



República de Colombia

№ 47101



Aa064121265

PVA 201905084.....

ESCRITURA PÚBLICA.....

No. 4.701— NÚMERO: CUATRO MIL SETECIENTOS UNO

FECHA DE OTORGAMIENTO: DICIEMBRE 10 DE 2019

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NUMERO DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (273) UBICADO EN LA CARRERA DIEZ (10) NUMERO DOS - CERO NUEVE (2 - 09) DEL BARRIO SANTA ANA DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

MATRICULA INMOBILIARIA: 300-64584

CÓDIGO CATASTRAL: 010201270019000

ACTO: CONSTITUCION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGANTE:

CARMEN CECILIA HERRERA DE CÁRDENAS..... C.C. 28.357.071

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a DIEZ (10) ----- de DICIEMBRE ----- DE DOS MIL DIECINUEVE (2019) ante mí, SYLVIA STELLA RUGELES DE RUGELES -- NOTARIA(o) SEGUNDA(o) DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

Compareció CARMEN CECILIA HERRERA DE CÁRDENAS, mayor de edad, domiciliada en Floridablanca - Santander, identificada con cédula de ciudadanía número 28.357.071 expedida en San Andrés - Santander, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente; y dijo:

PRIMERO:- Que es propietaria del siguiente bien inmueble:

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NUMERO DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (273) UBICADO EN LA CARRERA DIEZ (10) NUMERO DOS - CERO NUEVE (2 - 09) DEL BARRIO SANTA ANA DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER; cuenta con un área aproximada de ciento veintiséis metros cuadrados (126.00 m²), alínderado así: norte: en extensión aproximada de dieciocho metros (18.00 m) con Ismael

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA
Aa064121265

10875074KASPAKK

18-09-19

Cardenasa

Ramírez; **sur:** en extensión aproximada de dieciocho metros (18.00 m) con Pedro Duarte; **oriente:** en extensión aproximada de siete metros (7.00 m) con Juan de Dios Manrique ; **occidente:** en extensión aproximada de siete metros (7.00 m) con la carrera diez (10) del plano de la parcelación.-

Se distingue en catastro como predio número **010201270019000** y le corresponde la matrícula inmobiliaria número **300-64584** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDO: Que adquirió el citado inmueble por COMPRAVENTA efectuada a EMILCE GAMBOA PABÓN, GRACIELA GAMBOA PABÓN, JACKELINE GAMBOA PABÓN Y MARINA GAMBOA PABÓN, mediante escritura pública número cuatro mil cuarenta y ocho (4.048) de fecha veintidos (22) de noviembre de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, registrada el veintisiete (27) de noviembre de dos mil uno (2001) al folio de matrícula inmobiliaria número **300-64584** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

TERCERO: Que obrando en el carácter ya expresado, solicitó a la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca – Santander, visto bueno para constituir propiedad horizontal del **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se compone de **tres (3) unidades de vivienda**, desarrolladas en tres (3) pisos y terraza, para lo cual presentaron los documentos exigidos por la Ley 675 de 2001, régimen jurídico, al cual se somete este Reglamento de Propiedad Horizontal.

CUARTO: Que la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca – Santander, les concedió:

A) Licencia de construcción – ampliación No. 0182L - 2002 del 05 de diciembre de 2002

B) Licencia de ampliación - modificación No. 68276-1-15-0022 de fecha 29 de mayo de 2015

C) Visto Bueno para propiedad horizontal No. 68276-1-15-0022A de fecha 12 de junio de 2015

D) Boletín de nomenclatura con radicación 1050 de fecha 21 de marzo de 2019 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Floridablanca - Santander



E) Tres (3) Planos del EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, con su respectivo sello de aprobación

QUINTO:- Que por medio de esta escritura pública se protocoliza el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, allegando todos los documentos legales del caso mencionados anteriormente, los cuales fueron debidamente aprobados por la autoridad competente; reglamento que tiene el carácter de obligatorio, no solo para el actual propietario, sino para cualesquiera adquirentes futuros de derechos reales en el inmueble y para las personas que a otro título usen y gocen de las **tres (3) unidades de vivienda**. En todo acto que implique transferencia del dominio u otro derecho real sobre las unidades de la construcción o entrega de la mera tenencia de los mismos, se entiende como derechos incorporados, las disposiciones del Reglamento. Los casos no provistos en el mismo se decidirán de acuerdo a la ley 675 de 2001, cuyo tenor es:.....

..... **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**.....

..... **EDIFICIO CÁRDENAS PROPIEDAD HORIZONTAL**.....

..... **CAPITULO I.- OBJETO Y ALCANCE**.....

ARTICULO 1º.- El objeto del presente Reglamento de administración de la Propiedad Horizontal es la aplicación y adecuación al Edificio de los principios generales establecidos en la ley para el desarrollo y funcionamiento de esta clase de inmuebles; determinar e identificar los bienes de propiedad exclusiva o de dominio particular, y los bienes de uso común, tanto esenciales como no esenciales, reglamentar igualmente su uso; determinar la proporción con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas comunes necesarias, requeridas para la existencia, la seguridad y la conservación de los bienes comunes del Edificio necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los mismos, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos; constituir los órganos de dirección, administración y control del Edificio y señalarles las funciones respectivas, que estarán orientadas por el respeto de la función social y ecológica de la propiedad, por el respeto al derecho al debido proceso y a la dignidad humana, la defensa y el restablecimiento de la convivencia pacífica y la solidaridad social entre los



1087414KASKMKKVB

18-09-19

Cadenas S.A.

copropietarios, tenedores o moradores del Edificio, así como por la protección del espacio público y la concertación para la solución de los conflictos de convivencia que pudieren presentarse; establecer y determinar las obligaciones y los deberes que los propietarios y moradores del Edificio tienen para con sus vecinos y la comunidad de propietarios; determinar o establecer las causales de extinción total y parcial de la Propiedad Horizontal, la división de la copropiedad, la liquidación de la persona jurídica y su procedimiento, y en general, establecer las reglas que gobiernan la organización y el funcionamiento del Edificio y sujetar los bienes destinados al uso o servicio común de todos o partes de los propietarios, al dominio de la persona jurídica que nace conforme a la ley y a este Reglamento, sometiendo al **EDIFICIO CÁRDENAS PROPIEDAD HORIZONTAL** al régimen de la Propiedad Horizontal, Ley 675 de agosto 3 del 2001.

ARTICULO 2º.- OBLIGATORIEDAD.- Este reglamento de Propiedad Horizontal es de observancia obligatoria para los propietarios actuales y futuros de las unidades privadas del EDIFICIO y en lo pertinente para las personas, moradores u ocupantes que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo o privado en que se halla dividido. **NUMERAL 2:1** Las disposiciones de este Reglamento de administración de la Propiedad Horizontal se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el EDIFICIO o en todo acto o contrato en virtud del cual se conceda él uso o el goce de los mismos.-

ARTICULO 3º.- PERSONA JURÍDICA.- El régimen de Propiedad Horizontal constituido legalmente sobre el **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, da origen según lo establecido por la Ley 675 de agosto 3 del 2001 a una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada por los Propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es el de 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 el Reglamento de Propiedad Horizontal.- **NUMERAL 3:1.- REPRESENTACIÓN:** La representación legal de la persona jurídica corresponde al Administrador elegido en debida forma.- **NUMERAL 3:2:** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán integrados por los ingresos



provenientes de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.-

ARTÍCULO 4º.- EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL: Tanto la inscripción como la certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica corresponde al Alcalde municipal del lugar de ubicación del Edificio, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad.

