación del "EDIFICIO LA QUINTA 2", PROPIEDAD HORIZONTAL y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad privada; tales como:

El terreno o suelo, las instalaciones subterráneas eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

Los cimientos, la estructura





# República de Colombia

13



Aa062913996

Los muros de carga, las fachadas principal y posterior

Los tanques de agua ,los vacíos , las marquesinas, las placas de entrepiso, la placa de cubierta

Las instalaciones generales para alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos hasta el punto de entrada a cada una de las unidades.

El administrador hará el inventario de los accesorios y cosas muebles de propiedad común y lo someterá a la aprobación de la asamblea. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes tiene un valor igual al valor inicial de su **UNIDAD PRIVADA**, es inseparable del dominio, uso y goce de este y siempre se entenderá comprendido en toda transferencia, gravamen, demanda o arrendamiento del mismo, actos que no podrán efectuarse con relación a tales bienes separadamente de la propiedad al cual acceden.

**ÁREAS COMUNES:**

El proyecto tiene bienes de dominio o uso comunes con un área total de 50.09 M<sup>2</sup> y son los siguientes:

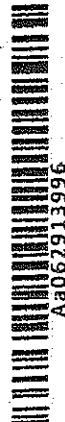
**PRIMER PISO:** Antejardín, muros medianeros, placa de entropiso, área de circulación y acceso y fachadas. El área de estas zonas en este piso es de 20.78 M<sup>2</sup> y se encuentran señaladas en los planos respectivos.

**SEGUNDO PISO:** Muros medianeros, placa de entropiso, área de circulación y acceso y fachadas. El área de estas zonas en este piso es de 9.77 M<sup>2</sup> y se encuentran señaladas en los planos respectivos.

**TERCER PISO:** Muros medianeros, placa de entropiso, área de circulación y acceso y fachadas. El área de estas zonas en este piso es de 9.77 M<sup>2</sup> y se encuentran señaladas en los planos respectivos.

**CUARTO PISO:** Muros medianeros, placa de entropiso, área de circulación y acceso y fachadas. El área de estas zonas en este piso es de 9.77 M<sup>2</sup> y se encuentran señaladas en los planos respectivos.

**PARÁGRAFO 1:** los copropietarios, deben reparar o hacer el mantenimiento de sus respectivos tanques de reserva de agua en el caso de ser ubicados en la Cubierta. Los bienes comunes deberán utilizarse teniendo en cuenta la destinación para el cual fueron establecidos, con todo el cuidado y esmero posible, evitando su deterioro y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o habitantes.



Aa062913996

*J. J. Muñoz Diaz*  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO

*J. J. Muñoz Diaz*  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
ESTADO DE COLOMBIA

10851EBM8SC9ADMH

11-07-19

Ecalendia S.A. - 16 8939590

**PARÁGRAFO 2:** Respecto de los muros internos que se quieran modificar o demoler parcial o totalmente se deberá solicitar concepto escrito emitido por un INGENIERO CIVIL, en el cual certifique que la obra propuesta no atenta contra la solidez y estabilidad de la construcción del edificio; además el interesado deberá contar con el visto bueno emitido por el Administrador, cumplir con las normas urbanísticas vigentes y obtener la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana. —

**PARÁGRAFO 3:** Todos los muros o elementos que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de bienes comunes esenciales; así no se trate de muros estructurales, por lo tanto toda modificación o demolición total o parcial requerirá el consentimiento y aprobación de la Asamblea General. Los vidrios y las ventanas exteriores de las Unidades Privadas tienen la calidad de comunes por formar parte de las fachadas de la edificación, así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios , aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño o color ; lo mismo se aplicara a las puertas de entrada a cada Unidad Privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo de los Copropietarios por Asamblea General con el lleno de los requisitos de quórum y mayorías exigidas por el presente reglamento, el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana. La reposición de los vidrios que integran las fachadas, en caso de rotura correrá por cuenta del responsable de la misma o en caso de no establecerse este, correrá por cuenta del propietario afectado, quien no podrá ampararse en el hecho de ser communal, para exigir arreglo por parte de la Administración ni la Copropiedad. La reposición de vidrios será tomado como gasto general, cuando sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de Administración, o por trabajos ordenados por esta y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa. Esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada. —

