



República de Colombia



Aa022806916

ESCRITURA PUBLICA No: MIL TRESIENTOS SESENTA

(1360)

FECHA DE OTORGAMIENTO: MAYO 07 DE 2015

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE SAN GIL- SANTANDER.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN.

CÓDIGO NOTARIAL: 686790001.

DATOS DEL INMUEBLE.

MATRICULA INMOBILIARIA: 319-51377.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: SAN GIL, SANTANDER.

URBANO: X RURAL:

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NUMERO SIETE (7) MANZANA A
URBANIZACION JARDINES DEL BELLA ISLA.

Escritura Día Mes Año Notaria de Origen - Ciudad.

- 1360 - - - 07/05/2015 - - - Primera San Gil

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO.

CODIGO:108. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA.

CODIGO: 168. CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "PUERTO BAHIA"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

IDENTIFICACIÓN COMPARCIENTE:

LEONOR AVELLANEDA DE ROJAS

C.C. No. 28.252.935 DE MOGOTES

En la ciudad de San Gil, Departamento de Santander, República de Colombia,
a SIETE - - - - - (07) del mes de MAYO - - - - - del año dos mil
quince (2.015), ante mí, ANGELA YOLIMA SANCHEZ ACUÑA, Notaria Primera del
Círculo de San Gil, compareció: LEONOR AVELLANEDA DE ROJAS, quien dijo
ser mayor de edad, domiciliada y residente en el Municipio de Mogotes,
Santander, en carrera 2 número 3-08, de tránsito por ésta ciudad, identificada con
la cédula de ciudadanía número 28.252.935 expedida en Mogotes, de estado civil
casada con sociedad conyugal vigente, número telefónico 3124251799, actividad
económica ama de casa, quien obra en su propio nombre, manifestó:

ANGELA YOLIMA SANCHEZ ACUÑA
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO
DE SAN GIL - SANTANDER

DOCTOR

PRIMERO: Que es propietaria del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno urbano determinado como LOTE NUMERO SIETE (7) DE LA MANZANA A URBANIZACION DEL BELLA ISLA DE LA CIUDAD DE SAN GIL, tiene un área de 98.00 metros cuadrados, y se demarca por los siguientes linderos, tomados del título de adquisición: **POR EL NORTE**, en 14 m. con el lote 6 de la manzana A de la urbanización; **POR EL SUR**, en 14 m con el lote 8 de la manzana A de la urbanización; **POR EL ORIENTE**, en 7 m. con anden, zona verde y la calle 3 de la urbanización; **POR EL OCCIDENTE**, en 7m. Con el lote 16 de la manzana A de la urbanización.

Este inmueble se distingue con el folio de matricula inmobiliaria número 319-51377 y la cédula catastral No. 01 00 0794 0007 000.

SEGUNDO: Dicho inmueble fue adquirido por la compareciente, mediante compraventa efectuada a JORGE ADALBERTO TABARES SERRATO, según consta en la escritura pública número 220 de fecha 06 del mes de Febrero de 2.013 otorgada en la Notaria Primera del Círculo de San Gil, registrada al folio de matricula inmobiliaria número 319-51377 en la oficina de Registro de San Gil.

TERCERO: Que por medio del presente instrumento público la compareciente, procede a **ACTUALIZAR LA NOMENCLATURA** del inmueble antes descrito, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 319-51377, por cuanto que éste según la nomenclatura actual se identifica así: **CALLE 3 NUMERO 11-40 DE LA CIUDAD DE SAN GIL, SANTANDER**, según se desprende del certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, Santander, documento éste que se protocoliza con la presente escritura.

CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Comparece nuevamente, **LEONOR AVELLANEDA DE ROJAS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en el Municipio de Mogotes, Santander, en carrera 2 número 3-08, de tránsito por ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.252.935 expedida en Mogotes, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, número telefónico 3124251799, actividad económica ama de casa, quien obra en su propio nombre, manifestó:

PRIMERO: Que es voluntad someter al Régimen de Propiedad Horizontal el



República de Colombia



Aa022806917

AMELIA TOLIMA SANCHEZ ACUNA
DOCID

CONT. ESCRITURA N. 1360 DE FECHA MAYO 07/2015 - - - HOJA 2.---

edificio PUERTO BAHIA, del municipio de SAN GIL, SANTANDER, y elevar a escritura pública el Reglamento de Copropiedad que presenta, de conformidad con la ley 675 de 2.001, para lo cual presenta además los siguientes documentos:

- a.- Plano arquitectónico de la vivienda. -----
- b.- Proyecto de división de la propiedad. -----
- c.- Memoria descriptiva de la vivienda.-----
- d. Certificado expedido por la Oficina de Planeación Municipal.-----
- e. Licencia de Construcción expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil.-----
- f. Visto Bueno propiedad horizontal No. 130.016.004.039.15 (área y nomenclatura).-----