ARTICULO 5º.- DOMICILIO.- La persona jurídica cuya denominación corresponde a la misma del Edificio, tiene como domicilio el Municipio de FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.....

ARTICULO 6º.- SOMETIMIENTO A LA LEY 675 DEL 2001 Y PREVALENCIA.- El presente Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal ha sido adecuado en un todo a las prescripciones contempladas para los Edificios en la ley 675 del 2001, estableciéndose, por lo demás, conforme al Art. 86 ibídem, que en caso de incompatibilidad entre la ley y este Reglamento de Propiedad Horizontal, o de la ley con los reglamentos o decisiones que se expidan por la Asamblea General de Propietarios, prevalecerán en un todo las disposiciones legales, siendo ineficaces las decisiones que se tomen en contrario.....

..... CAPITULO II: DETERMINACIÓN Y TRADICIÓN DEL INMUEBLE.....

ARTICULO 7º.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.- El inmueble sometido al régimen jurídico de propiedad horizontal, se encuentra construido en un **LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NUMERO DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (273) UBICADO EN LA CARRERA DIEZ (10) NUMERO DOS – CERO NUEVE (2 - 09) DEL BARRIO SANTA ANA DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER;** cuenta con un área aproximada de ciento veintiséis metros cuadrados (126.00 m²), alínderado así: **norte:** en extensión aproximada de dieciocho metros (18.00 m) con Ismael Ramírez; **sur:** en extensión aproximada de dieciocho metros (18.00 m) con Pedro Duarte; **oriente:** en extensión aproximada de siete metros (7.00 m) con Juan de Dios Manrique ; **occidente:** en extensión aproximada de siete metros (7.00 m) con la carrera diez (10) del plano de la parcelación.- Se distingue en catastro como predio número **010201270019000** y le corresponde la matrícula inmobiliaria número **300-64584**



10873KASVMKKYBah

18-09-19

18-09-19

Cadenisa

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

NUMERAL 7:1: DOCUMENTOS SOBRE LA EXISTENCIA: Para los fines pertinentes se anexan al presente estatuto los siguientes documentos:

1) Licencia de construcción – ampliación No. 0182L - 2002 del 05 de diciembre de 2002.- 2) Licencia de ampliación – modificación No. 68276-1-15-0022 de fecha 29 de mayo de 2015.- 3) Visto Bueno para propiedad horizontal No. 68276-1-15-0022A de fecha 12 de junio de 2015.- 4) Boletín de nomenclatura con radicación 1050 de fecha 21 de marzo de 2019.- 5) Tres (3) Planos del EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, con su respectivo sello de aprobación; todos los documentos expedidos de conformidad con las normas de urbanismo actuales que hacen parte del Reglamento de Propiedad Horizontal y relacionados con la determinación de las tres (3) Unidades Privadas y de las áreas comunes en que se divide.....

ARTICULO 8º.- TRADICIÓN DEL INMUEBLE.- La Propiedad o dominio sobre el inmueble sometido al régimen de la Propiedad Horizontal, es de **CARMEN CECILIA HERRERA DE CÁRDENAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.357.071 de Bucaramanga, mayor de edad, domiciliada y residente en Floridablanca, quien adquirió el lote de terreno de mayor extensión por COMPRAVENTA efectuada a EMILCE GAMBOA PABÓN, GRACIELA GAMBOA PABÓN, JACKELINE GAMBOA PABÓN Y MARINA GAMBOA PABÓN, mediante escritura pública número cuatro mil cuarenta y ocho (4.048) de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, registrada el veintisiete (27) de noviembre de dos mil uno (2001) al folio de matrícula inmobiliaria número **300-64584** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y la construcción por haberla realizado a sus expensas conforme a la Licencia de construcción Ampliación – Modificación....

.....**CAPITULO III.- DE LOS BIENES DEL EDIFICIO.-**.....

ARTICULO 9º.- CLASIFICACIÓN.- El inmueble se divide en bienes privados y bienes comunes. En los planos los bienes o unidades de dominio privado corresponden a las tres unidades existentes, distinguidos como Apartamento 101 y Apartamento 201 y Apartamento 301. - Los bienes comunes corresponden a bienes o zonas de propiedad común, tanto esenciales como no esenciales.—



NUMERAL 9:1.- BIENES PRIVADOS: Los bienes privados del **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL** son los espacios delimitados como exclusivos en los planos de Propiedad Horizontal y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario y se determinan por su ubicación, áreas, medidas, linderos, dependencias, ubicación así:

APARTAMENTO NÚMERO CIENTO UNO (101) Se halla ubicado en el primer piso del **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la carrera 10 con calle 2 del Barrio Santa Ana del Municipio de Floridablanca, Departamento de Santander.- **NOMENCLATURA:** Carrera 10 No. 2 – 09 Apto 101

- **ÁREA:** Cuenta con un área privada construida de 82.45 Metros cuadrados, más un área privada libre de 15.73 Metros cuadrados, para un total de área privada de 98.18 Metros cuadrados, con coeficiente de copropiedad de 32.72 %

DEPENDENCIAS: -Se halla conformada por Garaje, sala comedor, cocina, patio con zona de ropas, tres alcobas, dos baños.- **DETERMINACIÓN:** Se halla determinada por los siguientes linderos y longitudes aproximadas conforme al plano de Vo. Bo. Del punto 1 al 6 así: **POR EL NORTE:** Del punto 1 al punto 2 en línea recta en extensión de 4.80 metros con muro estructural que separan las escaleras que van a unidades superiores y del punto 3 al punto 4 en una extensión de 10.75 metros con muro y tres columnas que separa con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0025/0026-906.- **POR EL ORIENTE.**

Del punto 4 al punto 5 en extensión de 6.60 metros con muro estructural que separa con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0002-000 -**POR EL SUR:** Del punto 5 al punto 6 en línea de 16.50 metros con muro divisorios y cinco columnas elemento estructural que separan de predio vecino, que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0018-000.—**POR EL OCCIDENTE:** Del punto 6 al punto 1 en longitud de 5.20 metros dos columnas elemento estructural, fachada, que separa del andén de la carrera 10 y cierra la poligonal.- **POR EL NADIR:** Con parte del terreno sobre el cual se levanta el edificio.- **POR EL CENIT:** En altura libre de 2.30 metros con placa de entepiso estructural que separa del apartamento 201.



APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS UNO (201) Se halla ubicado en el segundo piso del **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la carrera 10 con calle 2 del Barrio Santa Ana del Municipio de Floridablanca, Departamento de Santander.- **NOMENCLATURA:** Carrera 10 No. 2 – 07 Apto 201 - **ÁREA:** Cuenta con un área privada construida de 81.20 Metros cuadrados, más un área privada libre de 6.20 Metros cuadrados, para un total de área privada de 87.40 Metros cuadrados, con coeficiente de copropiedad de 32.22 %.

