



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano

AVALUO: CO_PRG_2023_1396083

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	APARTAMENTO 302 EDIFICIO PUERTO VELERO, PARQUEADEROS 10 Y 11		
Barrio	Primera Ensenada		
Ciudad	Coveñas		
Departamento	Sucre		
Propietario	GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUAS Y TRANSPORTES DE LA SABANA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA** ubicado en la APARTAMENTO 302 EDIFICIO PUERTO VELERO, PARQUEADEROS 10 Y 11 Primera Ensenada, de la ciudad de Coveñas.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$674,000,000.00 pesos m/cte (Seiscientos setenta y cuatro millones).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 302	154	M2	\$4,000,000.00	91.39%	\$616,000,000.00
Area Privada	Parqueadero 10	1	Global	\$29,000,000.00	4.30%	\$29,000,000.00
Area Privada	Parqueadero 11	1	Global	\$29,000,000.00	4.30%	\$29,000,000.00
TOTALES					100%	\$674,000,000.00

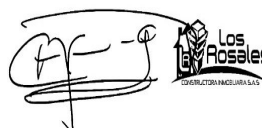
Valor en letras

Seiscientos setenta y cuatro millones Pesos Colombianos

Perito actuante



CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
RAA Nro: AVAL-3838786
C.C: 3838786



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	3,773,546	Valor del avalúo en UVR	2,219,790.19
Proporcional	0	674,000,000	Valor asegurable	674,000,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado dentro del Edificio Puerto Velero, Piso 3, identificado como apartamento 302 y Parqueaderos 10 y 11. NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidan área privada registra en documentos suministrados adjuntos.			

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_1396083	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUAS Y TRANSPORTES DE LA SABANA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900479957	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	34982262	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	APARTAMENTO 302 EDIFICIO PUERTO VELERO, PARQUEADEROS 10 Y 11				
Conjunto	EDIFICIO PUERTO VELERO				
Ciudad	Coveñas	Departamento	Sucre	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Primera Ensenada	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 17 de mayo de 2023. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado dentro del Edificio Puerto Velero, Piso 3, identificado como apartamento 302 y Parqueaderos 10 y 11.</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	APARTAMENT O	Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>154</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>154</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	154	AREA PRIVADA	M2	154	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>154</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023 APTO</td><td>PESOS</td><td>147.775.000</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023 PQ 10</td><td>PESOS</td><td>19.627.000</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023 PQ 11</td><td>PESOS</td><td>19.627.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	154	AVALUO CATASTRAL 2023 APTO	PESOS	147.775.000	AVALUO CATASTRAL 2023 PQ 10	PESOS	19.627.000	AVALUO CATASTRAL 2023 PQ 11	PESOS	19.627.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	154																											
AREA PRIVADA	M2	154																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	154																											
AVALUO CATASTRAL 2023 APTO	PESOS	147.775.000																											
AVALUO CATASTRAL 2023 PQ 10	PESOS	19.627.000																											
AVALUO CATASTRAL 2023 PQ 11	PESOS	19.627.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>154</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	154	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>154</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA PQ 10</td><td>M2</td><td>25.175</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA PQ 11</td><td>M2</td><td>25.175</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	154	AREA PRIVADA PQ 10	M2	25.175	AREA PRIVADA PQ 11	M2	25.175			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	154																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	154																											
AREA PRIVADA PQ 10	M2	25.175																											
AREA PRIVADA PQ 11	M2	25.175																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																												
Actualidad edificadora	En la actualidad se desarrollan proyectos de edificación dentro del sector. Se observan construcciones de bloques de apartamentos multifamiliares y viviendas unifamiliares.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
563	EscrituraPH	12/04/2013	Primera	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
340-112783	21/04/2023	5.360%	7022101020000001 909039000000092	AP 302
340-112803	20/04/2023	0.872%	7022101020000001 909039000000112	PARQUEADERO 10
340-112804	20/04/2023	0.872%	7022101020000001 909039000000113	PARQUEADERO 11

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 302 EDIFICIO PUERTO VELERO con área de 154METRO coeficiente de propiedad 5.360% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 563, 2013/04/12, NOTARIA PRIMERA MONTERÍA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
1	Privado	340-112803	25.175	Mt2	Doble	Lineal	Si	0	1
1	Privado	340-112804	25.175	Mt2	Doble	Lineal	Si	0	1

Observación

El apartamento cuenta con dos parqueaderos dobles, de uso privado, ubicados en el primer piso del edificio.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBAMIEN TO URBANO

Sector	Inmueble	Sector
--------	----------	--------

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía Pavimentada en concreto rígido en buen estado en doble sentido vial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

Sector ubicado en la Primera Ensenada, al este del centro del municipio, sector con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales, turísticas y comerciales, el predio está ubicado sobre una vía pavimentada en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, torres multifamiliares, hoteles, cabañas y locales comerciales entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran pavimentadas. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano al centro que es corredor comercial de la ciudad.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	563		Fecha escritura	12/04/2013	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Monteria	
Valor administración	650000	Total unidades	3	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	8	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 563, Fecha escritura: 12/04/2013, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Monteria, Administración: 650000, Total unidades: 3, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	La Estructura se presume en buen estado de conservación, se presumen zapatas, viga, cimientos y estructura en concreto reforzado, presenta muros en bloque de cemento, cubierta en placa de concreto entrepiso. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	4	Baños privados	3	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 3, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

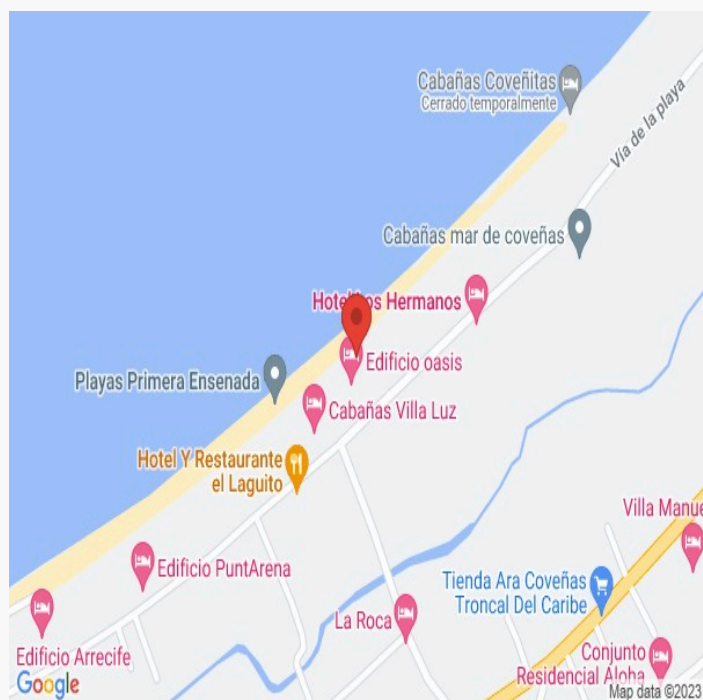
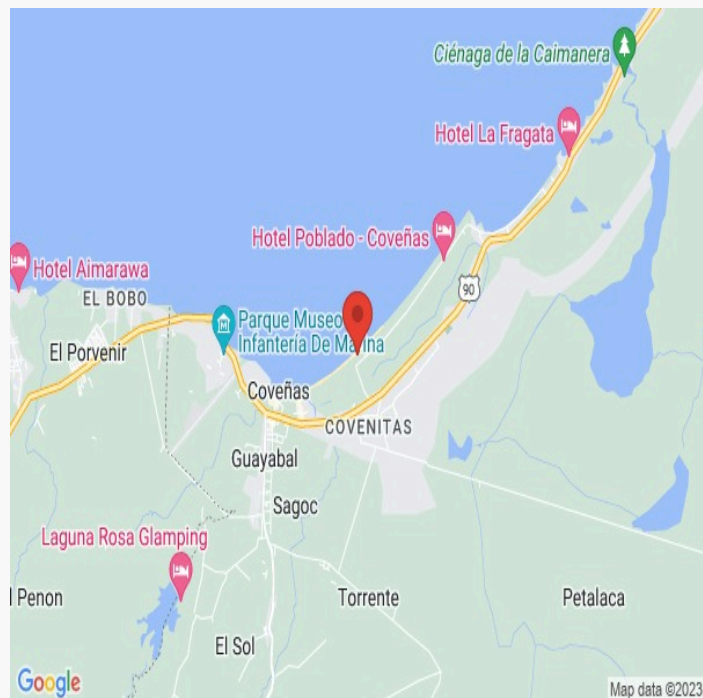
Nombre	Tipo	Área
No.	0	

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada pañete, estuco y pintura, muros internos pañetados, estucados y pintados, pisos en Porcelanato y cerámica, cubierta en placa de concreto, cielo raso Drywall, baño enchapados en pisos y paredes, cocina integral con mesón en mármol con muebles en madera, puerta principal e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: APARTAMENTO 302 EDIFICIO PUERTO VELERO, PARQUEADEROS 10 Y 11 | Primera Ensenada | Coveñas | Sucre



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.406915007776739
GEOGRAFICAS : 9° 24' 24.8934''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.66829278540472
GEOGRAFICAS : 75° 40' 5.8548''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Coveñas Puerto Velero	1	\$720,000,000	0.95	\$684,000,000	1	\$29,000,000	1	\$	\$4,253,246.75	3017294539
2	coveñas amoblado	7	\$720,000,000	0.95	\$684,000,000	1	\$29,000,000	1	\$50,000,000	\$4,201,388.89	3016960208
3	Apto Coveñas	8	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	1	\$29,000,000	0	\$	\$4,129,870.13	3017294539
4	coveñas amoblado	8	\$750,000,000	0.95	\$712,500,000	1	\$29,000,000	1	\$50,000,000	\$4,035,031.85	3016960208
Del inmueble		3				2		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	154	154	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,253,246.75
2	5	144	144	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$3,991,319.45
3	10	154	154	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$3,923,376.62
4	8	157	157	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$3,833,280.26
	10 años									
									PROMEDIO	\$4,000,305.77
									DESV. STANDAR	\$180,624.39
									COEF. VARIACION	4.52%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,180,930.16	TOTAL	\$643,863,244.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,819,681.38	TOTAL	\$588,230,932.86
VALOR TOTAL	\$616,000,000.00			

Observaciones:
En depósito y otros, se registra el descuento del valor de los apartamentos, que venden amoblados.
Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11005_archivopdflinks.html
<small>2-https://myminmobiliariamonteria.com/apartamento-venta-covenas/5970729</small>
<small>3-https://myminmobiliariamonteria.com/apartamento-venta-covenas/6264581</small>
<small>4-https://myminmobiliariamonteria.com/apartamento-venta-covenas-covenas/5939391</small>

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua

NOTA: EL INMUEBLE NO CUENTA CON MEDIDOR DE AGUA, AL IGUAL QUE EL RESTO DEL MUNICIPIO DE, EL SERVICIO SE MIDE O SE CALCULA POR PROMEDIO

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 4

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



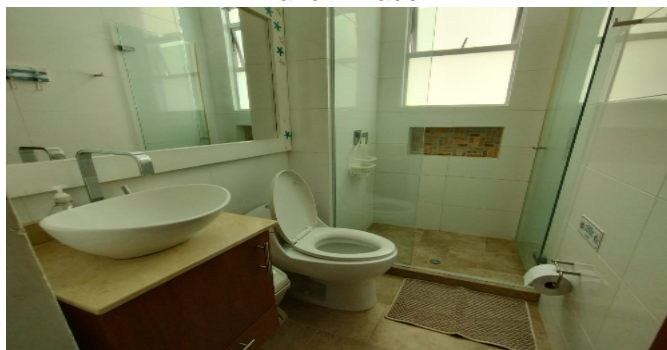
Estudio



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS 4

Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



FOTOS 4

Garaje



AscensorCJ



PiscinasCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2023_1396083



PIN de Validación: b3060a94



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3060a94



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3060a94



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3060a94



Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: b3060a94



3838786.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3060a94

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230421925675626148

Nro Matrícula: 340-112783

Pagina 1 TURNO: 2023-340-1-19395

Impreso el 21 de Abril de 2023 a las 11:52:20 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLU VEREDA: COVEVAS