**ARTÍCULO 12º: REPARACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN-** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en el apartamento de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común a los demás propiedades privadas y responderá por los daños irrogados por tal omisión. En caso de daño grave del edificio, siempre y cuando que los copropietarios no opten por la





# República de Colombia

15



Aa062913997

liquidación de la propiedad horizontal, el edificio podrá reconstruirse de acuerdo con las normas siguientes:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al 75% de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro, superior al 75% del valor comercial del edificio o conjunto, la Asamblea General, decida reconstruirlo, con el voto favorable de un numero plural de propietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de propiedad.

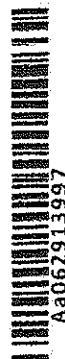
**PARÁGRAFO 1.** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios e acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

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

**ARTÍCULO 13º: HIPOTECAS** - En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente subsistirán estas en las condiciones anteriores.

**ARTÍCULO 14º: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.** Son derechos de los propietarios del EDIFICIO LA QUINTA 2, los siguientes:

- 1.-Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este Reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
- 2.-Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada.
- 3.-Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
- 4.-Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto.
- 5.-Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y Administración del Edificio, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo cobrar ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes.
- 6.-Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.



Aa062913997

*Mesa Directiva*  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
EN COLOMBIA

*Notario: Juan Pablo Gómez*  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
EN COLOMBIA

10852HFBM8c94B

11-07-19

Calendario  
verificación

**ARTÍCULO 15º: DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.** Son Obligaciones de los propietarios:

- 1). Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- 2). Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 3). **NINGUNO DE LOS PROPIETARIOS puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea,** previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- 4). No enajenar o conceder uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento.
- 5). No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para locomoción, ni en general dificultar el acceso o paso por ellos.
- 6). Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada, conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
- 7). Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales.
- 8). 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.
- 9). En caso de venta o de transferencia de dominio cada propietario se obliga a comunicar al Administrador el nombre y domicilio del nuevo adquiriente; a exigir al

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





# República de Colombia

17



nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este Reglamento y eventuales modificaciones posteriores.

10). No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, piso o paredes comunes ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio.

11). No modificar las fachadas del edificio, no colgar ropa, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placas y avisos que indiquen la profesión o nombre, las cuales deben fijarse en la forma lugar y características que se acuerden con el Administrador, cumpliendo con las disposiciones sobre la materia.

12). No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daño o interfieran los servicios del edificio.

13). No mantener animales que molesten a los vecinos.

14). No sacudir alfombras, ropas etc. en las ventanas o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común, a los vacíos o a las vías públicas.

15). Permitir la entrada al administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento.

16). Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, de sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador, en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para que persona distinta al propietario pueda ocupar cualquier apartamento, será necesaria la celebración de un contrato, en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce



*Alejy Meza Diaz*  
NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO

*NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO  
ENCARGADA*

10853BAHAEBM9AC9

11-07-19

Codificación: No. 89393946

**y obliga a respetar y cumplir este reglamento.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios, se entienden concedidos en lo pertinente, a los usuarios, y tiene por finalidad, lograr la convivencia, la tranquilidad, la seguridad, la salubridad y bienestar general de propietarios y usuarios.

**ARTÍCULO 16º: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.** La Administración del inmueble se hará a través de los siguientes órganos:

- 1) Asamblea de Copropietarios.
- 2) Administrador.

**ARTÍCULO 17º: DE LA ASAMBLEA:** La Asamblea de copropietarios, está conformada por todos los propietarios de las unidades privadas. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser o no miembro de la Asamblea pero en todo caso, esta delegación, no podrá recaer en nombre de arrendatarios del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea y solo será válida para la reunión que la motiva.

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.

La Asamblea general de copropietarios la integran todos los propietarios del edificio que a la fecha de la respectiva reunión tenga sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios.