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO "PUERTO BAHIA" EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL-----

El edificio "PUERTO BAHIA" ubicado en la URBANIZACION JARDINES DEL BELLA ISLA , CALLE 3 No 11-40 , ENTRADA A LOS APARTAMENTOS. (APTOS 101, 201, 301). de la actual nomenclatura urbana del municipio de San Gil, se construyó en TRES (3) niveles, sobre un lote de terreno de forma regular, tiene como estructura portante cimentación con zapatas en concreto reforzado y vigas de amarre y enlace, columnas y columnetas, vigas aéreas en concreto reforzado, mampostería en bloque H-10, placa de concreto reforzado y aligerada con casetón, la cubierta en teja eternit apoyadas sobre vigas metálicas con sus respectivos canales y bajantes para aguas lluvias. Las unidades tendrán los pisos en cerámica, la cocina y servicios sanitarios de las diferentes unidades de propiedad privada, tienen los elementos arquitectónicos indispensables para el normal funcionamiento, sus pisos y paredes impermeabilizadas. Las puertas exteriores e interiores de los apartamentos son en madera, la puerta de entrada al edificio es en vidrio y el portón de los garajes, (P-1 y P-2) es de aluminio con motor eléctrico. El sistema de desagüe de aguas negras se construyó utilizando tuberías PVC sanitaria con los diámetros y pendientes requeridos para el funcionamiento con sus respectivas cajas de inspección y conectado al sistema urbano que pasa por el sector, (Calle 3). El sistema de desagüe de aguas lluvias



Ca113247104

Unidad Dos.

APARTAMENTO 201 o UNIDAD DOS, sus linderos son: POR EL NORTE: En línea recta de occidente a oriente con una extensión de 9.45 metros lineales en parte con el vacío que da al lote No 6 de la manzana A y en parte con el vacío que da al patio de la unidad Uno o Apartamento 101.- POR EL ORIENTE: Girando 90 grados de sur a norte, en una longitud de 4.75 metros lineales con el vacío que da a la CALLE 3.- POR EL OCCIDENTE: Girando 90 grados de sur a norte, en una longitud de 7.00 metros lineales con el vacío que da al lote No 16 de la manzana A en parte y en parte con el vacío que da sobre el patio de la Unidad Uno o Apartamento 101. POR EL SUR: Girando 90 grados de oriente a occidente , en línea recta con una longitud de 15.00 metros , en parte con el antejardín que da a la Calle 3 y en parte sobre el vacío que da al Lote No 8 de la manzana A. POR EL NADIR: Con la placa que lo separa de los garajes en parte , y en parte con la placa que lo separa del Apartamento 101 o Unidad Uno y pasillo o zona común del edificio PUERTO BAHIA. POR EL CENIT: Con la placa de entrepiso que la separa del apartamento 301 o Unidad Tres.

UNIDAD NÚMERO TRES (APTO 301): Ubicada en el tercer nivel del edificio, con acceso a través de zona común del edificio PUERTO BAHIA, identificada con la Calle 3 número 11-40 Apartamento 301. Le corresponde el garaje No 2, (con un área de 12.00 metros cuadrados aprox.), para un total de área privada de 95.60 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 37.53 %. Esta unidad se destina para uso residencial. Consta de: Una (1) sala - comedor, una (1) cocina, un (1) patio de labores un (1) servicio de baño integral, dos (2) alcobas, una (1) alcoba principal, un (1) servicio de baño privado, un (1) estudio, una (1) terraza o balcón. **GARAJE P-2 de la Unidad o Apartamento 301,** cuyos respectivos linderos son los siguientes: POR EL NORTE: En línea recta con una extensión de 5.05 metros lineales aproximadamente con la pared que lo separa del Lote No 6 de la manzana A. POR EL ORIENTE: Girando 90 grados de norte a sur en una extensión de 2.30 metros lineales con la zona verde que da al andén de la Calle 3. POR EL OCCIDENTE: Girando 90 grados de sur a norte, en una longitud de 2.30 metros lineales con la pared que lo separa de la Unidad Uno o Apartamento 101.- POR EL SUR: Girando 90 grados de oriente a occidente, en línea recta con una



República de Colombia



Aa022806922

DOCTORA
ANGELA YOLINA SANCHEZ ACUÑA
DOCTOR
ANGELA YOLINA SANCHEZ ACUÑA
NOTARIA SAN GIL
NOTARIA SAN GIL

CONT. ESCRITURA N. 1360 DE FECHA MAYO 07/2015 - - - HOJA 7.---

longitud de 5.05 metros, con el Garaje P-1.- POR EL NADIR: Con el terreno donde se levantó el edificio PUERTO BAHIA. POR EL CENIT: Con la placa de entrepiso que la separa del apartamento 201 o Unidad Dos. -----