FECHA APERTURA: 31-05-2013 RADICACIÓN: 2013-340-6-4551 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 EDIFICIO PUERTO VELERO con area de 154METRO coeficiente de propiedad 5.360% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 563, 2013/04/12, NOTARIA PRIMERA MONTERIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- JANETH OVALLE GARZON, JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA, RUBIELA URUETA OROZCO, GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA, LUZ MARINA MACIAS ZULUAGA, MARIA ELDA ESTRADA DE HERNANDEZ, JOSE ANTONIO GEORGE YIHA, JUAN GUILLERMO SALDARRIAGA GONZALEZ, MANUELA SANCHEZ DE PEREZ, JOSE DE JESUS PEREZ URUEÑA, CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, MARIBEL GARCIA ALZATE, VANESSA GARCIA ALZATE, SALUA MARGARITA MONTES FERIS, FANNY PATRICIA GONAZLEZ SANTAMARIA, RODRIGO ANDRES MONTES FERIS, LUIS DAVID MONTES FERIS Y ALVARO ANTONIO CABRALES HODEG, ADQUIRIERON 1/16 AVA PARTE EN COMUN Y PROINDIVISO POR COMPRA A LOS SEÑORES CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ , MARIA PATRICIA, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ, SEGÚN ESC. 563 DE FECHA 12 DE ABRIL DE 2013, NOT. 1 DE MONTERIA , REGISTRADA EL 23/05/13 FOLIO 340-7575, POR ESA MISMA ESCRITURA TODOS LOS PROPIETARIOS DECLARARON CONSTRUCCIÓN SOBRE EL LOTE; SOMETIERON EL INMUEBLE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL HORIZONTAL Y PROCEDIERON A EFECTUAR LA DIVISIÓN MATERIAL DEL MISMO.
- 2.- CARLOS ALBERTO, MARIA PATRICIA, CESAR AUGUSTO, JUAN GUILLERMO, JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A LUZ MARINA MARCIA ZULUAGA Y GABRIEL ENRIQUE ROJAS FERNANDEZ SEGUN ESC. 1143 DE FECHA 18/04/11 NOTARIA 6 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 28/04/11 FOLIO 340-7575.
- 3.-GABRIEL ENRIQUE ROJAS FERNANDEZ ADQUIRIO SU CUOTA PARTE POR COMPRA A OLGA LUZ ARISTIZABAL SEGÚN ESC. 3034 DEL 29/10/10 NOT. 3 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 15/04/11 FOLIO 340-7575.
- 4.- LUZ MARINA MACIA ZULUAGA Y OLGA LUZ ARISTIZABAL CALAD, ADQUIRIERON ¼ PARTE POR COMPRA A CARLOS JULIO RAMIREZ DUQUE, SEGUN ESC. 2285 DE FECHA 31/05/88 NOT. 3 SJO, REGISTRADA EL 06/03/09 FOLIO 340-7575.
- 5.- LUZ MARINA MACIA ZULUAGA ADQUIRIO ¼ PARTE POR COMPRA A JOSE ALFONSO OSPINA ARISTIZABAL SEGUN ESC. 2285 DEL 31/05/88 NOT. 3 SJO, REGISTRADA EL 06-03/09 FOLIO 340-7575.
- 6.-LOS SEÑORES OLGA LUZ ARISTIZABAL CALAD, LUZ MARINA MACIA ZULUAGA, JOSE ALFONSO OSPINA ARISTIZABAL, Y CARLOS JULIO RAMIREZ DUQUE ADQUIRIERON POR COMPRA A GABRIOEL MEZA LONDOÑO, SEGUN ESC. 501 DEL 10/02/84 NOT. 6 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 07/03/84 FOLIO 340-7575.
- 7.- GABRIEL MEZA LONDOÑO ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO TORO GARCES Y PEDRO GONZALEZ SEGUN ESC. 1012 DE FECHA 17/04/80 NOT. 8 , MEDELLÍN, REGISTRADA EL 08/07/80 FOLIO 340-7575

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . APARTAMENTO 302 EDIFICIO PUERTO VELERO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230421925675626148

Nro Matrícula: 340-112783

Pagina 2 TURNO: 2023-340-1-19395

Impreso el 21 de Abril de 2023 a las 11:52:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

340 - 7575

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-340-6-4551

Doc: ESCRITURA 563 DEL 12-04-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARBELAEZ GOMEZ CESAR AUGUSTO	CC# 70111933	X
A: ARBELAEZ GOMEZ JULIO HERNAN	CC# 70.123.956	X
A: CABRALES HODEG ALVARO ANTONIO	CC# 6863181	X
A: ESTRADA DE HERNANDEZ MARIA ELDA ESTRADA	CC# 21905993	X
A: GARCIA ALZATE CLAUDIA ALEXANDRA	CC# 43594605	X
A: GARCIA ALZATE MARIBEL	CC# 43611226	X
A: GARCIA ALZATE VANESSA	CC# 32296756	X
A: GEORGE YIHA JOSE ANTONIO	CC# 85461056	X
A: GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA	CC# 34982262	X
A: GONZALEZ SANTAMARIA JUAN CARLOS	CC# 19408471	X
A: MACIAS ZULUAGA LUZ MARINA	CC# 32441234	X
A: MARQUEZ MENDOZA GLORIA MARIA	CC# 32679453	X
A: MONTES FERIS LUIS DAVID	CC# 92542117	X
A: MONTES FERIS RODRIGO ANDRES	CC# 1017127447	X
A: MONTES FERIS SALUA MARGARITA	CC# 43977242	X
A: OVALLE GARZON JANETH	CC# 41702355	X
A: PEREZ URUEÑA JOSE DE JESUS	CC# 2218330	X
A: SILDARRIAGA GONZALEZ JUAN GUILLERMO	CC# 70193135	X
A: SANCHEZ DE PEREZ MANUELA	CC# 20247028	X
A: URUETA OROZCO RUBIELA	CC# 34992230	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-340-6-4551

Doc: ESCRITURA 563 DEL 12-04-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA	CC# 34982262	X
---------------------------------------	--------------	---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230421925675626148

Nro Matrícula: 340-112783

Pagina 3 TURNO: 2023-340-1-19395

Impreso el 21 de Abril de 2023 a las 11:52:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-340-1-19395

FECHA: 21-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====

Rodolfo Machado O.

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230420362375584557

Nro Matrícula: 340-112803

Pagina 1 TURNO: 2023-340-1-19263

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:45:39 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLU VEREDA: COVEVAS

FECHA APERTURA: 31-05-2013 RADICACIÓN: 2013-340-6-4551 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 10 EDIFICIO PUERTO VELERO con area de 25.175METRO coeficiente de propiedad 0.872% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 563, 2013/04/12, NOTARIA PRIMERA MONTERIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- JANETH OVALLE GARZON, JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA, RUBIELA URUETA OROZCO, GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA, LUZ MARINA MACIAS ZULUAGA, MARIA ELDA ESTRADA DE HERNANDEZ, JOSE ANTONIO GEORGE YIHA, JUAN GUILLERMO SALDARRIAGA GONZALEZ, MANUELA SANCHEZ DE PEREZ, JOSE DE JESUS PEREZ URUEÑA, CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, MARIBEL GARCIA ALZATE, VANESSA GARCIA ALZATE, SALUA MARGARITA MONTES FERIS, FANNY PATRICIA GONAZLEZ SANTAMARIA, RODRIGO ANDRES MONTES FERIS, LUIS DAVID MONTES FERIS Y ALVARO ANTONIO CABRALES HODEG, ADQUIRIERON 1/16 AVA PARTE EN COMUN Y PROINDIVISO POR COMPRA A LOS SEÑORES CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ , MARIA PATRICIA, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ, SEGÚN ESC. 563 DE FECHA 12 DE ABRIL DE 2013, NOT. 1 DE MONTERIA , REGISTRADA EL 23/05/13 FOLIO 340-7575, POR ESA MISMA ESCRITURA TODOS LOS PROPIETARIOS DECLARARON CONSTRUCCIÓN SOBRE EL LOTE; SOMETIERON EL INMUEBLE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL HORIZONTAL Y PROCEDIERON A EFECTUAR LA DIVISIÓN MATERIAL DEL MISMO.
- 2.- CARLOS ALBERTO, MARIA PATRICIA, CESAR AUGUSTO, JUAN GUILLERMO, JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A LUZ MARINA MARCIA ZULUAGA Y GABRIEL ENRIQUE ROJAS FERNANDEZ SEGUN ESC. 1143 DE FECHA 18/04/11 NOTARIA 6 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 28/04/11 FOLIO 340-7575.
- 3.-GABRIEL ENRIQUE ROJAS FERNANDEZ ADQUIRIO SU CUOTA PARTE POR COMPRA A OLGA LUZ ARISTIZABAL SEGÚN ESC. 3034 DEL 29/10/10 NOT. 3 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 15/04/11 FOLIO 340-7575.
- 4.- LUZ MARINA MACIA ZULUAGA Y OLGA LUZ ARISTIZABAL CALAD, ADQUIRIERON ¼ PARTE POR COMPRA A CARLOS JULIO RAMIREZ DUQUE, SEGUN ESC. 2285 DE FECHA 31/05/88 NOT. 3 SJO, REGISTRADA EL 06/03/09 FOLIO 340-7575.
- 5.- LUZ MARINA MACIA ZULUAGA ADQUIRIO ¼ PARTE POR COMPRA A JOSE ALFONSO OSPINA ARISTIZABAL SEGUN ESC. 2285 DEL 31/05/88 NOT. 3 SJO, REGISTRADA EL 06-03/09 FOLIO 340-7575.
- 6.-LOS SEÑORES OLGA LUZ ARISTIZABAL CALAD, LUZ MARINA MACIA ZULUAGA, JOSE ALFONSO OSPINA ARISTIZABAL, Y CARLOS JULIO RAMIREZ DUQUE ADQUIRIERON POR COMPRA A GABRIEL MEZA LONDOÑO, SEGUN ESC. 501 DEL 10/02/84 NOT. 6 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 07/03/84 FOLIO 340-7575.
- 7.- GABRIEL MEZA LONDOÑO ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO TORO GARCES Y PEDRO GONZALEZ SEGUN ESC. 1012 DE FECHA 17/04/80 NOT. 8 , MEDELLÍN, REGISTRADA EL 08/07/80 FOLIO 340-7575

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . PARQUEADERO 10 EDIFICIO PUERTO VELERO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230420362375584557

Nro Matrícula: 340-112803

Pagina 2 TURNO: 2023-340-1-19263

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:45:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

340 - 7575

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-340-6-4551

Doc: ESCRITURA 563 DEL 12-04-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARBELAEZ GOMEZ CESAR AUGUSTO	CC# 70111933	X
A: ARBELAEZ GOMEZ JULIO HERNAN	CC# 70.123.956	X
A: CABRALES HODEG ALVARO ANTONIO	CC# 6863181	X
A: ESTRADA DE HERNANDEZ MARIA ELDA ESTRADA	CC# 21905993	X
A: GARCIA ALZATE CLAUDIA ALEXANDRA	CC# 43594605	X
A: GARCIA ALZATE MARIBEL	CC# 43611226	X
A: GARCIA ALZATE VANESSA	CC# 32296756	X
A: GEORGE YIHA JOSE ANTONIO	CC# 85461056	X
A: GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA	CC# 34982262	X
A: GONZALEZ SANTAMARIA JUAN CARLOS	CC# 19408471	X
A: MACIAS ZULUAGA LUZ MARINA	CC# 32441234	X
A: MARQUEZ MENDOZA GLORIA MARIA	CC# 32679453	X
A: MONTES FERIS LUIS DAVID	CC# 92542117	X
A: MONTES FERIS RODRIGO ANDRES	CC# 1017127447	X
A: MONTES FERIS SALUA MARGARITA	CC# 43977242	X
A: OVALLE GARZON JANETH	CC# 41702355	X
A: PEREZ URUEÑA JOSE DE JESUS	CC# 2218330	X
A: SILDARRIAGA GONZALEZ JUAN GUILLERMO	CC# 70193135	X
A: SANCHEZ DE PEREZ MANUELA	CC# 20247028	X
A: URUETA OROZCO RUBIELA	CC# 34992230	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-340-6-4551

Doc: ESCRITURA 563 DEL 12-04-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA	CC# 34982262	X
---------------------------------------	--------------	---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230420362375584557

Nro Matrícula: 340-112803

Pagina 3 TURNO: 2023-340-1-19263

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:45:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-340-1-19263

FECHA: 20-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====

Rodolfo Machado O.