DEPENDENCIAS: -Se halla conformada por las siguientes dependencias: Sala-comedor, cocina, cuatro alcobas, dos baños, dos balcones, zona de ropas.-

DETERMINACIÓN: Se halla determinada por los siguientes linderos y longitudes aproximadas conforme al plano de Vo. Bo. Así: **POR EL NORTE:** del punto 1 al punto 2 en una extensión de 4.60 metros con muro y dos columnas que separa con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0025/0026-906, y del punto 3 al punto 4 en línea recta con extensión de 2.30 metros con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio con la unidad y puerta de ingreso al apartamento, del punto 5 al punto 6 en 1.45 metros de longitud con muro bajo que separa sobre el vacío el patio interno del apto 101, del punto 7 al punto 8 en 6.70 metros con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0025/0026-906, del punto 9 al punto 10 en 2.70 metros de longitud con muro bajo que separa el vacío sobre el patio de ropas del apartamento 101.- **POR EL ORIENTE:** Del punto 6 al punto 7 en longitud de 2.15 metros con muro ventanal que separa sobre el vacío del patio interno del apartamento 101. Del punto 8 al punto 9 en 4.60 metros de longitud con muro estructural y dos columnas que separa sobre el vacío del patio de ropas del apartamento 101. Del punto 10 al punto 11 en una extensión de 2.00 metros con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0002-000.- **POR EL SUR.** Del punto 11 al punto 12 en longitud de 17.80 metros con muro y seis columnas que separa el predio vecino que se distingue con el numero catastral 01-02-0127-0018-000.- **POR EL OCCIDENTE:** Del punto 12 al punto 1 inicial en longitud de 6.60 metros con fachada ventanal que da al andén de la carrera 10, del punto 2 al punto 3 en una extensión de 2.80 metros de longitud con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio, del



República de Colombia

9



Aa064121261

punto 4 al punto 5 en una extensión de 0.75 metros con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio ; POR EL NADIR. Con placa de entrepiso estructural que separa del apartamento 101. POR EL CENIT. En altura libre de 2.30 metros con placa de entrepiso estructural que separa del apartamento 301

APARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS UNO (301) : Se halla construido en el Tercer piso y terraza, del **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la carrera 10 con calle 2 del Barrio Santa Ana del Municipio de Floridablanca, Departamento de Santander.- **NOMENCLATURA:** Carrera 10 No. 2 - 07 Apto 301 - **ÁREA:** Cuenta con un área privada construida de 88.33 Metros cuadrados, más un área privada libre de 96.06 Metros cuadrados, para un total de área privada de 184.39 Metros cuadrados, con coeficiente de copropiedad de 35.06 %. **DEPENDENCIAS:** se halla conformada por las siguientes dependencias: **PRIMER PISO:** Sala, comedor, cocina, tres alcóbas, un baño auxiliar, alcoba principal con baño y vestier, dos balcones, zona de ropas y zona de escaleras; **TERRAZA:** Cuenta con área privada libre sin cubierta de uso exclusivo del apartamento 301.- **DETERMINACIÓN:** Se halla determina por los siguientes linderos y longitudes aproximada conforme marcados en el plano de Vo. Bo. del punto 1 al 6 **PRIMER PISO:** POR EL NORTE: del punto 1 al punto 2 en una extensión de 5.75 metros con muro y dos columnas que separa con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0025/0026-906, y del punto 3 al punto 4 en línea recta con extensión de 1.10 metros con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio con la unidad y puerta de ingreso al apartamento; del punto 5 al punto 6 en 1.45 metros de longitud con muro bajo que separa sobre el vacío el patio interno del apto 101, del punto 7 al punto 8 en 6.70 metros con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0025/0026-906.- **POR EL ORIENTE:** Del punto 6 al punto 7 en longitud de 2.25 metros con muro ventanal que separa sobre el vacío del patio interno del apartamento 101. Del punto 8 al punto 9 en 6.60 metros de longitud con muro estructural y dos columnas que separa sobre el vacío del patio de ropas del apartamento 101. —**POR EL SUR.** Del punto 9 al punto 10 en longitud de 17.80 metros con muro y seis columnas que separa el predio vecino que se

10871MKYU8HAKDS
Aa064121261

10871MKYU8HAKDS

18-09-19

18-09-19

18-09-19

distingue con el numero catastral 01-02-0127-0018-000.- **POR EL OCCIDENTE:** Del punto 10 al punto 1 inicial en longitud de 6.60 metros con fachada ventanal que da al andén de la carrera 10, del punto 2 al punto 3 en una extensión de 3.10 metros de longitud con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio, del punto 4 al punto 5 en una extensión de 0.75 metros con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio ; **POR EL NADIR.** Con placa de entrepiso estructural que separa del apartamento 201. —**POR EL CENIT.** En altura libre de 2.30 metros con placa de entrepiso estructural que separa de la terraza.- **SEGUNDO PISO: POR EL NORTE:** del punto 1 al punto 2 en una extensión de 4.60 metros con muro y dos columnas que separa con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0025/0026-906, y del punto 3 al punto 4 y del 4 al 5 en línea recta con extensión de 2.30 metros con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio con la unidad y puerta de ingreso al apartamento, del punto 6 al punto 7 en 1.45 metros de longitud con muro bajo que separa sobre el vacío el patio interno del apto 101, del punto 8 al punto 9 en 6.75 metros con predio vecino que se distingue con numero catastral 01-02-0127-0025/0026-906.- **POR EL ORIENTE:** Del punto 7 al punto 8 en longitud de 2.25 metros con muro ventanal que separa sobre el vacío del patio interno del apartamento 101. Del punto 9 al punto 10 en 6.80 metros de longitud con muro estructural y dos columnas que separa sobre el vacío del patio de ropas del apartamento 101. —**POR EL SUR.** Del punto 10 al punto 11 en longitud de 15.10 metros con muro y seis columnas que separa el predio vecino que se distingue con el numero catastral 01-02-0127-0018-000.- **POR EL OCCIDENTE:** Del punto 11 al punto 1 inicial en longitud de 6.80 metros con fachada ventanal que da al andén de la carrera 10, del punto 2 al punto 3 en una extensión de 2.50 metros de longitud con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio, del punto 6 al punto 6 en una extensión de 1.50 metros con muro estructural que separa el punto fijo o escaleras de uso común del edificio ; **POR EL NADIR.** Con placa de entrepiso estructural que separa del primer nivel de esta unidad. —**POR EL CENIT.** En altura libre de 2.30 metros con Parte de la cubierta general del edificio.....

PARÁGRAFO: CUERPO CIERTO.- Es entendido que las medidas de áreas y



extensión de los linderos expresadas en la determinación de las unidades privadas en la presente cláusula, son aproximadas, y la transferencia del dominio de tales unidades se hará como cuerpo cierto y no con relación a su cabida.