-El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Constituida válidamente, las resoluciones de la Asamblea son de cumplimiento obligatorio aun para ausentes o disidentes, siempre que tales decisiones hubieren sido adoptadas por las mayorías exigidas por la ley y por este reglamento.

**ARTÍCULO 18º: REUNIONES.** La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año entre los tres primeros meses de cada año, previa fijación de lugar y citación personal que enviará el administrador por carta a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble, dejando constancia tanto en las cartas como en el aviso, el motivo de la reunión. Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior





# República de Colombia

19



a quince (15) días a la fecha de la reunión. A falta de convocatoria por parte del Administrador, la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 6:00 p.m.

La Asamblea se reunirá extraordinariamente por convocatoria del Administrador o de un número de copropietarios cuyos coeficientes representan al menos el 20% del coeficiente de copropiedad del inmueble. Durante los quince (15) días del aviso previo mencionado antes, el administrador y el auditor o revisor fiscal mantendrá los libros de cuentas, informes y correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios durante 8 horas cada día. Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma Asamblea elija y actuará como secretario del Administrador.

Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado, un voto por cada unidad que represente. Cuando dos o más personas son propietarios de una sola unidad o si la propiedad es de sucesiones ilíquidas sin represente legal, o de personas jurídicas, serán representados por una sola persona ante la Asamblea.

**Reuniones no presenciales:** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad por el Quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado.

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

**Decisiones por Comunicación escrita.** Serán válidas las decisiones de la Asamblea general cuando:

Convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su

Aa062913999

Maria Diaz  
NOTARIA SEGURO DE SOCOSIMO

VERIFICACION  
ENCARGADA  
NOTARIA SEGURO DE SOCOSIMO

108549CBAH8EBM8a

11-07-19

Calendario  
reverso

voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto, si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

**Decisiones en reuniones no presenciales:** En los casos a que se refiere los dos artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el Artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyo el acuerdo.

**ARTÍCULO 19º: QUÓRUM.** La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficientes represente al menos el 51% de total. Si no se cumple esta proporción, el Administrador convocará para una segunda reunión.

Si para la segunda reunión no se completara el quórum, ésta podrá realizarse con cualquier número plural de propietarios que asistan cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión. Sin embargo todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, o la construcción de nuevas unidades de vivienda privada, o la subdivisión de las mismas; o la modificación de coeficientes de copropiedad; o que implique una alteración en el uso o el goce de los bienes comunes, requerirá de unanimidad de los votos de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

De todo lo tratado y decidido en las Asambleas se dejará constancia en un libro de Actas que autoriza el Presidente y el Secretario de reunión. Estas Actas se sentarán por ríguroso 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





# República de Colombia

21



Aa062914000

misma Ciudad. Dichas Actas debidamente autenticadas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas ante notario, presente mérito ejecutivo, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, es suficiente la firma del presidente y el Secretario de la Asamblea para acreditar la autenticidad. —

## ARTÍCULO 18º: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

Son funciones de la Asamblea:

1. Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso y decidir, en caso de duda, sobre el carácter de esencial o no de un bien común.
7. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por el incumplimiento de las obligaciones previstas en este Reglamento en concordancia con la Ley 675 de 2001 y con la observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
10. Otorgar autorización al administrador, para realizar a cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la Ley 675 de 2001.
11. Las demás funciones fijadas en esta Ley y sus decretos reglamentarios, así como en el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 19º: DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador es el representante legal de la copropiedad y podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de



Mejor Díez  
ROTA LA SEGURIDAD DE SOCAMISO



10855a80CBABE8E8

11-07-19

Cedéntia S.A. N° 55995910

unidades del edificio, será nombrado por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión de la Asamblea de copropietarios. —ARTÍCULO

**ARTÍCULO 20º: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.** Son funciones del Administrador las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguro.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio las Actas de la Asamblea general.
4. Preparar y someter a consideración de la Asamblea las cuentas anuales, el informe general de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarios a los fines autorizados por la Asamblea general, en el acto de desafectación de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de los bienes de domino particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. **Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de**





# República de Colombia

23



Aa062913175

propiedad horizontal, aprobada por la Asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra, por la asamblea general, según el caso, por el incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestos por la Asamblea General, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el Paz y Salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto, cada vez que se produzca el cambio del tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente Ley o en el Reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea general de propietarios.  
**PARÁGRAFO.** Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio.