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230420296975584556

Nro Matrícula: 340-112804

Pagina 1 TURNO: 2023-340-1-19262

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:45:38 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLU VEREDA: COVEVAS

FECHA APERTURA: 31-05-2013 RADICACIÓN: 2013-340-6-4551 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 11 EDIFICIO PUERTO VELERO con area de 25.175METRO coeficiente de propiedad 0.872% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 563, 2013/04/12, NOTARIA PRIMERA MONTERIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- JANETH OVALLE GARZON, JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA, RUBIELA URUETA OROZCO, GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA, LUZ MARINA MACIAS ZULUAGA, MARIA ELDA ESTRADA DE HERNANDEZ, JOSE ANTONIO GEORGE YIHA, JUAN GUILLERMO SALDARRIAGA GONZALEZ, MANUELA SANCHEZ DE PEREZ, JOSE DE JESUS PEREZ URUEÑA, CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, MARIBEL GARCIA ALZATE, VANESSA GARCIA ALZATE, SALUA MARGARITA MONTES FERIS, FANNY PATRICIA GONAZLEZ SANTAMARIA, RODRIGO ANDRES MONTES FERIS, LUIS DAVID MONTES FERIS Y ALVARO ANTONIO CABRALES HODEG, ADQUIRIERON 1/16 AVA PARTE EN COMUN Y PROINDIVISO POR COMPRA A LOS SEÑORES CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ , MARIA PATRICIA, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ, SEGÚN ESC. 563 DE FECHA 12 DE ABRIL DE 2013, NOT. 1 DE MONTERIA , REGISTRADA EL 23/05/13 FOLIO 340-7575, POR ESA MISMA ESCRITURA TODOS LOS PROPIETARIOS DECLARARON CONSTRUCCIÓN SOBRE EL LOTE; SOMETIERON EL INMUEBLE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL HORIZONTAL Y PROCEDIERON A EFECTUAR LA DIVISIÓN MATERIAL DEL MISMO.
- 2.- CARLOS ALBERTO, MARIA PATRICIA, CESAR AUGUSTO, JUAN GUILLERMO, JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A LUZ MARINA MARCIA ZULUAGA Y GABRIEL ENRIQUE ROJAS FERNANDEZ SEGUN ESC. 1143 DE FECHA 18/04/11 NOTARIA 6 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 28/04/11 FOLIO 340-7575.
- 3.-GABRIEL ENRIQUE ROJAS FERNANDEZ ADQUIRIO SU CUOTA PARTE POR COMPRA A OLGA LUZ ARISTIZABAL SEGÚN ESC. 3034 DEL 29/10/10 NOT. 3 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 15/04/11 FOLIO 340-7575.
- 4.- LUZ MARINA MACIA ZULUAGA Y OLGA LUZ ARISTIZABAL CALAD, ADQUIRIERON ¼ PARTE POR COMPRA A CARLOS JULIO RAMIREZ DUQUE, SEGUN ESC. 2285 DE FECHA 31/05/88 NOT. 3 SJO, REGISTRADA EL 06/03/09 FOLIO 340-7575.
- 5.- LUZ MARINA MACIA ZULUAGA ADQUIRIO ¼ PARTE POR COMPRA A JOSE ALFONSO OSPINA ARISTIZABAL SEGUN ESC. 2285 DEL 31/05/88 NOT. 3 SJO, REGISTRADA EL 06-03/09 FOLIO 340-7575.
- 6.-LOS SEÑORES OLGA LUZ ARISTIZABAL CALAD, LUZ MARINA MACIA ZULUAGA, JOSE ALFONSO OSPINA ARISTIZABAL, Y CARLOS JULIO RAMIREZ DUQUE ADQUIRIERON POR COMPRA A GABRIOEL MEZA LONDOÑO, SEGUN ESC. 501 DEL 10/02/84 NOT. 6 MEDELLÍN, REGISTRADA EL 07/03/84 FOLIO 340-7575.
- 7.- GABRIEL MEZA LONDOÑO ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO TORO GARCES Y PEDRO GONZALEZ SEGUN ESC. 1012 DE FECHA 17/04/80 NOT. 8 , MEDELLÍN, REGISTRADA EL 08/07/80 FOLIO 340-7575

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . PARQUEADERO 11 EDIFICIO PUERTO VELERO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230420296975584556

Nro Matrícula: 340-112804

Pagina 2 TURNO: 2023-340-1-19262

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:45:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

340 - 7575

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-340-6-4551

Doc: ESCRITURA 563 DEL 12-04-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARBELAEZ GOMEZ CESAR AUGUSTO	CC# 70111933	X
A: ARBELAEZ GOMEZ JULIO HERNAN	CC# 70.123.956	X
A: CABRALES HODEG ALVARO ANTONIO	CC# 6863181	X
A: ESTRADA DE HERNANDEZ MARIA ELDA ESTRADA	CC# 21905993	X
A: GARCIA ALZATE CLAUDIA ALEXANDRA	CC# 43594605	X
A: GARCIA ALZATE MARIBEL	CC# 43611226	X
A: GARCIA ALZATE VANESSA	CC# 32296756	X
A: GEORGE YIHA JOSE ANTONIO	CC# 85461056	X
A: GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA	CC# 34982262	X
A: GONZALEZ SANTAMARIA JUAN CARLOS	CC# 19408471	X
A: MACIAS ZULUAGA LUZ MARINA	CC# 32441234	X
A: MARQUEZ MENDOZA GLORIA MARIA	CC# 32679453	X
A: MONTES FERIS LUIS DAVID	CC# 92542117	X
A: MONTES FERIS RODRIGO ANDRES	CC# 1017127447	X
A: MONTES FERIS SALUA MARGARITA	CC# 43977242	X
A: OVALLE GARZON JANETH	CC# 41702355	X
A: PEREZ URUEÑA JOSE DE JESUS	CC# 2218330	X
A: SILDARRIAGA GONZALEZ JUAN GUILLERMO	CC# 70193135	X
A: SANCHEZ DE PEREZ MANUELA	CC# 20247028	X
A: URUETA OROZCO RUBIELA	CC# 34992230	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-340-6-4551

Doc: ESCRITURA 563 DEL 12-04-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GONZALEZ SANTAMARIA FANNY PATRICIA	CC# 34982262	X
---------------------------------------	--------------	---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230420296975584556

Nro Matrícula: 340-112804

Pagina 3 TURNO: 2023-340-1-19262

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:45:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-340-1-19262

FECHA: 20-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====

Rodolfo Machado O.

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



República de Colombia



Aa001119957

No. 563

NUMERO: QUINIENTOS SESENTA Y TRES.

FECHA: 12 DE ABRIL DEL AÑO 2013

VENTA QUE HACEN CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ Y OTROS A FAVOR DE JANETH OVALLE GARZON Y OTROS SOBRE UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COVENAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE POR LA SUMA DE \$225.000.000 DECLARACION DE CONSTRUCCION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE DENOMINADO "EDIFICIO PUERTO VELERO", QUE HACEN LOS COMPRADORES

En la ciudad de Monteria, cabecera del circuito notarial del mismo nombre, en el Departamento de Córdoba, de la República de Colombia, a los DOCE (12) días, del mes de ABRIL del año Dos Mil Trece (2013); ante mi, RAFAEL DURANGO CHAAR, Notario Público del Circuito Notarial de Monteria, en ejercicio del cargo, comparecieron con papeles presentados en USB, los señores CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ, mayor de edad y vecino de Monteria, casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.111.952 de Medellín; JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ, mayor de edad y vecino de Monteria, casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.123.955 de Medellín; JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ, mayor de edad y vecino de Monteria, casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.624.727 DE Medellín; CESAR AUGUSTO ARBELAEZ GOMEZ, mayor de edad y vecino de Monteria, divorciado, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.111.933 de Medellín; MARIA PATRICIA ARBELAEZ GOMEZ, mayor de edad y vecina de Monteria, viuda, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.017.236 de Medellín, quienes actuando en sus propios nombres manifestaron:

PRIMERO. Que son propietarios comuneros o pro indivisos por partes iguales del siguiente inmueble: Un lote de terreno ubicado en el municipio de Coveñas, departamento de Sucre, en el paraje denominado La Playa, alinderado de la siguiente

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

7 copia - 25-01-18
8 copia - 15-01-2019
54 copia Dic/20/2016
52 copia 06/13/18
4 copia 2003 2015
4 copia 24-08-2020
3 copia 22-2013
3 copia 06/20/2014
3 copia 07-11-2020-2019
Cadenza SA Medellín
07/09/2012 1033203984070023

Luz Angela Martinez Soriano
NOTARIA 1ra DE MONTERIA

manera: Por el Norte, con propiedad de Rafael Toro Garcés y mide 100 metros; por el Este, con carretable que conduce a Lórica y a Tolú y mide 20 metros; por el Sur, con predio que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 100 metros, y por el Oeste, con playas del Golfo de Morrosquillo o Mar Caribe y mide 20 metros. Este inmueble se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Sincelejo bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 340-7575 y matrícula catastral número 010200190031000. =====

SEGUNDO: Que adquirieron el inmueble mencionado en el numeral anterior mediante compra a Luz Marina Macias Zuluaga y Gabriel Enrique Rojas Fernández, según consta en la escritura pública número 1.143 del 18 de Abril de 2011, otorgada en la Notaria Sexta del Circulo de Medellín. =====

TERCERO: Los comparecientes CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ, MARIA PATRICIA ARBELAEZ GOMEZ y JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ, de generales conocidas, manifiestan que transfieren a título de venta pura y simple sus derechos de copropiedad que tienen sobre el inmueble descrito en la cláusula primera del presente instrumento público, equivalentes a una diez y seisava (1/16) en favor de los siguientes compradores: JANETH OVALLE GARZON, mayor de edad y vecina de Montería, con unión marital de hecho, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.702.355 expedida en Bogotá, 1/16 parte; JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA, mayor de edad y vecino de Montería, casado, con sociedad conyugal vigente - - - identificado con la cédula de ciudadanía número 19.408.471 expedida en Bogotá, en comunidad y en la misma proporción con RUBIELA URUETA OROZCO, mayor de edad y vecina de Montería, casada, con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 34.992.230 expedida en Montería, 1/16 parte; GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA, mayor de edad y vecina de Montería, de estado civil viuda, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.679.453 expedida en Barranquilla, 1/16 parte; LUZ MARINA MACIAS ZULUAGA, mayor de edad y vecina de Medellín, casada, con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.441.234, 1/16 parte; MARIA ELDA ESTRADA DE HERNANDEZ, mayor de edad y vecina de Montería, de estado civil viuda, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.905.993 expedida en El Peñol (Ant.), 1/16 parte; JOSE ANTONIO GEORGE YIHA, mayor de edad y vecino de Santa Marta, de tránsito por esta ciudad, casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 85.461.056

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



República de Colombia

-2-



A3001119958

expedida en Santa Marta, 1/16 parte, JUAN GUILLERMO SALDARRIAGA GONZALEZ, mayor de edad y vecino de Montería, casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.193.135 expedida en Medellín, 1/16 parte; MANUELA SANCHEZ DE PEREZ, mayor de edad y vecina de Montería, casada, con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.247.028 expedida en Bogotá, en comunidad y en la misma proporción con JOSE DE JESUS PEREZ URUEÑA, mayor de edad y vecino de Montería, de estado civil casado con soc. conyugal vigente - - - identificado con la cédula de ciudadanía número 2.218.330 expedida en Ibagué, 1/16 parte; CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, mayor de edad y vecina de Medellín, con sociedad conyugal disuelta, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.594.605 expedida en Medellín, en comunidad con MARIBEL GARCIA ALZATE, mayor de edad y vecina de Montería, con sociedad conyugal disuelta, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.611.226 expedida en Medellín y en comunidad también con VANESSA GARCIA ALZATE, mayor de edad y vecina de Montería, soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.296.756 expedida en Envigado, las tres últimas mencionadas con 1/16 parte; SALUA MARGARITA MONTES FERIS, mayor de edad y vecina de Sincelejo, soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.977.242 expedida en Medellín, 1/16 parte; FANNY PATRICIA GONZALEZ SANTAMARIA, mayor de edad y vecina de Montería, soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 34.982.262 expedida en Montería, 1/16 parte; RODRIGO ANDRES MONTES FERIS, mayor de edad y vecino de Sincelejo, soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.017.127.447 expedida en Medellín, 1/16 parte; LUIS DAVID MONTES FERIS, mayor de edad y vecino de Sincelejo, soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número 92.542.117 expedida en Sincelejo, 1/16 parte y ALVARO ANTONIO CABRALES HODEG, mayor de edad y vecino de Montería, casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.863.181 expedida en Montería, 1/16 parte. =====

CUARTO: Que el valor de cada una de las cuotas proindivisas que transfieren los comparecientes vendedores CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ y MARIA PATRICIA ARBELAEZ GOMEZ antes mencionados, es de quince millones de pesos m/c. (\$15.000.000.00), cada uno, para un total de doscientos veinticinco millones de pesos moneda legal (\$225.000.000.00) dineros que manifiestan tener recibidos dichos vendedores en su totalidad y a entera

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

Luz Angélica Martínez Soriano
NOTARIA 115 DE MONTERIA

87-07-2012 100335020618-070

Cadencia S.A. No. 100335020618-070

satisfacción de manos de los compradores relacionados en la cláusula anterior. ===