.....CAPITULO IV .- BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR .-

ARTICULO 10°.- RÉGIMEN DE LOS BIENES PRIVADOS. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

ARTICULO 11°.- - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. En relación con los

bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Edificio) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes , servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio 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) El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas pertinentes. Al propietario del primer piso le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea y previo el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4) Abstenerse de producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del Edificio o afecten la salud pública. — 5)~ Las demás obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal

ARTICULO 12°.- DESTINACIÓN Y USO DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.- Las unidades de dominio privado que integran el **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL** podrán ser utilizadas para vivienda familiar, toda vez que al Edificio se le asigna un uso **RESIDENCIAL.- NUMERAL**



1082507114659MXX

18-09-19

18-09-19

12:1.— En caso de decisión por parte de las autoridades urbanísticas y municipales correspondientes, o de la Asamblea General de Propietarios, de asignarle al Edificio un uso mixto, esto es Las dos unidades de dominio privado tengan diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria, deberán efectuarse además las modificaciones pertinentes del Reglamento de Propiedad Horizontal.....

.....**CAPITULO V.- DE LOS BIENES COMUNES.**.....

ARTICULO 13º.— DEFINICIÓN: Son bienes comunes, los bienes, los elementos y las zonas del Edificio que permiten o facilitan la existencia, la estabilidad, el funcionamiento, la conservación la seguridad, el uso o goce de los bienes de dominio particular, ellos pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, son indivisible y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo incluso objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

ARTICULO 14º.— DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes del edificio se dividen en: **BIENES ESENCIALES:**— Son bienes comunes del Edificio: El terreno o suelo y todas las instalaciones ubicadas en él, como los cimientos, las redes sanitarias, cajas de inspección sanitarias, redes de acueducto, eléctricas, telefónicas, de gas natural, etc; la estructura total de las dos unidades privadas del Edificio, con sus columnas, vigas, placas o lozas de concreto, que constituyen los entresijos; los muros estructurales y los muros perimetrales que conforman las fachadas y aquellos que separan al inmueble de otras construcciones contiguas, y en general, todos aquellos muros o placas que separan a las unidades privadas del Edificio, unas de otras; los espacios vacíos no definidos como de propiedad privada en el presente Reglamento, ya sea que sirvan para dar luz o aire al Edificio, o que tengan otra destinación; la red o sistema de recolección, conducción y entrega de aguas lluvias, la red o sistema de provisión de agua potable, con su tubería principal y de distribución a la entrada de cada una de las unidades privadas del Edificio, advirtiéndose que la tubería de distribución y los accesorios con que estas unidades privadas están dotadas, desde el contador asignado a cada una, hacen parte de la propiedad exclusiva de



ellas y su sostenimiento y prestación del servicio corren por cuenta del respectivo propietario; las redes o sistemas de aguas negras o alcantarillado, con sus correspondientes accesorios, cajas y tuberías de conducción, aclarándose que las tuberías incluidas dentro de cada unidad privada, hacen parte de cada una de ellas, así como aquellas que a pesar de no encontrarse dentro de los límites de la unidad, por su funcionamiento dan servicio exclusivo a las áreas de uso privado; la red y sistema eléctrico, con el contador de las correspondientes áreas de uso común; su mantenimiento y consumo debe ser cubiertos por el respectivo propietario; la red y sistema de provisión de gas, con sus tuberías generales, el espacio donde se encuentran los contadores, no así los contadores y la parte de la red que da acceso y servicio a cada unidad privada; la red y sistema telefónico y de comunicaciones, como citófono, si en el futuro lo hubiere, con sus tubos, cables, que por no pertenecer a cada unidad privada, dan servicio a la totalidad del Edificio, advirtiéndose que la tubería, accesorios, aparatos, conexiones, que pueden catalogarse como que dan servicio a las unidades privadas, pertenecen a ellas mismas, y su mantenimiento y prestación del servicio corren por cuenta de cada propietario; BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Entre los bienes comunes no esenciales tenemos vacíos que no impiden el aire o luz del edificio, la cubierta, antejardín, etc. Tendrán, además la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el presente capítulo, sino todos aquellos señalados como comunes en los planos aprobados con la respectiva licencia de construcción.

ARTICULO 15°.- RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA. - El derecho sobre los bienes comunes del Edificio será ejercido en la forma prevista en la ley 675 del 2001 y en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 16°.- DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. - Previa autorización de las autoridades municipales competentes y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General de Propietarios con el voto favorable de un numero plural de propietarios de bienes de dominio privado, que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá desafectar en cuanto sea posible, la calidad de común de bienes

ANGEL
Aa064121259

10874M/KASUMKRYB

18-09-19

Cadenas

comunes no esenciales, los cuales pasaran a ser de dominio particular de la persona jurídica.

ARTICULO 17º.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.- Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, si los hubiere.-

ARTICULO 18º -- NIVELES DE INMISIÓN TOLERABLES: Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en unidades privadas o en áreas comunes, trasciendan al exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requeridas en el Edificio e inmuebles vecinos. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo, podrán ser regulados en forma aún más restrictiva por la Asamblea General de Propietarios o por este Reglamento.

ARTICULO 19º.- LICENCIAS PARA REFORMAS, NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y AMPLIACIONES.- Las reformas en la fachada y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Asamblea General de Propietarios con el quórum indicado en el artículo Décimo Sexto de este Reglamento, pero en todo caso será necesaria la licencia correspondiente de planeación y urbanismo. Las reformas internas en las unidades privadas que no incidan en la estructura y funcionamiento del Edificio, no requerirá de autorización previa por parte de ninguno de los órganos administradores.

..... **CAPITULO VI.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.....**

ARTICULO 20º.- OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS: Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, determinan la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes del Edificio, así como el porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. A todas y cada una de las unidades privadas del **EDIFICIO** y corresponde un



República de Colombia

15



Aa064121258

porcentaje de participación que se han determinado o calculado con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada construida del Edificio. A este efecto se ha considerado su área privada el 100 %, y no se consideran factores diferentes que incidan en el valor de la unidad. Así, a este particular, al Edificio se le asigna y se liquida el coeficiente de copropiedad, que igualmente sirve de base para gastos de seguros o mantenimiento de las zonas comunes y para liquidar los gastos y expensas del edificio.-

.....CUADRO GENERAL DE ÁREAS CONFORME Vo. Bo.- PROPIEDAD.....

.....HORIZONTAL Y COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.....

PISO	UNIDAD	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA LIBRE	AREA COMUN CONSTRUIDA	AREA COMUN CONSTRUIDA USO EXCLUSIVO	AREA COMUN LIBRE	AREA TOTAL CONSTRUIDA	COEFICIENTE
1	APARTAMENTO 101	82.45	15.73	20.82	0.00	7.00	103.27	32.72
2	APARTAMENTO 201	81.20	6.20	15.06	7.80	0.00	104.06	32.22
3	APARTAMENTO 301	86.33	0.00	9.93	7.80	0.00	104.06	35.06
	TERRAZA	2.00	96.06	4.00	0.00	0.00	6.00	
	TOTAL	251.98	117.99	49.81	15.60	7.00	317.39	100.00

ARTICULO 21°.- MODIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.- La Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de copropiedad, en los siguientes eventos: 1) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2) Cuando el Edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.....