APARTAMENTO 301 o UNIDAD TRES, sus linderos son: POR EL NORTE: En línea recta de occidente a oriente con una extensión de 9.45 metros lineales en parte con el vacío que da al lote No 6 de la manzana A y en parte con el vacío que da al patio de la unidad Uno o Apartamento 101.- POR EL ORIENTE: Girando 90 grados de sur a norte, en una longitud de 4.75 metros lineales con el vacío que da a la CALLE 3.- POR EL OCCIDENTE: Girando 90 grados de sur a norte, en una longitud de 7.00 metros lineales con el vacío que da al lote No 16 de la manzana A en parte y en parte con el vacío que da sobre el patio de la Unidad Uno o Apartamento 101. POR EL SUR: Girando 90 grados de oriente a occidente , en línea recta con una longitud de 15.00 metros , en parte con el antejardín que da a la Calle 3 y en parte sobre el vacío que da al Lote No 8 de la manzana A.-----

POR EL NADIR: Con la placa que lo separa del Apartamento 201 o Unidad Dos.

POR EL CENIT: Con la cubierta del edificio.-----

De las unidades privadas en que se divide el edificio "PUERTO BAHIA" hacen uso su actual propietario el señor, LEONOR AVELLANEDA DE ROJAS el derecho de usufructo, con todas sus prerrogativas y solo con las limitantes previstas en la ley- 675 del 2001. -----

Art.12. La propiedad sobre los bienes privados. Implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. PAR. 1º: El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente, a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. PAR. 2º: En caso que el municipio de San Gil incorporen planos prediales geo referenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, éstos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí



ca113247099



República de Colombia



Aa022806923

CONT. ESCRITURA N. 1360 DE FECHA MAYO 07/2015 - - - HOJA 8. - - -

del 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, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. -----

CAPITULO V.- DE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO "PUERTO BAHIA" - - -

Art 15. El edificio "PUERTO BAHIA" ubicado en la CALLE 3 N° 11-40 ENTRADA A LOS APARTAMENTOS. (APTOS. 101, 201, 301), actual nomenclatura urbana del Municipio de San Gil. Se construyó sobre un lote de terreno de forma regular en tres niveles o pisos de acuerdo con el siguiente cuadro de áreas: -----

CUADRO DE AREAS

AREA DEL LOTE ----- 98.00 M2 -----

	AREA CONSTRUIDA	AREA LIBRE
Primer piso	88.50 m2	9.50 m2 -----
Segundo piso	88.26 m2	4.72 m2 -----
Tercer Piso	88.26 m2	4.72 m2 -----
TOTAL	265.02 m2.....	18.94 m2 -----
AREAS PRIVADAS	Y	COEFICIENTES -----
UNIDAD N° UNO (Apto 101)		
Área Construida	54.00 m2	
Área Libre	9.50 m2	
TOTAL AREA PRIVADA	63.50 m2	24.94 %--
UNIDAD N° DOS (Apto 201)		
Área Construida	78.88 m2	
Área Libre	4.72 m2	
Área garaje N° P-1	12.00 m2	
TOTAL AREA PRIVADA	95.60 m2	37.53 %--
UNIDAD N° TRES (Apto 301)		
Área Construida	78.88 m2	
Área Libre	4.72 m2	
Área garaje N° P-2	12.00 m2	
TOTAL AREA PRIVADA	95.60 m2	37.53 %
TOTAL	254.70 M2	100 %-----

DOCTOR
DRA. YOLIMA SAN MÉJICO
ESTADO PLATAFORMA PRIMERA DEL CIRCUITO
CANTÓN SAN GIL - SANTANDER
C.I. 022806923

ca113247098

Áreas comunes:

Primer piso pasillo, escalera de acceso	10.50 m2-----
Segundo piso: Escalera de acceso a apartamentos.....	9.38 m2-----
Tercer piso: Escalera de acceso a apartamentos.....	9.38 m2-----
Total área común.....	29.26 m2-----
TOTAL AREA PRIVADA DEL EDIFICIO	283.96 M2-----
TOTAL AREA PRIVADA DE LOS APARTAMENTOS	254.70 M2-----
TOTAL ZONA COMUN	29.26 M2-----

DE LA PROPIEDAD COMUN.- Son bienes de propiedad común los relacionados anteriormente en la división de la propiedad del edificio "PUERTO BAHIA" y además las fachadas del edificio y todos los elementos que constituyen dotación necesaria para el funcionamiento general del edificio. ART. 52: Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas del edificio "PUERTO BAHIA", que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. PAR 1º: Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. PAR. 2º: Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal del edificio "PUERTO BAHIA", podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de