QUINTO. Presentes JANETH OVALLE GARZON, quien adquiere 1/16 cuota parte, JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA y RUBIELA URUETA OROZCO, quienes adquieren proindivisos 1/16 cuota parte: GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA, quien adquiere 1/16 cuota parte; LUZ MARINA MACIAS ZULUAGA, quien adquiere 1/16 cuota parte; MARIA ELDA ESTRADA HERNANDEZ, quien adquiere 1/16 cuota parte; JOSE ANTONIO GEORGE YIHA, quien adquiere 1/16 cuota parte; JUAN GUILLERMO SALDARRIAGA GONZALEZ, quien adquiere 1/16 cuota parte; MANUELA SANCHEZ DE PEREZ y JOSE DE JESUS PEREZ URUEÑA, quienes adquieren proindivisos 1/16 cuota parte; MARIBEL GARCIA ALZATE, de condiciones civiles ya conocidas, quien actúa en nombre propio y en representación de CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, también de condiciones civiles anotadas, según poder general otorgado por escritura pública No.712 de fecha 21 de marzo del año 2013, de la Notaria 26 del Circulo de Medellin (Antioquia), el cual se protocoliza con la presente escritura pública, VANESSA GARCIA ALZATE, quienes adquieren proindivisas 1/16 cuota parte; SALUA MARGARITA MONTES FERIS, quien adquiere 1/16 cuota parte; FANNY PATRICIA GONZALEZ SANTAMARIA, quien adquiere 1/16 cuota parte; RODRIGO ANDRES MONTES FERIS, quien adquiere 1/16 cuota parte; LUIS DAVID MONTES FERIS, quien adquiere 1/16 cuota parte, ALVARO ANTONIO CABRALES HODEG, quien adquiere 1/16 cuota parte, de generales conocidas y en las condiciones y proporciones que vienen dichas, quienes comparecen ante el suscrito Notario, manifiestan: que aceptan cada uno la venta que se les hace y que ya se encuentran en posesión quieta y pacífica de las cuotas partes adquiridas. PARAGRAFO: En virtud de la venta que se les hace en la presente cláusula, quedan los iniciales copropietarios CESAR AUGUSTO ARBELAEZ GOMEZ y JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ, de generales conocidas en este instrumento público, y los nuevos compradores relacionados en esta misma cláusula, con una proporción de la comunidad equivalente a una diez y seisava parte (1/16) cada comunero o copropietario sobre el inmueble descrito en la cláusula primera del presente instrumento público.=====

SEXTO: Los exponentes copropietarios CESAR AUGUSTO ARBELAEZ GOMEZ, JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ, JANETH OVALLE GARZON, JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA, RUBIELA URUETA OROZCO, GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA, LUZ MARINA MACIAS ZULUAGA, MARIA ELDA ESTRADA

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



República de Colombia

-4-



Aa000180205

245

Anteales. Las instalaciones sanitarias son en tubería PVC de diferentes diámetros para bajantes de aguas lluvias, aguas negras, ventilación. Estas se encuentran ubicadas dentro de la estructura del edificio, con sus respectivas cajas de registro en bloques, como lo estipula la Alcaldía de Coveñas (Sucre). La cubierta del octavo piso es en eternit de asbesto cemento. El cielo raso es en láminas de yeso cartón. La mampostería en bloque arena-cemento, cubierta en pañete de mortero 1.5 revestido en graniplast y cicloplast en sus partes exteriores y estuco en sus partes internas. Pisos sobre plantilla de concreto en baldosas de granito combinado con cenefas y zócalos en granito pulido. Los acabados y accesorios de baños, cocina, son en cerámica en paredes y pisos. Puertas y marcos en madera pintados en esmalte transparente con cerraduras metálicas. Ventanas y puertas corredizas en aluminio, vidrio. Las instalaciones hidráulicas son en tuberías y accesorios en PVC, llaves de paso rápido de diferentes diámetros. Un tanque elevado ubicado en un sector de la cubierta del quinto piso para el uso de las unidades privadas. Cada unidad privada, tiene su contador de agua independiente. Las instalaciones eléctricas están construidas en tubería y accesorios PVC, interruptores y toma corrientes dobles y triples, alambrado de diferentes calibres, cajas de registros eléctricos y contadores independientes, y contador de áreas comunes. Los acabados y accesorios de baños, cocina, son en cerámica en paredes y pisos, los pisos son en baldosa de granito, mármol o similares, los muros en bloque de cemento empañetados; los marcos y puertas en madera, closets en madera, la ventanería en aluminio y vidrio. = = = = =

CONDICIONES SALUBRIDAD-SEGURIDAD: El "Edificio Puerto Velero" fue construido de conformidad con los planos aprobados que se protocolizan junto con este documento. Las escaleras, pasillos y puertas de acceso, así como el ascensor permiten la evacuación rápida en caso de emergencia. La calidad de los materiales empleados facilitan la limpieza interna y externa del edificio. Existe óptima iluminación y ventilación permanente. = = = = =

PROYECTO DE DIVISION DEL "EDIFICIO PUERTO VELERO PROPIEDAD HORIZONTAL" = = = = =

DESCRIPCION DEL EDIFICIO: El "Edificio Puerto Velero" cuyo reglamento de propiedad horizontal se eleva a escritura pública adjunto con este proyecto de división, está construido en un lote de terreno de 2.000 Mts.2, y tiene un área de construcción de 2.808 Mts.2. Las áreas privadas tienen 2.808 Mts.2, que consisten en los 16 apartamentos y los 17 parqueaderos ubicados en la parte posterior del Edificio. Las

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

Luz Angela Martinez Soriano
NOTARIO DE MONTERIA

áreas comunes tienen una superficie de 1.332 Mts.2. El Edificio consta de ocho plantas o pisos, y tiene una altura libre de 24.70 metros. El edificio está destinado a residencias familiares. = = = =====

REPARTO POR PISOS: El "Edificio Puerto Velero" consta de ocho pisos. En el primer piso se encuentran la recepción del edificio con su baño para uso del empleado, el parqueadero externo para visitantes, los 17 parqueaderos de dominio privado, los depósitos para uso de los copropietarios, la construcción de dos plantas destinada para uso común que incluye el cuarto eléctrico, y habitaciones y baños para uso de empleados de los copropietarios, cuarto para la electrobomba, el aljibe para almacenamiento de agua, los parqueaderos privados, y zona de circulación peatonal y vehicular, zonas verdes de jardines y zona del ascensor, y zona de acceso a las escaleras. Además en el frente que da hacia el Mar Caribe, se encuentra la zona húmeda, compuesta por la piscina, jacuzzi, baños y zona de recreo, como áreas comunes. Como áreas de dominio privado en el primer piso, se encuentran los apartamentos 101 y 102, y los 17 parqueaderos mencionados. =====

En el segundo piso se encuentran los apartamentos 201 y 202 como unidades de habitación de dominio privado, y áreas de uso común como escaleras y hall de acceso al ascensor y a los apartamentos y a los pisos superiores. En el tercer piso se encuentran los apartamentos 301 y 302 como unidades de habitación de dominio privado, y áreas de uso común como escaleras y hall de acceso al ascensor y a los apartamentos y a los pisos superiores. En el cuarto piso se encuentran los apartamentos 401 y 402 como unidades de habitación de dominio privado, y áreas de uso común como escaleras y hall de acceso al ascensor y a los apartamentos y a los pisos superiores. En el quinto piso se encuentran los apartamentos 501 y 502, como unidades de habitación de dominio privado y áreas de uso común como escaleras y hall de acceso al ascensor y a los apartamentos del piso superior. En el sexto piso se encuentran los apartamentos 601 y 602, como unidades de habitación de dominio privado y áreas de uso común como escaleras y hall de acceso al ascensor y a los apartamentos del piso superior. En el séptimo piso se encuentran los apartamentos 701 y 702, como unidades de habitación de dominio privado y áreas de uso común como escaleras y hall de acceso al ascensor y a los apartamentos del piso superior. En el octavo piso se encuentran los apartamentos 801 y 802, como unidades de habitación de dominio privado y áreas de uso común como escaleras y hall de acceso al ascensor. =====

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



República de Colombia



249

-3-

~~HERNANDEZ, JOSE ANTONIO GEORGE YIHA, JUAN GUILLERMO SALDARRIAGA~~

GONZALEZ, MANUELA SANCHEZ DE PEREZ, JOSE DE JESUS PEREZ URUEÑA, CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, MARIBEL GARCIA ALZATE, VANESSA GARCIA ALZATE, SALUA MARGARITA MONTES FERIS, FANNY PATRICIA GONZALEZ SANTAMARIA, RODRIGO ANDRES MONTES FERIS, LUIS DAVI D MONTES FERIS y ALVARO ANTONIO CABRALES HODEG, de generalidades conocidas en esta escritura publica y en las condiciones que vienen dichas, expresan que sobre el referido inmueble, van a construir a expensas propias un edificio de ocho (8) pisos, denominado "Edificio Puerto Velero", el cual lo van a someter a las Normas que regulan la propiedad horizontal, para lo cual proceden a elevar a escritura pública los siguientes documentos: a) Reglamento de Propiedad Horizontal del "Edificio Puerto Velero Propiedad Horizontal"; b) La Memoria Descriptiva de dicho Edificio; c) El Proyecto de división de la Propiedad del mencionado Edificio; d) Copia de los Planos Arquitectónicos aprobados; e) La Licencia de Construcción; f) Plano del Edificio que muestra nomenclatura, linderos y áreas de los bienes privados, y g) La Resolución de la Secretaría de Planeación de Coveñas aprobando el Reglamento. PARAGRAFO: Manifiestan los exponentes sobre el referido inmueble, levantaron a expensas propias un edificio de ocho (8) pisos, denominado "EDIFICIO PUERTO VELERO", cuyo valor asciende a la suma de ciento sesenta millones de pesos moneda legal (\$160.000.000.00) el cual lo van a someter a las Normas que regulan la propiedad horizontal, para lo cual proceden a elevar a escritura pública los siguientes documentos. memoria descriptiva del "edificio puerto velero propiedad horizontal" ubicación: El "Edificio Puerto Velero" está ubicado en el municipio de Coveñas, departamento de Sucre, en la primera ensenada, sector conocido como La Playa, con una cabida superficial de 2.000 Mts.2, y la construcción de ocho pisos, identificado en la nomenclatura urbana como Calle 6ª No. 8C-30, determinado todo el lote por los siguientes linderos: Por Norte, en extensión de 100 metros, con propiedad de Rafael Toro Garcés; por el Este, con carretable que conduce de Coveñas a Tolú y a Lórica y mide 20 metros; por el Sur, con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 100 metros, y por el Oeste, con playa de retiro del Golfo de Morrosquillo y mide 20 metros. Este inmueble se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Sincelejo bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 340-7575 y matrícula catastral número 010200190031000. descripción general: El "Edificio Puerto Velero" consta de ocho pisos, tiene acceso

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

Escritura Pública

10032003-000000

07/07/2012

Cartera de Registración

principal por la playa que está frente al Golfo de Morrosquillo o Mar Caribe. La licencia de construcción la otorgó la Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Saneamiento Básico del municipio de Coveñas, mediante resolución número 135 del año 2.011, identificado con la nomenclatura de Calle 6ª No. 8C-30 del municipio de Coveñas. En el primer piso se encuentran la recepción del edificio con su baño para uso del empleado, la piscina y el jacuzzi y la zona húmeda con sus baños alrededor, como áreas de uso común, y dos apartamentos, el 101 y el 102 como áreas de dominio privado, y además 17 parqueaderos, igualmente de dominio privado, ubicados en la parte posterior del Edificio. Los parqueaderos de dominio privado, el parqueadero externo para visitantes, los depósitos para uso de los copropietarios, el cuarto eléctrico, cuarto para la electrobomba, el aljibe para almacenamiento de agua, zona de circulación peatonal y vehicular, zonas verdes de jardines y zona del ascensor, y zona de acceso a las escaleras. Igualmente en el primer piso se encuentra una construcción de 136 metros cuadrados destinada a uso común, ubicada en la parte posterior del Edificio, donde se aloja la planta eléctrica en la primera planta, construcción de dos pisos, y en el primer piso se encuentran además dos habitaciones y dos baños para el uso común de los copropietarios, y en la segunda planta, tres habitaciones y una batería de baños igualmente para uso de los copropietarios del Edificio. En el segundo piso, se encuentran los apartamentos 201, y 202, hall de reparto y acceso al ascensor, y zona de escaleras. En el tercer piso igualmente los apartamentos 301 y 302, hall de reparto y acceso al ascensor, y zona de escaleras. En el cuarto piso, los apartamentos 401 y 402, hall de reparto y acceso al ascensor, y zona de escaleras. En el quinto piso, los apartamentos 501 y 502, hall de reparto y acceso al ascensor, zona de escaleras. En el sexto piso, los apartamentos 601 y 602, hall de reparto y acceso al ascensor, zona de escaleras. En el séptimo piso, los apartamentos 701 y 702, hall de reparto y acceso al ascensor, zona de escaleras. En el octavo piso, los apartamentos 801 y 802, hall de reparto y acceso al ascensor, zona de escaleras. El edificio tiene una altura libre de 24.70 metros en su parte más alta.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: La cimentación es en un sistema de zapatas aisladas, unidas entre sí por vigas de enlace antisísmico en concreto y con hierro de refuerzo. Las losas o placas aligeradas compuestas de vigas principales, antisísmicas y plaquetas en concreto. Vigas de cubierta, placas canales y vigas canales con las especificaciones anteriores. La estructura es en concreto reforzado (3.000 PSI), para columnas en general, para placas aligeradas, para tanques, alfajías,