CAPÍTULO VII. SEGUROS, REPARACIONES, RECONSTRUCCIÓN MODIFICACIONES Y AVISOS:

REPUBLICA DE COLOMBIA
UNION COLESIUN DEL NOTARIADO COLOMBIANO
Aa064121258

10321KASAMKVB3M

18-09-19

Cadencia SA 10-65-89336

ARTICULO 22º.- SEGUROS. El Edificio podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. **PARÁGRAFO I.-** Es obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto sobre los bienes comunes susceptibles de ser asegurados. — **NUMERAL 22:1.** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del Edificio en los casos en que esta sea procedente. Si el Edificio no es reconstruido, el importe de las indemnizaciones se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. —

ARTICULO 23º.- REPARACIONES.- Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en la Unidad Privada de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privativas, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, y responderá por los daños irrogados por tal omisión. Así cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada, las reparaciones de su unidad privada, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión o negligencia puedan causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puertas y ventanas de la respectiva unidad privada; tales reparaciones deberán realizarlas los propietarios inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que señale por escrito el Administrador. En caso de incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones que establece el Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno.-

ARTICULO 24º.- MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS Para introducir modificaciones en las Unidades Privadas es necesario dar cumplimiento a los siguientes requisitos 1) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del Edificio, que no afecte los servicios o áreas de uso común y que no altere las fachadas. 2) Que el propietario tenga la previa autorización escrita del Administrador, quién podrá negarla si la obra contraviene los requisitos



anteriores. 3) Que el propietario obtenga de la autoridad competente la correspondiente autorización o licencia, si ella fuere necesaria.-

ARTÍCULO 25°.- RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO.- Se procederá a la reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos: 1) Cuando la destrucción o deterioro del Edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2) Cuando no obstante ser la destrucción o deterioro superior al 75% del Edificio, la Asamblea General de Propietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. **NUMERAL 25.1.-** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.....

CAPITULO VIII: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

ARTICULO 26°.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. Son derechos de los propietarios de las unidades privadas del **EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, los siguientes: 1) Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este Reglamento. 2) Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada Conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes; 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 las demás propietarios o causahabientes; 4) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General 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; 6) Solicitar la presencia de la policía y demás autoridades competentes en caso de incumplimiento de los propietarios de su obligación de usar los bienes de dominio privado en la forma en que se indica en el numeral primero del artículo décimo Primero del Reglamento de Propiedad Horizontal. 7) Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea General de Propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.- 8) Los propietarios, moradores u ocupantes del Edificio, tendrán derecho a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre circulación por las áreas comunes del Edificio, tendrán derecho a reunirse, a organizarse para fines lícitos y el



103725HKKYB00X

18-09-19

Cadenasa 18-09-2019

derecho a participar en la vida social comunitaria.- 9) Tienen derecho a acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos, cuando se presenten entre los propietarios o tenedores de los bienes de dominio particular, o entre ellos; 10) Tienen derecho a que no se les restrinja, en ningún caso, el uso de bienes comunes esenciales; 11) Tienen derecho a que en caso de imposición de sanciones por la Asamblea General de Propietarios, en los términos indicados en este Reglamento, se les respeten sus derechos fundamentales al debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. 12) A la participación democrática y comunitaria dentro del mismo, en los términos indicados en este Reglamento.

ARTICULO 27°.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS. Sus deberes son los siguientes: 1) No enajenar o conceder 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, las áreas comunes, puertas y demás elementos y áreas comunes y en general dificultar el acceso o paso por ellos. 3) Deberán 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 su unidad privada.- 5) Mantenerse al día en el pago de las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración, reparación, sostenimiento o mantenimiento de los bienes comunes, seguros, , así no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común, existiendo solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor y entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado.- 6) En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar al Administrador el nombre y domicilio del nuevo adquirente; 7) No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos 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 8) Los propietarios deberán respetar el derecho de todos los moradores a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre circulación, al derecho a reunirse, a organizarse para fines lícitos y a respetar el derecho de



todos de participar en la vida social comunitaria. 9) No superar los niveles tolerables de las señales visuales, de ruido, olor, partículas y de cualquier otro elemento que trasciendan y que ellos generen.- 10) No modificar las fachadas de las unidades privadas ni del Edificio, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas.- 11) No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Edificio. 12) Incumplir con la reglamentación y el establecimiento de los requisitos para la permanencia de animales domésticos. 13) No arrojar basuras, ni sacudir alfombras, ropas u otros elementos en las ventanas. 14) Permitir la entrada del Administrador del Edificio.- 15) Cada propietario debe velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad privada. 16) Cada propietario de unidad será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, de sus actos u omisiones.- 17) obrar en forma solidaria y humanitaria con las demás personas y proteger el espacio público adyacente del Edificio.

NUMERAL 27:1.- REGLAS EN LA UTILIZACIÓN DE ZONAS COMUNES:

1º.- No - No fumar en las zonas comunes cerradas. 2.- No consumir bebidas embriagantes en ZONAS comunes del edificio. 3.- No consumir sustancias psicoactivas, en las zonas comunes del conjunto. 4.- No acumular basuras en los puntos fijos o en las áreas comunes. 5.- No destapar las cañerías de sus unidades con productos químicos que ataquen los materiales de éstas. 6.- No colocar o trasladar antenas de radio, televisión o cables aéreos en las fachadas, para conducción eléctrica, telefónica o similares sin la autorización de la administración.-

NUMERAL 27:2.- REGLAMENTACIÓN SOBRE LAS MASCOTAS:

Las personas que deseen tener mascotas caninas, quedan sujetas a: 1.- Totalmente prohibido a los propietarios y residentes de las unidades privadas tener en la unidad residencial mascotas caninas de razas Rotwiller, Doberman, Bóxer, Fila Brasileiro, Pitbull, Tasa japonés y en fin animales domesticados, ya que por su peligrosidad inherente a su raza, pueden ocasionar una tragedia al interior del Conjunto. 2.- Toda mascota que pasee por las zonas comunes del Conjunto, deberá ser llevado con correa, bozal y portará su carné de vacunación antirrábica canina actualizado. Tendrá en su collar una medalla que lo identifique como

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIO
Aa064121256

10371MKYBAMKMS

18-09-19

Condominio S.A. 18-09-19

inmunizado contra la rabia, además de indicar el apartamento al cual pertenece. 3.- Se debe sacar con bolsita y palita para recoger los excrementos. 4.- Las personas que sean mordidas o arañadas por un animal residenciado en el Conjunto, pueden exigir de su dueño la cancelación de los exámenes médicos y tratamientos si fuere necesario; igualmente puede exigir de las autoridades sanitarias competentes la observación del animal. 5.- La ley 675 de 2.001 no permite eliminar las mascotas de los edificios, pero este reglamento regirá para su convivencia con los humanos y de acuerdo con el decreto 0010 de enero 18 de 2.002 expedido por la Alcaldía de Bucaramanga; y conforme a la ley 676 de 2.002, deben tomar un seguro de responsabilidad civil quienes mantengan animales domesticados en su poder. 6.- El Edificio seguirá las pautas del manual básico para la tenencia de ejemplares caninos en el Municipio de Bucaramanga, expedido por la Alcaldía, secretaria de salud y del ambiente. SANCIONES: Cuando se presente cualquier infracción a una o más faltas por parte de las mascotas se hará un llamado de atención verbal y escrito. La administración en colaboración con el Comité de Convivencia, citará por escrito al residente infractor a una reunión donde se le recordará el reglamento a fin de no tener que recurrir a solicitar la detención del animal por parte de la oficina de Saneamiento Ambiental. //// **NUMERAL 27:3.- OTRAS**