## ARTÍCULO 21º: PERIODO PRESUPUESTAL.

El periodo presupuestal de la propiedad horizontal se inicia el primero de enero de cada año y termina el 31 de diciembre del mismo año.

**ARTÍCULO 22º: EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN Y PRIMA DEL SEGURO.** Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la Administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de la prima de incendio en proporción al coeficiente de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** El dueño o dueños del primer piso, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de las escaleras.

**ARTÍCULO 23º: IMPUESTOS Y TASAS.** Los Impuestos y tasas que afectan las unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios.

Aa062913175

*Aley Meza Díaz*  
NOTARIA SEGUNDA DE SUGAMOSO

NOTARIA SEGUNDA DE SUGAMOSO  
ENTREGADA

108558ACBAAHTEDM

11-07-19

le8093510

CodenaSA

independientemente. Los que graven la totalidad del edificio serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece el reglamento. Los impuestos y reajustes están a cargo del respectivo propietario titular, que figure en el momento en que se causen.

**ARTÍCULO 24º: FONDO DE RESERVA.** Para atender los gastos de sostenimiento y administración del edificio y llegado el caso, cubrir los faltantes que pueda presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones, para las expensas comunes, créese un fondo de reserva que será reglamentado, por la Asamblea General y manejado por el Administrador, fondo que será constituido por la Contribución de todos los propietarios, la que se fija, mientras la Asamblea no disponga otra cosa en el 10% del al cuota mensual que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con el cuadro de coeficientes y por el término de un año.

**ARTÍCULO 25º: CUENTAS BANCARIAS.** El Administrador del edificio abrirá las cuentas necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, y fondos de reserva.

**ARTÍCULO 26º: INVENTARIOS Y BALANCES.** El 31 de Diciembre de cada año el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y el Balance General correspondiente, los cuales presentará a consideración de la Asamblea General, de copropietarios en su reunión ordinaria siguiente.

**ARTÍCULO 26º: ARBITRAMIENTO.** En el evento de conflicto y de que las partes no aceptaren la decisión de la Asamblea de copropietarios, el asunto se someterá al COMITÉ DE CONVIVENCIA, todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular, por las normas legales que regulan la materia

**ARTÍCULO 27º: LIQUIDACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** Para el caso de que conforme a la Ley o por decisión unánime de los propietarios, se requiera liquidar la propiedad horizontal, esta labor la cumplirá un liquidador designado por la Asamblea. El liquidador podrá ser escogido entre uno de los copropietarios o entre una persona ajena a la copropiedad. En todo caso el reparto o distribución de los bienes de dominio o uso común se hará de acuerdo con los coeficientes de propiedad señalados por este reglamento únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes si el edificio se destruyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor y en el caso de que sea





de circulación, fachadas. El área de estas zonas en este piso de 10.79 m<sup>2</sup> y se encuentran señaladas en los planos respectivos.

**CUARTO PISO:** Muros medianeros, columnas, placa de entrepiso, escaleras, áreas de circulación, fachadas. El área de estas zonas en este piso de 5.58 m<sup>2</sup> y se encuentran señaladas en los planos respectivos.

#### UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO

UNIDADES	ÁREA CONSTRUIDA	PRIVADA	ÁREA PRIVADA LIBRE	TOTAL
UNIDAD 01 APARTAMENTO 101	63.31		1.49	64.80
UNIDAD 02 APARTAMENTO 201	71.50			71.50
UNIDAD 03 APARTAMENTO 301	71.50			71.50
UNIDAD 04 APARTAMENTO 401	76.18			
TERRAZA			51.75	83.94
<b>TOTALES</b>				<b>291.74 M2</b>

**ACEPTACIÓN:** Presentes JOSE ALVARO PAEZ JIMENEZ Y ROSA EDILMA MORALES LOPEZ ya identificados, obrando en nombre propio, manifiestan

a.- Que aceptan la presente escritura y el Reglamento de Propiedad Horizontal que contiene por ser ciertos y por hallarlos a su entera satisfacción.

#### ADVERTENCIA A LA OTORGANTE:

A.- Que debe presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término de dos (2) meses, contados desde la fecha de su otorgamiento. El incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. B.- Que tiene la obligación de leer la totalidad del texto de esta escritura a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de acatar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por quien (es) interviene (n) en la inicial y sufragada por el (los) mismo (s). (Art. 35, Decreto Ley 960 de 1970).

#### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Leído el presente instrumento por los



# República de Colombia

29



Aa062913178

comparecientes y reunidos los requisitos legales, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con la suscrita Notaria quien en esta forma lo autoriza.

Se deja constancia que se verificó en la Página Web de la Curaduría.

**CONSTANCIA.** - La presente escritura pública se contiene en las hojas de papel notarial números: Aa062913990, Aa062913991, Aa062913992, Aa062913179,

Aa062913180, Aa062913181, Aa062913996, Aa062913997, Aa062913998, Aa062913999, Aa062914000, Aa062913175, Aa062913176, Aa062913177, Aa062913178. = =

**DERECHOS NOTARIALES:** Res. 0691 del 24 de enero de 2019, modificada por la Res. 1002 del 31 de enero de 2019. ...\$ 370.400.

**SUPERINTENDENCIA Y FONDO** ....\$ - 12.400.

**IVA:** .....\$ 70.376-

Entre líneas/ 0/ 000000/ SI vale. Embrendado edificación Si vale

JOSE ALVARO PAEZ JIMENEZ

Huella

TEL o CEL: 3209223252 DIR: CEA 15A# 4-3250R CIUDAD: SOGAMOSO

ACTIVIDAD ECONOMICA: INDEPENDIENTE

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI  NO

CARGO:

FECHA VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

ROSA EDILMA MORALES LOPEZ



TEL o CEL: 3118138708 DIR: CEA 15 # 4-32 SUR CIUDAD: SOGAMOSO

ACTIVIDAD ECONOMICA: DOCENTE

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI  NO

CARGO: DOCENTE

FECHA VINCULACION: 22 - ENERO - 1979

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

Sigue.

Notaria Segundare Socorro  
CURP: NMSM0000000000000000  
NOTARIA SEGURO DE SUEÑOS  
ENCARGADA

10853BAHADM83CA

11-07-19  
Cedente.s.a. N.º de Registro: 11-07-19

30



LUCY MESA DIAZ

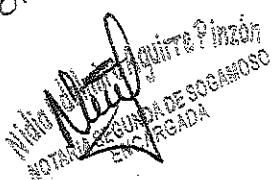
## NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO

CUADRO DE CONTROL DE ESCRITURACION (Circular 1536 del 17 de Septiembre de 2013)

RECIBIO	RADICO	DIGITO	IDENTIFICO	HUELLA	LIQUIDO	Vo.Bo. REVISION NUMERACION	Vo. Bo REVISION LEGAL	Vo.Bo. REVISION OPERACIONES SOSPECHOSAS	CERRO
af	af	af	af	af	af	Pas	741	af	af

Mcch-

ES PRIMERA COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL

ESCRITURA PUBLICA NO. 0041 DE FECHA: 18/11/2020.LA QUE EXPIDO EN Quince (15) HOJAS UTILES CON  
DESTINO A: INTERESADOBOGAMOSO: 20 ENE 2020Lucy Mesa Diaz  
NOTARIA SEGUNDA

Notario Encargado Por Resolucion

No 0041 de 18/11/2020 de la  
Superintendencia de Notariado y Registro.

Este material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene rostro para el usuario