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



IDENTIFICACION DE LOCALES Y DEMAS UNIDADES PRIVADAS. Los

apartamentos o unidades de dominio privado exclusivo de los diferentes copropietarios, destinados a residencias familiares se identifican con exactitud en el artículo oclavo (8o) del Reglamento de Propiedad Horizontal que se eleva a escritura pública adjunto al presente documento. =====

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO PUERTO VELERO"

CAPITULO I OBJETO-ALCANCE-NATURALEZA: =====

ART.1- El objeto del presente reglamento es establecer los derechos y obligaciones de los propietarios del Edificio Puerto Velero Propiedad Horizontal, identificar los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común; determinar la proporción con que cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común; constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas, y en general someter al régimen particular del Edificio a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la ley 675 del año 2.001, así como las demás normas que lo modifiquen, complementen o reglamenten. =====

ART.2- Este reglamento es de observancia obligatoria para los propietarios iniciales y los copropietarios futuros del Edificio Puerto Velero Propiedad Horizontal y, en lo pertinente, para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido. Las disposiciones de este reglamento 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 concede el uso o goce de los mismos, y se deja expresa constancia que el Edificio será destinado a viviendas residenciales exclusivamente. PARAGRAFO: La persona jurídica originada en la constitución del presente reglamento de propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del "Edificio Puerto Velero", su domicilio es la ciudad de Coveñas (Sucre), y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Art. 195 del Decreto 1333 de 1.986. =====

=CAPITULO II DETERMINACION Y TRADICION DEL INMUEBLE: =====

ART.3- El inmueble a que se refiere este reglamento se encuentra situado en la ciudad de Coveñas, consistente en un lote de terreno y la construcción de ocho pisos

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

Luz Ángela Martínez Soriano
NOTARIA 1ra DE MONTERIA

30/07/2012 10:15:44 AM

Cadencia S.A. INE 99999999

con una superficie el lote de 2.000 Mts.2, determinado todo el lote por los siguientes linderos actuales: Por Norte, en extensión de 100 metros, con propiedad de Rafael Toro Garcés; por el Este, con carreable que conduce de Coveñas a Tolú y a Lorica y mide 20 metros; por el Sur, con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 100 metros, y por el Oeste, con playa de retiro del Golfo de Morrosquillo y mide 20 metros. Le corresponde en la nomenclatura urbana la dirección de Calle 6ª No. 8C-30. Este inmueble se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Sincelejo bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 340-7575 y matrícula catastral número 010200190031000. =====

ART.4- El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal que aquí se reglamenta conforme a lo previsto en la Ley 675 del año 2.001, pertenece a los propietarios del lote y su construcción, el cual lo adquirieron mediante la escritura pública número 1.494 del 15 de Julio de 1.998, otorgada en la Notaría Primera de Montería. La construcción del Edificio se hizo a expensas de los propietarios. =====

ART.5- Para los efectos relacionados con la determinación del inmueble, así como las distintas unidades que lo componen, hacen parte de este reglamento los siguientes documentos: a) Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del edificio; b) Licencia de Construcción; c) La Memoria Descriptiva del inmueble sometido al presente reglamento; d) El Proyecto de división del inmueble afecto a la propiedad horizontal; e) el Plano que muestra la localización y linderos, nomenclatura y áreas de cada una de las unidades que serán objeto de propiedad privada y particular, y comunes que hacen parte del mismo, así como también de las áreas de dominio y uso común, y f) La Resolución de la Secretaría de Planeación de Coveñas donde se aprueba este reglamento. =====

CAPITULO III =====

BIENES DE USO COMUN Y BIENES DE USO PRIVADO =====

ART.6- El inmueble se divide en bienes privados, bienes comunes y bienes comunes esenciales. En los planos arquitectónicos del edificio los bienes privados corresponden a los apartamentos y los parqueaderos. Los bienes comunes corresponden a bienes de propiedad común. =====

ART.7- Son bienes comunes esenciales, del dominio inalienable e indivisible de todos los dueños del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios del uso y goce de

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



247

su unidad privada, tales como: El terreno o suelo, los cimientos, la estructura, los muros de carga, las columnas de la estructura, las placas estructurales de entrepiso, los muros de cerramiento del lote, los depósitos para uso de los copropietarios cuando se adjudiquen, el cuarto eléctrico, la planta eléctrica, la motobomba, la recepción y su respectivo baño, el aljibe del primer piso, el tanque elevado para depósito de agua ubicado en la cubierta o azolea del edificio. Son bienes comunes, el hall del primer piso, y de los pisos superiores, el ascensor, las escaleras, la zona húmeda compuesta por la piscina, el jacuzzi, los baños, zona de juegos del primer piso, la construcción de dos plantas ubicada en la parte trasera del Edificio, destinada a habitaciones de los empleados de los copropietarios. El administrador hará el inventario de los accesorios y cosas muebles de propiedad común y lo someterá a la aprobación de la asamblea. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes tienen un valor igual al valor inicial de su apartamento o parqueadero, es inseparable del dominio, uso y goce de éste y siempre se entenderá comprendido en toda la transferencia, gravamen, demanda o arrendamiento del mismo, actos que no podrán efectuarse en relación con tales bienes separadamente del apartamento o parqueadero al cual acceden. =====

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

ART.8- Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, cubiertos o semicubiertos, como los parqueaderos, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Los apartamentos y parqueaderos alinderados como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de propiedad exclusiva en que se divide el edificio, los cuales se identifican por sus áreas, linderos y medidas de la siguiente manera: =====

APARTAMENTO 101: Ubicado en el primer piso del "Edificio Puerto Velero", en el municipio de Coveñas, con un área privada de 148 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros en línea quebrada; por el Sur: con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación del primer piso y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de

acceso al edificio y mide 6.50 metros, por el Oeste, con áreas comunes del edificio, que conforman la zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros lineales; por el Cenit, con placa del apartamento 201, y por el Nadir, con suelo o subsuelo del lote. =====

APARTAMENTO 102: Ubicado en el primer piso del "Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 148 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: Con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación del primer piso y mide 26.20 metros en línea quebrada; por el Sur: con áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación y el muro divisorio de la propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con áreas comunes del edificio que conforman la zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros lineales; por el Cenit, con placa del apartamento 202, y por el Nadir, con suelo o subsuelo del lote. =====

APARTAMENTO 201: Ubicado en el segundo piso del "Edificio Puerto Velero", en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales; por el Sur: con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros lineales; por el Cenit, con placa del apartamento 301, y por el Nadir, con placa del apartamento 101. =====

APARTAMENTO 202: Ubicado en el segundo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre

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



248

áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y

muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 302 y por el Nadir, con la placa del apartamento 102.

APARTAMENTO 301: Ubicado en el tercer piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros por el Cenit, con placa del apartamento 401 y por el Nadir, con la placa del apartamento 201.

APARTAMENTO 302: Ubicado en el tercer piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 402 y por el Nadir, con la placa del apartamento 202.

APARTAMENTO 401: Ubicado en el cuarto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 1454 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio

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

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA 1ra DE MONTERIA

100154800874414

30/07/2012

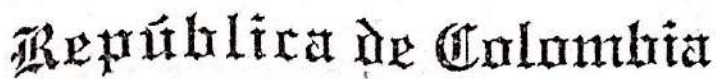
Escadema S.A. No. 693245140

~~aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer~~
piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20
metros en línea quebrada; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en
zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada,
por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los
parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al
edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas
comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50
metros; por el Cenit, con placa del apartamento 501, y por el Nadir, con la placa del
apartamento 301. =====

APARTAMENTO 402: Ubicado en el cuarto piso del Edificio Puerto Velero, en el
municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80
metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas
comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y
mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre
áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y
muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide
26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes
que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide
6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del
edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el
Cenit, con placa del apartamento 502 y por el Nadir, con la placa del apartamento 302.

APARTAMENTO 501: Ubicado en el quinto piso del Edificio Puerto Velero, en el
municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80
metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio
aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer
piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20
metros lineales; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de
circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este:
con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de
dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide
6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del
edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el
Cenit, con placa del apartamento 601 y por el Nadir, con la placa del apartamento 401.

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



Aa000180209

Aa000180209

249

APARTAMENTO 502: Ubicado en el quinto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 602 y por el Nadir, con la placa del apartamento 402.

APARTAMENTO 601: Ubicado en el sexto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 701 y por el Nadir, con la placa del apartamento 501.

APARTAMENTO 602: Ubicado en el sexto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del

Escritura pública - No tiene costo para el notario

6.50 metros; por el Oeste, con espacio-aéreo que da sobre áreas...

Cc: [redacted]
[redacted]

edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 702 y por el Nadir, con la placa del apartamento 502.

APARTAMENTO 701: Ubicado en el séptimo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales, por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 801 y por el Nadir, con la placa del apartamento 601.

APARTAMENTO 702: Ubicado en el séptimo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo y o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 802 y por el Nadir, con la placa del apartamento 602.

APARTAMENTO 801: Ubicado en el octavo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros en línea quebrada; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los

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



parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con cubierta del edificio y por el Nadir, con la placa del apartamento 701. =====

APARTAMENTO 802: Ubicado en el octavo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo y o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con la cubierta del edificio y por el Nadir, con la placa del apartamento 702. ==

PARQUEADERO NUMERO UNO (01): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 2 y mide 9.50 metros; por el Oeste, con áreas comunes de circulación que dan al apartamento 101 del edificio y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, por el Nadir, con el subsuelo. == == ==

PARQUEADERO NUMERO DOS (02): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 3 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 1 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO TRES (03): Un parqueadero ubicado en el primer piso del

Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 4 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 2 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO CUATRO (04): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 5 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 3 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO CINCO (05): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 6 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 4 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO SEIS (06): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 7 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 5 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO SIETE (07): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el

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



muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 8 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 6 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO OCHO (08): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 9 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 7 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO NUEVE (09): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con zona de recepción y portería del Edificio y construcción de uso común y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 8 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. = = =

PARQUEADERO NUMERO DIEZ (10): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 12.587 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes adyacentes a zona de respiro de la planta eléctrica y al muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con muro divisorio que da contra la carretera vía a Tolú y mide 4.75 metros, por el Oeste, con zona de recepción y portería del Edificio y construcción de uso común y mide 4.75 metros, por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. = =

PARQUEADERO NUMERO ONCE (11): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 12.587 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65; por el Sur, con muro

divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 2.85 metros: por el Este, con muro divisorio que da contra la carretera que conduce a Tolu y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 12 y mide 4.75 metros, por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO DOCE (12): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero numero 11 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 13 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO TRECE (13): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero numero 12 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 14 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO CATORCE (14): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero numero 13 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 15 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO QUINCE (15): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero numero 14 y mide 4.75 metros, por el

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



252

Oeste, con el parqueadero número 16 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO DIEZ Y SEIS (16): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero número 15 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 17 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

PARQUEADERO NUMERO DIEZ Y SIETE (17): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero número 16 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con áreas comunes de circulación que dan al apartamento 102 del edificio y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =

ART.9- Las unidades privadas en que se divide el inmueble materia del presente reglamento, solo podrán destinarse a vivienda residencial exclusivamente. = = = =

CAPITULO IV =====

VALOR INICIAL Y PROPORCION EN COPROPIEDAD: =====

ART.10- Para efectos de los artículos 25 y 26 de la Ley 675 del año 2.001 y leyes anteriores, al área privada construida, o sean, los apartamentos del primer piso al octavo piso, se le suma el área de los parqueaderos ubicados en el primer piso, lo que nos resulta una cantidad de 2.868 Mts.2 que se le asigna un valor de 100, y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad equivalente a su área privada con relación al total del área privada antes mencionada. =====

ART.11- El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor de la respectiva unidad privada. A la propiedad exclusiva de cada unidad privada corresponde un derecho equivalente al porcentaje que sigue: = = = =

PROPIEDAD	COEFICIENTE
APARTAMENTO 101.....	5.160%
APARTAMENTO 102.....	5.160%

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

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA 1ra DE MONTERIA

10014111111111111111

20-07-2012

Cedena SA

APARTAMENTO 201.....	5.360%
APARTAMENTO 202.....	5.360%
APARTAMENTO 301.....	5.360%
APARTAMENTO 302.....	5.360%
APARTAMENTO 401.....	5.360%
APARTAMENTO 402.....	5.360%
APARTAMENTO 501.....	5.360%
APARTAMENTO 502.....	5.360%
APARTAMENTO 601.....	5.360%
APARTAMENTO 602.....	5.360%
APARTAMENTO 701.....	5.360%
APARTAMENTO 702.....	5.360%
APARTAMENTO 801.....	5.360%
APARTAMENTO 802.....	5.360%
PARQUEADERO 01.....	0.872%
PARQUEADERO 02.....	0.872%
PARQUEADERO 03.....	0.872%
PARQUEADERO 04.....	0.872%
PARQUEADERO 05.....	0.872%
PARQUEADERO 06.....	0.872%
PARQUEADERO 07.....	0.872%
PARQUEADERO 08.....	0.872%
PARQUEADERO 09.....	0.872%
PARQUEADERO 10.....	0.872%
PARQUEADERO 11.....	0.438%
PARQUEADERO 12.....	0.872%
PARQUEADERO 13.....	0.872%
PARQUEADERO 14.....	0.872%
PARQUEADERO 15.....	0.872%
PARQUEADERO 16.....	0.872%
PARQUEADERO 17.....	0.872%
	100.000%