DISPOSICIONES: 1. - Las reuniones sociales dentro de la unidad privada deben utilizar el equipo de sonido a un volumen moderado, la reunión debe hacerse en el área interna por lo tanto la puerta del apartamento debe permanecer a toda hora cerrada, y su horario es el establecido por el código de policía. - **NUMERAL 27:4.-**

MANEJO DE LAS BASURAS: El sitio de basuras debe permanecer aseado y su uso depende de los días en que pase el carro recolector. El horario es el establecido por la Entidad recolectora, 2. Las basuras deben bajarlas en bolsas plásticas resistentes debidamente cerradas y depositarlas en el sitio indicado para tal fin. 3. No se deben tirar las bolsas para evitar que se rompan. 4. La basura no se debe llevar con productos líquidos. 5. Separar las botellas, cajas, tarros, vidrios y palos que deben ser reciclados, al igual que otros que sean de gran tamaño ya que además de ocasionar accidentes pueden obstruir

ARTICULO 28°.- IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos predial y contribuciones de valorización, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas,



serán cubiertas por sus propietarios independientemente.

PARÁGRAFO.- El Edificio, conforme a lo indicado en el artículo 83 de la ley 675 de 2.001, es una persona jurídica sin ánimo de lucro que no está obligada al pago del impuesto de renta y complementarios.

ARTÍCULO 29º.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Para la solución de los conflictos de convivencia que se presente entre los propietarios o tenedores de los bienes de dominio particular, entre las personas que habiten o permanezcan en el Edificio, o entre ellos o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación del Régimen de la Propiedad Horizontal y del Reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos establecidos en la legislación vigente.

..... **CAPITULO IX.- ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.**

ARTICULO 30º.- AUTORIDADES INTERNAS. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, formada por todos los propietarios de bienes privados, y al administrador del Edificio, quien podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.-

ARTÍCULO 31º.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.- La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio, tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivale al porcentaje del coeficiente de copropiedad del bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador, y en lo pertinente para los usuarios u ocupantes del Edificio.

ARTÍCULO 32º.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica surgida por mandato legal y tendrá como sus funciones las siguientes: 1) Nombrar y remover libremente al Administrador, fijarle

ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS
Aa064121255

10375874640545164

18-09-19

10375874640545164

su remuneración y súper vigilar sus funciones. 2) Organizar la dirección y administración de la persona jurídica y velar por el cumplimiento de este Reglamento.- 3) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos .-4) Aprobar el presupuesto anual del Edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad; 5) Decidir sobre la procedencia de sanciones, ya sean pecuniarias .-6) Fijar los plazos dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y los intereses de mora. 7) Decidir, en cuanto sea posible, previa autorización de las autoridades municipales competentes y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasaran a ser de dominio particular de la persona jurídica. 8) Decidir en caso de que exista duda, el carácter esencial o no de un bien común. 9)) Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. 10) Decidir la reconstrucción total o parcial del Edificio, conforme lo previsto en la ley. 11) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica en la forma indicada. 14) Las demás funciones fijadas en la ley y el presente Reglamento.....

ARTÍCULO 33º.- REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.-

La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. La Asamblea General de Propietarios se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, si lo hubiere, o acuerdo de los propietarios de los bienes privados.-

ARTICULO 34º.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.-

Si no fuere convocada la Asamblea General de Propietarios, se reunirá, en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en las instalaciones del Edificio, a las ocho pasado meridiano (8.00 PM.). Será



igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes del Edificio

ARTICULO 35°.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.- Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 PM.) la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados en la reunión, esto sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de mayorías calificadas.....

ARTÍCULO 36°.- REUNIONES NO PRESENCIALES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.- Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General de Propietarios, 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 con el quórum requerido para el respectivo caso, como lo dispone la Ley.-

ARTÍCULO 37°.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.- En los casos a que se refieren 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 el 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 concluyó el acuerdo.-

ARTÍCULO 38°.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.- Con excepción de los casos en que la ley o este Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en este reglamento, la Asamblea General de Propietarios sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados



en la sesión.....

ARTICULO 39º.- DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.- Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones de la Asamblea General de Propietarios del Edificio, requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que lo integran: 1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en uso y goce de alguno de los propietarios de unidades privadas. 2) Imposición de expensas extraordinarias; 3) Aprobación de expensas comunes: 3) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado. 5) Reforma de los reglamentos internos; 6) Desafectación de un bien común no esencial. 7) Reconstrucción del Edificio en una proporción que represente por lo menos el 75%. 8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.....

ARTICULO 40º.- ACTAS.- Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite

ARTICULO 41º.- ACCIÓN EJECUTIVA.- Existe acción ejecutiva para el cobro de las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, la que deberá ser ejercida por el Administrador como representante legal de la persona jurídica, ante el juez competente del domicilio del Edificio. A este efecto el título ejecutivo o contentivo de la obligación será el certificado expedido por el Administrador, que no requerirá protesto, requerimiento, constitución en mora, ni ningún otro requisito o procedimiento adicional alguno.....

ARTICULO 42º.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.- El administrador y los propietarios de bienes



privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la Propiedad Horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta.....

ARTICULO 43º.- DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Edificio, corresponderá al Administrador designado por la Asamblea General de Propietarios, quien podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unidades privadas del Edificio. Se elegirá el Administrador por un período de un (1) año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Los actos y contratos que celebre el Administrador en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.....

ARTICULO 44º.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del Edificio estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sin perjuicio de las facultades legales que le corresponden, el Administrador de la persona jurídica de la Propiedad Horizontal, tendrá las siguientes funciones: 1) Colaborar con la Asamblea General de Propietarios en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y las obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la Asamblea General las irregularidades y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes. 2) Cuidar y vigilar los bienes comunes, velando por la conservación, el mantenimiento y buen uso de los mismos, de las áreas, instalaciones y servicios comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos. 3) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio 4) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de



10873K5YMKRYBaM

18-09-19

Gratuito

autorización alguna. 5) Poner en conocimiento de los propietarios del Edificio, en la forma que se indica en este Reglamento, las actas de la Asamblea General de Propietarios. 6) Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordene la Asamblea General. 7) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica de la Propiedad Horizontal y conceder u otorgar poderes especiales para tales fines.....

ARTICULO 45º.- DEL REVISOR FISCAL. La Asamblea General de Propietarios tomará la decisión de nombrar un Revisor Fiscal, no podrá estar ligado dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni tener vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador, siendo su cargo incompatible con cualquier otro cargo o empleo en la administración./// **NUMERAL 45:1. - FUNCIONES.-** 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 General, el arqueo de fondos comunes. 2) Velar porque los libros y cuentas estén al día de acuerdo con el plan de contabilidad.- 3) Velar por el cumplimiento de los mandatos de la Asamblea, los actos de administración contables, la gestión del Consejo de Administración y del Administrador. 4) Informar por escrito y en oportunidad al Administrador y a la Asamblea General sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos.-.....

ARTICULO 46º.- FONDO DE IMPREVISTOS.- La persona jurídica de la Propiedad Horizontal constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea general considere pertinentes. La Asamblea General de Propietarios podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General.