CAPITULO V =====

SEGUROS-RECONSTRUCCION =====

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

Escaneado con CamScanner



AJ000180213

23

ART.12- Es obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes esenciales y comunes susceptibles de ser asegurados. La reconstrucción del Edificio estará sujeta al cumplimiento de las eventualidades contempladas en el artículo 13 de la Ley 675 del año 2.001 que regula la propiedad horizontal y además con las formalidades allí contempladas, en especial las relativas al valor de los aportes. =====

EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION REPARACIONES = == =

ART.13- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, lo mismo que entre los condueños o comuneros proindivisos. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia respectiva, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. PARAGRAFO: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso de un determinado bien o servicio común. =====

ART.14- Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada de la reparaciones de su departamento o parqueadero, de manera que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que por omisión o negligencia puedan causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puertas y ventanas de la respectiva unidad privada; tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que se señale por escrito el administrador. En caso de este incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones que establezca la Asamblea de Copropietarios, sin perjuicios de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno. La asamblea podrá modificar la cuantía de la multa sin que ello dé lugar a la reforma del reglamento. =====

ART.15- REPARACIONES. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el apartamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión puede ocasionar

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

Luz Angela Martinez Soriano

10013outtopart4414

30/07/2012

Cadencia Sa. M. 64996949

perjuicio a la propiedad común o las demás propiedades privativas y responderá por los daños irrogados por tal omisión; para modificaciones a sus apartamentos, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: =====

- 1) Obtener, previa autorización de las entidades municipales competentes, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen. =====
- 2) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del edificio, ni afecte la salubridad o los servicios comunes o las fachadas del mismo. =====
- 3) En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización. = = = = =

MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS =====

ART.16- Para introducir modificaciones en los apartamentos o unidades privadas es necesario, conforme a lo dispuesto por la Ley 675 del 2001 y las normas complementarias, cumplir con los siguientes requisitos: =====

- 1) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, la solidez o salubridad del edificio, ni altere la fachada. = = = = =
- 2) Que la propiedad tenga la previa autorización escrita del administrador, quien podrá negar a si la obra contraviene los requisitos anteriores. =====
- 3) Que el propietario obtenga de la Secretaría de Planeación de Covenas la correspondiente licencia, si ella fuera necesaria. =====

CAPITULO VI =====

DERECHOS-OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS = = = =

ART.17- Son derechos de los propietarios: =====

- 1) Poseer usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. = = =
- 2) Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. =====
- 3) Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes. = = = = =
- 4) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. =====
- 5) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija, la conservación.

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



254

reparación y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo a cabo ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. =====

6) Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. =====

DEBERES DE LOS PROPIETARIOS =====

ART.18- Son deberes de los copropietarios los siguientes: =====

1) No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para uso y fines distintos a los que autoriza este reglamento. =====

2) No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para locomoción 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 la unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales. =====

5) Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea. =====

6) En caso de venta o transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la administración el nombre y domicilio del nuevo adquirente; a exigir a nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este reglamento y eventuales modificaciones posteriores. =====

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

8) No modificar las fachadas del Edificio, no colocar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles, antenas y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas y áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o usuario. El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden con el Administrador y cumpliendo con las disposiciones aplicables sobre la materia. =====

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

- 9) No instalar maquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daño o interfieran en los servicios del Edificio. =====
- 10) No mantener animales que molesten a los vecinos o copropietarios del Edificio. =
- 11) No sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas o escaleras del Edificio, ni arrojar basuras ni objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. ==
- 12) Permitir la entrada al Administrador del Edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento de este reglamento. =====
- 13) Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad privada. =====
- 14) Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial las multas que la Administración imponga al usuario por la violación de las leyes, o de este reglamento, ya que sus Normas obligan no solamente al propietario, sino a las personas que con él viven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. =====
- 15) Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del Administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo. =====
- 16) Para que personas distintas al propietario puedan ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar este reglamento. =====

PARAGRAFO: De conformidad con el numeral 3º del artículo 18 de la Ley 765 del 2001, a los propietarios de apartamentos del último piso les está prohibido elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los demás copropietarios. Así mismo, el propietario de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos, etc =====

IMPUESTOS Y TASAS =====

ART.19- Los impuestos, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos propietarios independientemente, los que graven la totalidad del Edificio, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción establecida en este reglamento. =====

CAPITULO VII =====

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



Aa000180215

Powered by  CamScanner

que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las Leyes, Decretos, y al presente reglamento. PARAGRAFO: El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. = = = = =

REUNIONES

ART.23- La Asamblea General de Copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal; aprobar o rechazar las cuentas y balances del último periodo presupuestal, y los informes del Administrador y del Revisor Fiscal; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia, y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las Normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal, y tomar aquellas decisiones que aseguren el interés común de los copropietarios. Para el anterior efecto, deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince (15) días calendario, que enviará el Administrador por carta a cada uno de los copropietarios, o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble, expresando en ella la fecha, el lugar y el motivo de la reunión. Durante el periodo de citación a Asamblea, el Administrador mantendrá los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho (8) horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada, la Asamblea General de Copropietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal a las ocho de la noche (8 p.m.) en el lugar donde acuerden los copropietarios, o en las instalaciones del edificio. La Asamblea General de Copropietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del Edificio, en cualquier día, por convocatoria del Administrador, o por un número plural de copropietarios que representen por lo menos la quinta parte (1/5) de la totalidad de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación, en su caso. Los términos y el procedimiento para la convocatoria serán los previstos para las citaciones a reuniones ordinarias. Las reuniones de la Asamblea serán presididas por uno de los miembros del Consejo de Administración o alguno de sus suplentes llegado el caso, y si no hubiere alguno de ellos, por el copropietario que la misma Asamblea elija. Actuará en la misma, en calidad de Secretario, el Administrador. Cada copropietario tendrá derecho a emitir

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



256

tantos votos de acuerdo con el porcentaje de participación que le corresponde a la unidad privada que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que conforman la propiedad horizontal. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar a una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad de dominio privado en las reuniones de la Asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria, o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables. PARAGRAFO: De conformidad con lo previsto por el Art. 40 de la Ley 675 del año 2.001, será válida toda reunión de la Asamblea General de propietarios que se efectúe en cualquier día, hora o lugar, siempre y cuando se encuentren representadas la totalidad de unidades de dominio privado, sin perjuicio de lo previsto en dicha ley para efectos de mayorías calificadas. =====

ART.24- Salvo lo que en materia de decisión y quórum disponga la Ley 675 del 2001 y este reglamento, y las reuniones de segunda convocatoria (Art. 41 Ley citada), la Asamblea General de copropietarios o sus representantes deliberará con un número plural de personas que represente por lo menos mas de la mitad de los coeficientes de copropiedad, en su caso. Si convocada la Asamblea esta no sesiona por falta de quórum, el Administrador citará para una nueva reunión que sesionará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 8 de la noche (8 p.m.) y decidirá con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Las decisiones de la Asamblea general de propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma. =====

ART.25- DECISIONES ESPECIALES. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio: =====

- 1.) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce; =====
- 2.) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales; =====
- 3.) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias; =====

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

Luz Ángela Martínez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

38-07/2812 1081541415100411

38-07/2812 1081541415100411

- 4.) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario; =====
- 5.) Reforma a los estatutos y reglamento; =====
- 6.) Desafectación de un bien común no esencial; =====
- 7.) Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el sesenta y cinco por ciento (75%); =====
- 8.) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, y siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente; =====
- 9.) Adquisición de inmuebles para el edificio; =====
- 10.) Liquidación y disolución. =====

ART.26- Las decisiones previstas en el anterior párrafo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por este reglamento. =====

ART.27- Las decisiones de la asamblea 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, 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. =====

ART.28- REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes, o sus delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el administrador. PARAGRAFO: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. =====

ART.29- DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de los propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, =====

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

Privados



257

el contenido de la misma, y la fecha y hora en que se hace. En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío-acreditado de la primera comunicación. =====

ART.30- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 27 y 28 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. =====

ART.31-ACTAS. Las decisiones de la asamblea 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. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que se le exprese en el encargo; y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar la situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar de publicación. 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. **PARAGRAFO:** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o distrital, o su delegado quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de carácter policivo.

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA =====

ART.32- Son funciones de la Asamblea General de copropietarios las siguientes: 1) Nombrar y remover al Administrador y a sus suplentes, fijarle su remuneración y supervigilar sus funciones; 2) Crear organismos asesores o ejecutores de dirección y

Luz Angela Martinez Soriano
NOTARIA 115 DE MONTERIA

18814 art15top5114

30-07-2012

Cadenas s.a. ne. bps. g. u. e

administración y los demás cargos que estime necesarios, designar sus miembros, asignarles funciones y periodo y señalar su asignación; 3) Organizar la administración general del inmueble que conforma la propiedad horizontal y velar por el cumplimiento de este reglamento así como de las Normas que rigen este sistema de propiedad; 4) Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento y conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la Asamblea determine para quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas; 5) Revisar y fenecer las cuentas del administrador; 6) Fijar el aporte o cuota periódica o extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los copropietarios, fijación que deberá hacerse a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad conforme se determina en el presente reglamento de administración. Esta función podrá ser delegada por la Asamblea al Administrador; 7) Imponer gravámenes extraordinarios, fijar los plazos dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y señalar los intereses de mora; 8) Decidir sobre las modificaciones a los bienes comunes y adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos mediante el voto del 70% del valor total del coeficiente que conforma la copropiedad; 9) Aprobar el presupuesto de gastos para la vigencia correspondiente con el objeto de destinar los recursos para la administración, conservación, reparación y reconstrucción del inmueble en los casos en que ello sea procedente conforme a la Ley o este reglamento. Ordenar la construcción de mejoras voluntarias; 10) Decidir los conflictos que ocurren entre el Administrador y los propietarios o entre estos por causa del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originan en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento; 11) Aprobar las reformas a este reglamento con el voto del 60% del valor de los coeficientes de copropiedad; 12) Reglamentar el uso de los bienes comunes, autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de propiedad común y por lo tanto por cuenta y riesgo de la comunidad de copropietarios, corresponde a la Asamblea autorizarlas cuando el valor exceda de la suma de \$5.000.000.00; Resolver los conflictos y reclamos que se susciten entre el administrador y los usuarios del Edificio y de cualquiera de ellos entre sí; 14) Ejercer las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por Leyes, Decretos o por el presente reglamento; 15) Adoptar el reglamento interno, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte de

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



República de Colombia



A3000180218

-17-

los propietarios y usuarios de la copropiedad; 16) Crear o incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de las prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes y, 17) Autorizar al Administrador para ejecutar actos o contratos cuando la cuantía o la naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. =====

DEL ADMINISTRADOR =====
ART.33- El Administrador es el representante legal de la persona jurídica, o sea el Edificio, copropiedad y podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unidades privadas del Edificio Puerto Velero. Será nombrado por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión de la asamblea de copropietarios. ===
PARAGRAFO: En caso de ser el Administrador una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal, el representante legal de la citada persona jurídica. =====

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

ART.34- Sin perjuicio de las facultades legales, el Administrador de la copropiedad tendrá las siguientes funciones: 1) Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades, y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes; 2) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios, y propender por su armónica convivencia. Para el cumplimiento de esta función deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la edificación, a los bienes y servicios de uso común, con cargo al fondo de reserva y al presupuesto ordinario en ejecución. En este caso, deberá convocar a la Asamblea a efectos de rendir el correspondiente informe y se adopten las medidas a que hubiere lugar; 3) Llevar la contabilidad o supervisar esta labor en caso de que estuviere encomendada a otra persona; 4) Recaudar las cuotas proporcionales que deban pagar los copropietarios para atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma fije para atender gastos imprevistos; 5) Presentar a la asamblea un informe anual detallado sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal, sin perjuicio de otros informes que la asamblea exija; 6) Contratar, dirigir y

Luz Angela Martinez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

1001294toparv4414

30/07/2012

Credencial C.C. No. 1001294

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

controlar los trabajos de reparaciones, mejoras o conservación que ordene la Asamblea; 7) Atender la correspondencia relativa al Edificio, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes; 8) Convocar a la Asamblea general a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere necesario o se lo solicite un número de propietarios que represente por lo menos la tercera parte del valor del Edificio; 9) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación inicialmente ante el consejo de administración, y posteriormente ante la Asamblea General, y proceder a su debida ejecución; 10) Presentar a la consideración y aprobación de la Asamblea el balance de las cuentas cortadas en 31 de Diciembre de cada año, enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada de ingresos y egresos y a tiempo de terminar su mandato, rendir cuentas completas y comprobadas; 11) Representar judicial y extrajudicialmente a la copropiedad (o a la persona jurídica en el caso de la Ley 675 del 2001) en todos sus actos y contratos acordes con la propiedad horizontal. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con las prescripciones establecidas en el presente reglamento; 12) Llevar las actas de la Asamblea y servir de secretario de la misma; 13) Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro exigidas por la Ley y este reglamento, en particular la relacionada con el riesgo de incendio. Estas pólizas deberán contratarse teniendo en cuenta el valor real del Edificio, así como de los diferentes bienes que la integran, de conformidad con las prescripciones legales que rijan la materia; 14) Celebrar los contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del consejo de administración; 14) Celebrar los contratos necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes; 15) Protocolizar las reformas del presente reglamento aprobadas por la asamblea General de copropietarios, así como los demás documentos o actos para los cuales se requiera tal formalidad; 16) Ejercer las demás funciones que le imponga la Ley, las Normas que regulan la propiedad horizontal y el presente reglamento, la Asamblea o el Consejo de Administración. PARAGRAFO: Conforme a lo previsto por el Art. 48 de la Ley 765 del 2.001, para efectos del cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, o aportes y cuotas extraordinarias, sanciones moratorias y demás emolumentos que por causa de la propiedad horizontal sean exigibles, además del poder y el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante, el título ejecutivo contentivo de la obligación será el

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



certificado expedido por el Administrador del Edificio Puerto Velero Propiedad Horizontal, sin ningún requisito adicional, y copia del certificado de intereses expedido por la Superbancaria. =====

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: =====

ART.35- De conformidad con lo previsto en el Art.50 y s.s. de la Ley 765 del 2001, los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento. =====

CAPITULO VIII =====

OTRAS DISPOSICIONES =====

ART.36- Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima de seguro de incendio del Edificio en proporción al valor inicial dado a los departamentos y unidades privadas. Las expensas comunes deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas; los copropietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez (10) primeros días de cada mes. Vencido este plazo se liquidarán al deudor intereses de mora al 1.5% mensual sobre cada cuota por cada mes o fracción que dure el retardo. Este plazo lo mismo que la tasa de interés podrán ser modificados por la Asamblea sin necesidad de reformar el reglamento. En caso de mora en el pago de dos o más cuotas, el administrador podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y de sus intereses de mora, con base en la copia del acta de la asamblea en que se haya liquidado o acordado, acompañada de la certificación del administrador sobre su cuantía y las fechas en que se hicieron exigibles; documentos que presentan mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento, notificación, autenticación o reconocimiento alguno el pago de las cuotas e intereses sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por el administrador. =====

CAPITULO IX =====

=DIVISION-DESAFECTACION DE BIENES COMUNES =====

ART.37- Unicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el edificio se destruyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, en el caso que sea ordenada su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil. =====

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

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA 118 DE MONTERIA

30/07/2012 19012topaR441ras0

Cadima S.A. www.cadima.gov.co

~~ART.38- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes: =====~~

1) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tengan. =====

2) Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio. Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyeren el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio. =====

ART.39- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos de que esta sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios. En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios en proporción al porcentaje de participación en la propiedad horizontal. =====

ART.40- ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales 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. PARAGRAFO PRIMERO: Tendrán la calidad de comunes no sólo 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. PARAGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos 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

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



A1000160220

Powered by  CamScanner

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en este reglamento. =====

ART.43- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terraza, cubierta, patios interiores y reliros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deportes, entre otros no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción. =====

ART.44- RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un bien común, según lo previsto en el artículo anterior quedará obligado a: =====

- 1) No efectuar alteración ni realizar construcciones sobre o bajo el bien =====
- 2) No cambiar su destinación. =====
- 3) Hacerse cargo de las reparaciones que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado a un bajo uso legítimo por paso del tiempo.
- 4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo según lo aprobado en la asamblea general. PARAGRAFO PRIMERO: Las mejoras necesarias no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo se tendrá como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. PARAGRAFO SEGUNDO: En ningún caso el propietario inicial, podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. =

ART.45- ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y

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



goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. PARAGRAFO PRIMERO: Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. PARAGRAFO SEGUNDO: Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. =====

CAPITULO X =====
DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL =====

ART.46- Conforme a lo previsto en los artículos 9º y s.s. de la Ley 765 del 2001, la propiedad horizontal se extingue por las siguientes causas: =====

- 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 regulación que 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, o sobre el edificio. =====
- 3) La orden de autoridad judicial o administrativa. = = = = =

PARAGRAFO: En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. =====

ART.47- PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la

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

Luz Angela Martinez Soriano
NOTARIA 118 DE MONTERIA

108154947F410421

30/07/2012

Cadema S.A. 108154947F410421

~~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.~~ =====

ART.48- Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tal efecto, cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir sus producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. =====

ART.49- LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA. 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. En el evento aquí contemplado, actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la alcaldía respectiva. =====

CAPITULO XI =====

HIPOTECAS Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS =====

ART.50- En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el Edificio total o parcialmente, subsistirán estas en las condiciones anteriores. =====

ART.51-Conforme a lo dispuesto por el Art. 16 de la Ley 56 de 1.985, la violación de las disposiciones de este reglamento por parte del arrendatario de una unidad privada, será causal suficiente para pedir la terminación unilateral del contrato de arrendamiento a solicitud del arrendador o del administrador, cuando medie autorización del arrendador. Esta condición deberá estipularse expresamente en todo contrato de arrendamiento y el arrendador entregara al Administrador un ejemplar debidamente firmado y autenticado del respectivo contrato antes de efectuar la entrega del inmueble al inquilino. =====

CAPITULO XII =====

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS =====

ART.52- SOLUCION DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o

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



control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: =====

1) COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación y la participación en él será ad honorem. =====

2) MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. PARAGRAFO PRIMERO: Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas. PARAGRAFO SEGUNDO: El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. =====

PARAGRAFO TERCERO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. =====

CAPITULO XIII =====
DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS =====

ART.53- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. 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 la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: =====

1.) Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. ==

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

1.07 Adela Martinez Soriano

Cadenasa

2.) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. =====

3.) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. =====

PARAGRAFO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. =====

ART.54- Las sanciones previstas en el artículo anterior serán Impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, a si como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. =====

PARAGRAFO: En el reglamento de propiedad horizontal o en las actas de la Asamblea de Propietarios se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1º y 2º del artículo precedente.

ART.55- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ART.56- IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes-siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en

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



263

las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ART.57- En el evento de que las partes no aceptaran la decisión de la Asamblea General de propietarios, el asunto se someterá a la decisión de Arbitros, todo de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el Código de Comercio y el Decreto 2.279- de 1.989 y las demás disposiciones que los modifiquen, adicionen o reglamenten. =====

CAPITULO XIV =====

DISPOSICIONES VARIAS =====

ART.58- En el evento de que la autoridad competente exija alguna modificación al presente reglamento de copropiedad, producto de una visita técnica para el otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones del caso.

ART.59- Mientras se hace la elección del Administrador, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, se nombre como administrador provisional al señor JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ. Una vez se entreguen las unidades privadas mediante actas, el Administrador general actual podrá entregar la administración del respectivo inmueble, previa rendición de cuentas, a un administrador provisional especial, que será designado por los copropietarios del mismo, dentro de los treinta días calendarios, contados a partir de la fecha de entrega del último local comercial. Si en este plazo no fuere designado, lo nombrará la persona vendedora que por este hecho queda desligada de toda responsabilidad con la administración del inmueble.

SEPTIMO: Que para terminar con la indivisión general existente, los exponentes copropietarios proceden, como en efecto lo hacen, a dividir materialmente el Edificio en apartamentos y parqueaderos de dominio privado, y adjudicárselos entre los exponentes de la siguiente manera: =====

Al copropietario JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ, los siguientes inmuebles: ==
APARTAMENTO 101: Ubicado en el primer piso del "Edificio Puerto Velero", en el municipio de Coveñas, con un área privada de 148 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros en línea quebrada; por el Sur: con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación del primer piso y mide 26.20 metros en línea

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

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA 1ra DE MONTERIA

1003503493000444

07/09/2012

Escadema S.A. No. 999-999334-0

quebrada; por el Este, con áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con áreas comunes del edificio, que conforman la zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros lineales; por el Cenit, con placa del apartamento 201, y por el Nadir, con suelo o subsuelo del lote. =====

Además, el PARQUEADERO NUMERO DIEZ Y SEIS (16): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero número 15 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 17 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

Al copropietario ALVARO ANTONIO CABRALES HODEG los siguientes inmuebles: =

APARTAMENTO 102: Ubicado en el primer piso del "Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 148 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: Con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación del primer piso y mide 26.20 metros en línea quebrada; por el Sur: con áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación y el muro divisorio de la propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con áreas comunes del edificio que conforman la zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros lineales; por el Cenit, con placa del apartamento 202, y por el Nadir, con suelo o subsuelo del lote. =====

Además el PARQUEADERO NUMERO TRES (03): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 4 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 2 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

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

Cenit, con placa del apartamento 302 y por el Nadir, con la placa del apartamento 102.

Además, el PARQUEADERO NUMERO SIETE (07): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 8 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 6 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

A la copropietaria SALUA MARGARITA MONTES FERIS, los siguientes inmuebles:

APARTAMENTO 301: Ubicado en el tercer piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros por el Cenit, con placa del apartamento 401 y por el Nadir, con la placa del apartamento 201.

Además el PARQUEADERO NUMERO DOCE (12): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero número 11 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 13 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

A la copropietaria FANNY PATRICIA GONZALEZ SANTAMARIA, los siguientes inmuebles: =====

APARTAMENTO 302: Ubicado en el tercer piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80

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



265

metros, determinado por los siguientes linderos y medidas. Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 402 y por el Nadir, con la placa del apartamento 202. Además el Parqueadero numero diez (10) Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 12.587 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes adyacentes a zona de respiro de la planta eléctrica y al muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con muro divisorio que da contra la carretera vía a Tolú y mide 4.75 metros, por el Oeste, con zona de recepción y portería del Edificio y construcción de uso común y mide 4.75 metros, por el Cenit, con espacio aéreo y por el Nadir, con el subsuelo. Además, el PARQUEADERO NUMERO ONCE (11): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 12.587 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 2.65 metros; por el Este, con muro divisorio que da contra la carretera que conduce a Tolú y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 12 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. A los copropietarios MANUELA SANCHEZ DE PEREZ y JOSE DE JESUS PEREZ URUEÑA, los siguientes inmuebles. = = = = =

APARTAMENTO 401: Ubicado en el cuarto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 1454Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

metros en línea quebrada, por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 501, y por el Nadir, con la placa del apartamento 301. =====

Además el PARQUEADERO NUMERO DOS (02): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 3 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 1 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

A las copropietarias CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, MARIBEL GARCIA ALZATE y VANESSA GARCIA ALZATE, los siguientes inmuebles: ===

APARTAMENTO 402: Ubicado en el cuarto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 502 y por el Nadir, con la placa del apartamento 302.

Además el PARQUEADERO NUMERO QUINCE (15): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el

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



Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero número 14 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 16 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

Al copropietario JOSE ANTONIO GEORGE YIHA, los siguientes inmuebles: =====

APARTAMENTO 501: Ubicado en el quinto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 601 y por el Nadir, con la placa del apartamento 401. Además el PARQUEADERO NUMERO NUEVE (09): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con zona de recepción y portería del Edificio y construcción de uso común y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 8 y mide 9.50 metros por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

=Al copropietario JUAN GUILLERMO SÁLDARRIAGA GONZALEZ, los siguientes inmuebles: =====

APARTAMENTO 502: Ubicado en el quinto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y

muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 602 y por el Nadir, con la placa del apartamento 402. Además el PARQUEADERO NUMERO CUATRO (04): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 6 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 4 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

A la copropietaria MARIA ELDA ESTRADA DE HERNANDEZ, los siguientes inmuebles: =====

APARTAMENTO 601: Ubicado en el sexto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 650 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 701 y por el Nadir, con la placa del apartamento 501. Además, el PARQUEADERO NUMERO CATORCE (14): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero número 13 y mide 4.75

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



267

metros, por el Oeste, con el parqueadero número 15 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

Al copropietario CESAR AUGUSTO ARBELAEZ GOMEZ, los siguientes inmuebles: =

APARTAMENTO 602: Ubicado en el sexto piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 702 y por el Nadir, con la placa del apartamento 502.