ARTICULO 47º.- CUENTAS BANCARIAS.- El Administrador del Edificio abrirá las cuentas bancarias o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier



clase de activos financieros, que consideren necesarias.-

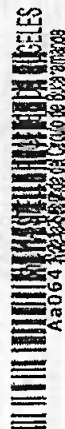
ARTICULO 48°.- PERIODO PRESUPUESTAL Y ESTADOS FINANCIEROS.- El período presupuestal en el que se deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha, el Administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el estado financiero y económico de la Propiedad Horizontal, junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período.

.....**CAPITULO X: DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....**

ARTÍCULO 49°.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- La Propiedad Horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1) La destrucción o el deterioro total del Edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos. 3) La orden de autoridad judicial o administrativa.-

ARTÍCULO 50°.- PROCEDIMIENTO.- la Propiedad Horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales mencionadas en el artículo anterior, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTÍCULO 51°.- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.- Registrada la escritura de extinción de la Propiedad Horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se



1037255MKYBAMAX

18-09-19

18-09-19

18-09-19

optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, TÍTULO XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.....

ARTICULO 52°.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.- Una vez se registre la extinción total de la Propiedad Horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General de Propietarios o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.....

..... **CAPITULO XI.- OTRAS DISPOSICIONES.-**

ARTÍCULO 53°.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.- Los propietarios de los bienes privados del Edificio, están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. -

ARTÍCULO 54°.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.- El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, esto sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios, con el quórum que señala este Reglamento, establezca un interés inferior.....

ARTÍCULO 55°.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.- CLASES.- El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas



que rigen la Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 56°.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD Y SEGURIDAD: EI EDIFICIO CÁRDENAS PROPIEDAD HORIZONTAL, se desarrolló en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales y de estudio de suelos aprobados por las autoridades competentes, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de buena calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad, instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas de servicios. Goza de luz y ventilación adecuadas para cada tipo de área y demás condiciones de higiene, requeridas al respecto. Todo el proyecto del Edificio cumple con las características acordes con su destinación y con las exigencias de la técnica y las disposiciones urbanísticas que sobre construcción están vigentes para el municipio de FLORIDABLANCA—

..... CUADRO GENERAL DE AREAS DEL EDIFICIO:.....

AREA DEL LOTE 126.00 MTS 2

RELACION AREAS CONSTRUIDAS:.....

AREA CONSTRUIDA PRIVADA 251.98 MTS 2

AREA CONSTRUIDA COMUN 65.41 MTS 2

PRIMER PISO 20.82 MTS 2

SEGUNDO PISO 22.86 MTS 2

TERCER PISO 17.73 MTS 2

TERRAZA 4.00 MTS 2

TOTAL AREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO 317.39 MTS 2

RELACION ARAS PRIVADAS:.....

AREA CONSTRUIDA PRIVADA 251.98 MTS 2

AREA PRIVADA LIBRE 117.99 MTS 2

TOTAL AREA PRIVADA DEL PROYECTO 369.97 MTS 2

ARTICULO 57.- CLAUSULA TRANSITORIA ADMINISTRACIÓN. La administración inicial del EDIFICIO CÁRDENAS PROPIEDAD HORIZONTAL, corresponde a **CARMEN CECILIA HERRERA DE CÁRDENAS** de las anotaciones descritas. La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la designación del Administrador por parte de la Asamblea de Copropietarios, en la primera cesión ordinaria que tenga lugar



10871NKKYDAMAXDS

18-09-19

18-09-19

Cárdenas

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD

HORIZONTAL.- UBICACIÓN: El inmueble se distingue en la nomenclatura urbana actual como Carrera 10 No. 2-09 Apto 101 y Carrera 10 No. 2-07 Apto 201 Y 301 de la Urbanización Santa Ana del Municipio de Floridablanca, Santander. EL EDIFICIO consta de dos unidades privadas y para su legalización se solicito el Vo. Bo. Para propiedad Horizontal que fue expedida por la Curaduría Urbana Numero 1 de FLORIDABLANCA, que se acompaña al presente instrumento y hace parte junto con los boletines de nomenclatura respectivos.....

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION:

- 1. CIMENTACION:** Las cargas fueron transmitidas al suelo por medio de zapatas en concreto reforzado con sus respectivas vigas de amarre y enlace.-
- 2. ESTRUCTURA:** Es en concreto reforzado construida en el sistema tradicional de pórticos con placa armada en una dirección, debidamente amarada a las columnas.-
- 3. MAMPOSTERIA:** La mamposteria fue en material cocido de 0.7, 0.10, 0.12 centímetros, el mortero se pegó y se preparó con una dosificación 1:3.-
- 4. PAÑETES:** Los muros inferiores pañetados en su totalidad fueron terminados con una textura rústica y lisa, y las placas presentan como acabado una textura rústica o lisa.-
- 5.- PISOS:** Se emplearon pisos en cerámica o similar en las zonas sociales, en la zona de patios en tableta y zona de escaleras de acceso, con sus respectivos guarda escobas.-
- 6. ENCHAPES:** Las areas de baños y cocina se encuentran debidamente enchapados, Y la fachada general del Edificio se encuentra debidamente frisado y pintado o un material similar.-
- 7. PINTURA:** Todos los muros interiores están terminados en estuco, exceptuando la zona de baños, cocina y ropas que irán enchapados o revestidas. Las puertas de madera se pintaron debidamente, al igual que la obra metálica.-
- 8. CARPINTERIA METALICA:** Toda la ventanería y puertas de acceso principales se encuentran trabajadas en metálico o hierro.-
- 9. CARPINTERIA MADERA.** Las puertas de las alcobas son en madera, los baños y los closets.
- 10.- EQUIPOS ESPECIALES.- PARAGRAFO:** Cada unidad cuenta con las instalaciones y matrículas canceladas de los servicios públicos de agua, luz, gas natural y además con la instalación para teléfono y de Antena, cuyas inscripción y línea son por cuenta del adquirente

PROYECTO DE DIVISIÓN DEL EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD



HORIZONTAL.- UBICACIÓN: El inmueble se distingue en la nomenclatura urbana actual como Carrera 10 No. 2-09 Apto 101 y Carrera 10 No. 2-07 Apto 201 Y 301 de la Urbanización Santa Ana del Municipio de FLORIDABLANCA, Santander..... El edificio se halla conformado por tres pisos o plantas y construida tres (3) unidades de propiedad privada junto con sus bienes comunes respectivos, y se determina el edificio así: **PRIMER PISO: BIENES PRIVADOS :** Apartamento 101 y zona escaleras apartamento 201 .- **BIENES COMUNES:** fachada, muros divisorios, columnas estructurales, vacíos, placa de entrepiso y demás zonas comunes esenciales .- **SEGUNDO PISO: BIENES PRIVADOS :** Apartamento 201 .- **BIENES COMUNES:** fachada, muros divisorios, columnas estructurales, vacíos, placa de entrepiso y demás zonas comunes esenciales.- **TERCER PISO: BIENES PRIVADOS: APARTAMENTO 301.- BIENES COMUNES:** fachada, muros divisorios, columnas estructurales, vacíos, placa de entrepiso y demás zonas comunes esenciales.- **TERRAZA : BIENES PRIVADOS :** Terraza que corresponde al apartamento 301 .- **BIENES COMUNES:** fachada, muros divisorios, columnas estructurales, vacíos, placa de entrepiso y demás zonas comunes esenciales.- **CUBIERTA:** La cubierta general del edificio , y la cubierta que corresponde a parte del segundo nivel del apartamento 301 es a cargo de todos los copropietarios del edificio su mantenimiento, conservación por ser un bien común esencial para el bien de todos y estabilidad del edificio.-

HASTA AQUÍ LA MINUTA

NOTA 1. PROTOCOLIZACIÓN: Presenta para agregar al protocolo y su contenido se inserte en las copias que de éste instrumento se expidan, los siguientes documentos:

- A) Copia auténtica de la Licencia de construcción – ampliación No. 0182L - 2002 del 05 de diciembre de 2002 expedida por la Curaduría No. 1 de Floridablanca - Santander.....
- B) Copia auténtica de la Licencia de ampliación - modificación No. 68276-1-15-0022 de fecha 29 de mayo de 2015 expedida por la Curaduría No. 1 de Floridablanca - Santander.....
- C) Copia auténtica del Visto Bueno para propiedad horizontal No. 68276-1-15-0022A de fecha 12 de junio de 2015 expedido por la Curaduría No. 1 de



10875BYMAYASIMKK

18-09-19

Gráfica S.A. de Representación

Floridablanca - Santander.....

D) Copia auténtica del Boletín de nomenclatura con radicación 1050 de fecha 21 de marzo de 2019 expedido por la Curaduría No. 1 de Floridablanca - Santander...

E) Tres (3) Planos del EDIFICIO CÁRDENAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, con su respectivo sello de aprobación de la Curaduría No. 1 de Floridablanca - Santander, en su tamaño original y reducido.....

NOTA 2: No se verifica la autenticidad de los documentos referidos con la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca - Santander, debido a la fecha de su expedición (Resolución 8.103 del 12 de julio de 2018 expedidas por las SNR)

NOTA 3: El presente instrumento se extiende a insistencia del(los) interesado(s) (Decreto 960/70 Art.6)

FUE(ON) PRESENTADO(S) EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) LEGAL(ES) QUE SE PROTOCOLIZA(N) Y QUE COPIADO(S) DICE(N):.....



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA
NIT 890.205.176-8

TESORERÍA
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO
El Tesorero General del Municipio de Floridablanca



38344
31117

CERTIFICA

Que revisados los archivos que se llevan en la Tesorería General del Municipio de Floridablanca se constató que:

ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA

Contribuyente: **HERRERA CARDENAS CARMEN-CECILIA**

Con Identificación No. **000026357071**

Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de "IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO" recibo No. 566252 hasta el segundo Semestre 2019 del predio No. 010201270019000/ avaluado en \$ 91,106,000 ubicado en K 10 2:09 BR SANTA ANA.

ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA

Elaborado por: **LUIS IGNACIO GRANADOS**

Válido para	Valida para Notariales	Válido hasta
		31 DE DICIEMBRE DE 2019
Expedido en Floridablanca a los	Válido con Firma y Sello	
octubre 28, 2019		

Documento Seguro - Prohibida su Reproducción



República de Colombia

33



Aa064121249

ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA
BUCARAMANGA - PLAN VALLEZUELA - G.C.M. - FISCALÍA

CERTIFICA QUE: GAMBOA VALENZUELA GUILLERMO
CON C.C. 6 NIT: 2198223

No. VAL 440301

Se encuentra a PAZ Y SALVO
con el Area Metropolitana de Bucaramanga por concepto de CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN
de la obra: - PLAN VIAL FASE II, Res. 001/96
Pagó en vigencia anterior

PREDIO No. 010201270019000
DIRECCION K 10 2 09 BR SANTA ANA
VALIDO HASTA: 04 de Enero del 2020
VALIDO PARA: ESCRITURA
Valor del paz y salvo \$13,809

FLORIDABLANCA
SERVICIOS EN VALORIZACIÓN

FIRMA AUTORIZADA

NOTA: SI POR CUALQUIER MOTIVO EL PRESENTE CERTIFICADO SE ENCONTRARE QUE EL PRECIO DEL VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN NO CORRESPONDE PARA DETERMINAR POSTERIORMENTE LA CANTIDAD DE LA DEUDA, VALORAR LA DEUDA EN CASO DE FALTA DE PAGAR EL VALOR DEL VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN.

Los comparecientes hacen constar que ha verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su documento de identidad y el de sus representadas. Declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y que en consecuencia asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de las mismas. Conoce la ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.....

Extendida en las hojas de papel números: Aa064121265 / Aa064121264/
Aa064121263 / Aa064121262 / Aa064121261 / Aa064121260/
Aa064121259 / Aa064121258 / Aa064121257 / Aa064121256/
Aa064121255 / Aa064121254 / Aa064121253 / Aa064121252/
Aa064121251 / Aa064121250 / Aa064121249 / Aa064121266



103745KASDMKKYB 18-09-19

DERECHOS NOTARIALES \$ 59.400.00 -----

HOJAS ORIGINAL \$ 66.600.00 -----

HOJAS COPIAS \$ 321.900.00 -----

RETENCION EN LA FUENTE \$ -0-----

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 6.200.00 -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO \$ 6.200.00 -----

Según Decreto 1681 del 16 de septiembre de 1996; modificado por la Resolución número 0691 del 24 de enero de 2019; modificada ésta, por la Resolución 1002 del 31 de enero de 2019.- **PAGO POR IVA \$ 90.022.00** ---- Según Ley 633 del 29 de diciembre de 2.000 artículo 468 del Estatuto Tributario. A los otorgantes se les ADVIRTIO que deben presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de **dos (2) meses**, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Se le leyó el presente instrumento y lo aprobó por hallarlo conforme a los datos presentados, firman por ante mí, LA(EL) NOTARIA(O) QUE DOY FE.....

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA, SI VALE .-----

INFORMACIÓN OBLIGATORIA (Is.As. SNR 017/2016 y 8/2017)

Nombre:	Carmen Cecilia Herrera de Corderas
D.I.:	C.C. 28.357.071
Teléfono o Celular:	317 2157 046
Dirección:	Carrera 20 v. 2-09 Santana
Ciudad:	Florida Blanca - Santander
E-mail:	
Profesión u oficio:	Docente
Actividad económica:	Pensionada
Estado civil:	Casada con sociedad conyugal vigente
P.E.P.:	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Cargo:	
Fecha de vinculación:	
Fecha de desvinculación:	
Nota: Para lo correspondiente al trámite notarial que he solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581 de 2012) de manera voluntaria, previa, explícita e inequívoca.	



República de Colombia

35



Aa064121266

VIENE DE LA HOJA No.: Aa064121249

Carmen Cecilia Herrera de Cárdenas

CARMEN CECILIA HERRERA DE CÁRDENAS

LA(EL) NOTARIA(O) SEGUNDA(O),

Sylvia Stella Rugeles de Rugeles

SYLVIA STELLA RUGELES DE RUGELES



10871MKYB8HXMS

18-09-19

10871MKYB8HXMS

Cadencia