Además el PARQUEADERO NUMERO CINCO (05): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 6 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 4 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

A la copropietaria GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA, los siguientes inmuebles:

APARTAMENTO 701: Ubicado en el séptimo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros lineales, por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio-aéreo que da sobre áreas comunes del

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

Luz Angela Martínez Sotomayor
NOTARIA 1ra DE MONTERIA

100115519414401

30/07/2012

Cadenusa

edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 801 y por el Nadir, con la placa del apartamento 601. Además, el PARQUEADERO NUMERO UNO (01): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 2 y mide 9.50 metros; por el Oeste, con áreas comunes de circulación que dan al apartamento 101 del edificio y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, por el Nadir, con el subsuelo. ===

A la copropietaria LUZ MARINA MACIAS ZULUAGA, los siguientes inmuebles: ===

APARTAMENTO 702: Ubicado en el séptimo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo y o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con placa del apartamento 802 y por el Nadir, con la placa del apartamento 602.

Además el PARQUEADERO NUMERO SEIS (06): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con el muro divisorio que da con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garces y mide 2.65 metros; por el Sur, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 2.65 metros; por el Este, con el parqueadero número 7 y mide 9.50 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 5 y mide 9.50 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

A la copropietaria JANETH OVALLE GARZON, los siguientes inmuebles: = = = = =

APARTAMENTO 801: Ubicado en el octavo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80

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



268

metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con espacio aéreo que da sobre zona de áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso y muro divisorio con propiedad que es o fue de Rafael Toro Garcés y mide 26.20 metros en línea quebrada; por el Sur, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Este: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de circulación vehicular y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con cubierta del edificio y por el Nadir, con la placa del apartamento 701. =====

Además, el PARQUEADERO NUMERO DIEZ Y SIETE (17): Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero numero 16 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con áreas comunes de circulación que dan al apartamento 102 del edificio y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo y por el Nadir, con el subsuelo. =====

Al copropietario JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA y RUBIELA URUETA OROZCO, los siguientes inmuebles: =====

APARTAMENTO 802: Ubicado en el octavo piso del Edificio Puerto Velero, en el municipio de Coveñas, con un área privada de 154 Mts.2, con una altura libre de 2.80 metros, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes del edificio, consistentes en zona de circulación, ascensor y ventilación y mide 26.20 metros en línea quebrada, por el Sur: con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio correspondientes al primer piso, espacio de ventilación, y muro divisorio con propiedad que es o fue Israel Giraldo y o Familia Giraldo y mide 26.20 metros lineales; por el Este, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes que dan a los parqueaderos de dominio privado y zona de acceso al edificio y mide 6.50 metros; por el Oeste, con espacio aéreo que da sobre áreas comunes del edificio, zona de acceso a la playa, piscina y zona húmeda y mide 6.50 metros; por el Cenit, con la cubierta del edificio y por el Nadir, con la placa del apartamento 702. =====

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

La Angela Martinez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

07/09/2012 10:33:09

CS CamScanner

Además el PARQUEADERO NUMERO TRECE (13). Un parqueadero ubicado en el primer piso del Edificio Puerto Velero en el municipio de Coveñas, con un área privada libre de 25.175 Mts.2 y determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, con áreas comunes de zona de circulación vehicular y mide 5.30 metros; por el Sur, con muro divisorio con propiedad que es o fue de Israel Giraldo o Familia Giraldo y mide 5.30 metros; por el Este, con el parqueadero número 12 y mide 4.75 metros, por el Oeste, con el parqueadero número 14 y mide 4.75 metros; por el Cenit, con espacio aéreo, y por el Nadir, con el subsuelo. =====

OCTAVO: Los exponentes copropietarios solicitan al señor Registrador de Instrumentos Públicos, se sirva tomar nota de la presente adjudicación en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, y comparar los linderos de los inmuebles adjudicados con los que se contienen en el artículo octavo (8o) del reglamento de propiedad horizontal que se eleva a escritura pública adjunto al presente instrumento.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Los comparecientes relacionados en el numeral séptimo (7o) del presente instrumento, de generales conocidas y en las condiciones que vienen dichas manifestaron: 1) Que aceptan el reparto y adjudicaciones que se les hace en esta escritura pública por estar a satisfacción; 2) Que se encuentran en posesión de los inmuebles adjudicados y repartidos, y 3) Que conocen el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Puerto Velero que se eleva a escritura pública en este mismo instrumento público. = = = = =

= Leída que les fue la presente escritura a los otorgantes la aprobaron y firman en constancia como aparece. A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para 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. Doy fe Se protocolizan los siguientes documentos: = = = = =

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO: EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE COVENAS: HACE CONSTAR QUE : Que el predio con las siguientes características: Ref.catastral #10200190031000 - - - Dir. C 14 8A 2391 - - - -Area total del terreno : 1858 mts2- - -area cons 451 mts2 - - -zona urbana - - - avaluo \$ 2013 : 130.786.000 - - - -identificación 21.401.238 - ARISTIZABAL CAIAO OLGA LUZ - -32.441.234 MACIAS ZULUAGA LUZ MARINA se hallan a paz y salvo hasta 2013 - - - - -

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



República de Colombia

-28-



A300118521

269

RESOLUCION No. 127 del 13 de DICIEMBRE DEL 2012.-----

RESOLUCION No. 135 del 2011.-----

PLANOS.-----

PODER POR ESCRITURA PUBLICA NUMERO 712 del 21 de MARZO del 2013.

FOTOCOPIAS DE CEDULAS DE LOS COMPARECIENTES .-----

CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD.-----

SE UTILIZARON LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS: Aa- 001119957/

001119958/ 001118655/ 000180205/ 000180206/ 000180207/ 000180208/

000180209/ 000180210/ 000180211/ 000180212/ 000180213/ 000180214/

000180215/ 000180216/ 000180217/ 000180218/ 000180219/ 000180220/

000180221/ 000180222/ 001118520/ 000180224/ 001118539/ 000180370/

000180135/ 001119959/ 001118521/ 000180368/ Lo escrito en otro tipo de ma-

quina vale doy fé.-----

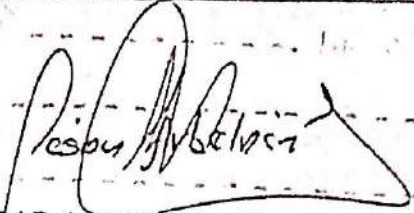
CARLOS ALBERTO ARBELAEZ GOMEZ
INDICE DERECHO



JULIO HERNAN ARBELAEZ GOMEZ
INDICE DERECHO

JUAN GUILLERMO ARBELAEZ GOMEZ
INDICE DERECHO


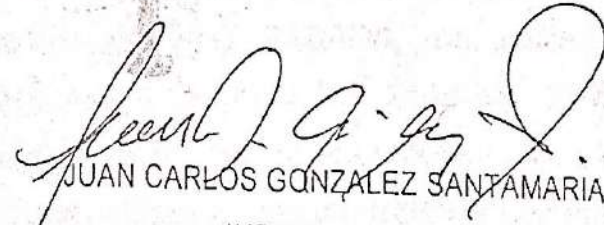
Luz Angela Martinez Soriano
NOTARIA 128 DE MONTERIA

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

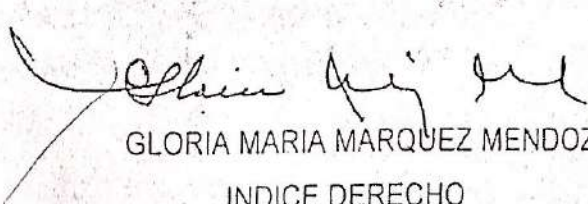

CESAR AUGUSTO ARBELAEZ GOMEZ
INDICE DERECHO



Patricia A de Chiappe
MARIA PATRICIA ARBELAEZ GOMEZ
INDICE DERECHO


JANETH OVALLE GARZON
INDICE DERECHO



JUAN CARLOS GONZALEZ SANTAMARIA
INDICE DERECHO


RUBIELA URUETA OROZCO
INDICE DERECHO


GLORIA MARIA MARQUEZ MENDOZA
INDICE DERECHO

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



República de Colombia



NOTARIA VEINTISEIS (26) DE MEDELLÍN

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SETECIENTOS DOCE ----- (712)-----

FECHA: 21 DE MARZO DEL AÑO 2013

PODER GENERAL OTORGADO POR: CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE

A FAVOR DE: MARIBEL GARCIA ALZATE

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintiún (21) días del mes de Marzo del año dos mil trece (2013) ante el Despacho de la Notaría Veintiseis (26) del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario en propiedad es el Dr. NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS, compareció el (la) (los) (las) señor (a) (as) (es) CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, mayor (es) de edad, vecino (a) (os) (as) de Medellín, identificado (a) (os) (as) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) 43.594.605 dijo (eron) ser de estado civil CASADA, con sociedad disuelta y liquidada mediante la escritura pública No. 2915 del 4 de Diciembre del año 2009 otorgada en la Notaria Séptima (7ª) de Medellín, y manifestó (aron):-----

PRIMERO: Que por medio de esta escritura pública confiere (n) PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a la señora MARIBEL GARCIA ALZATE, mayor de edad, vecino (a) (os) (as) de Medellín, identificado (a) (os) (as) con la (s) cédula (s) de ciudadanía Nro (s). 43.611.226 de estado(s) civil(es) CASADA, sin sociedad conyugal, bajo el régimen de capitulaciones según escritura No. 2105 del 12 de Diciembre de 2005 de la Notaria 14 de Medellín, quien (es) también comparece (n); para que en mi (nuestro) (s) nombre (s) y representación ejecute (n) los siguientes actos y contratos atinentes a mis (nuestros) bienes, obligaciones y derechos: 1) Para que administre (n) mis (nuestro) bienes muebles e inmuebles, y celebre (n) en relación con ellos toda clase de contratos civiles, financieros o mercantiles, relativos a su administración, recaudando el producto de los mismos. Esta facultad comprende la de recaudar los productos y celebrar los contratos pertinentes a la administración de dichos bienes. - 2) Para que exija (n) o perciba (n) cualesquiera cantidad de dinero o de otras especies que se adeuden a el (la) (las) (los) poderdante (s), tales como salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales, etc, expida (n) los recibos correspondientes y haga (n) las cancelaciones correspondientes.-3) Para que exija (n) y admita (n) cauciones reales o personales para asegurar los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor del (la) (las) (los) poderdante (s). 4) Para que por cuenta

27
COPIA MAR 22/13

Luz Angela Martínez Soriano
NOTARIA 14 DE MONTERIA

Escritura SA No. 7930340

admita (n) a los deudores dación en pago con bienes distintos de los que están obligados a dar y para que remate o pida la adjudicación de tales bienes en juicio. -5) Para que adquiera (n), enajene (n) o disponga (n) a cualquier título, el (los) bien (es) mueble (s) o inmueble (s) del (la) (las) (los) Poderdante (s), sea que los tenga ya adquiridos o los adquiera (n) en lo sucesivo. -6) Para tomar, recibir o entregar para o por el (la) (las) (los) poderdante (s) a título de arrendamiento cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. -7) Para vender los bienes inmuebles o muebles de propiedad del (la) (las) (los) poderdante(s). 8) Para comprar bienes inmuebles o muebles para el (la) (las) (los) poderdante (s). -9) Para que ratifique (n) o aclare (n) en nombre del (la) (las) (los) poderdante (s), contratos de compraventa o de permuta de inmuebles celebrados por él (élla) (ellos). 10) Para que constituya (n) servidumbres, activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes inmuebles del (la) (las) (los) poderdante(s). 11) Para que asegure (n) las obligaciones del (la) (los) poderdante(s), o las que contraiga(n) en nombre de éste(os), con hipoteca o prenda según el caso; para cancelar las obligaciones a favor del (la) (las) (los) poderdante (s). 12) Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor del (la) (las) (los) poderdante (s) admita (n) a los deudores, en pago, bienes distintos de los que estén obligados a dar y para que remate tales bienes en proceso. -13) Para que garantice las obligaciones contraídas por el (la) (las) (los) poderdante (s), o las que se contraiga (n) en su nombre, con prenda de sus bienes muebles o con hipoteca de sus bienes inmuebles, con amplia facultad para gravar, hipotecar o en general limitar los bienes caucionando sus propias obligaciones o las de los terceros que el apoderado bajo su propio criterio así determine. -14) Para que acepte (n) con o sin beneficio de inventario, las herencias que se difieran del (la) (las) (los) poderdante (s), para que las repudie (n) o para que acepte o repudie (n) los legados o donaciones que se hagan y para actuar de partidor. 15) Para que acepte (n) o repudie(n) en nombre del (la) (los) poderdante (s), los cargos de albacea, tutor o curador llegado el caso y la represente en tales caracteres en todos los actos jurídicos en que tenga que intervenir. -16) Para que pague(n) a los acreedores del (la) (los) poderdante (s) y haga (n) con ellos las transacciones que considere convenientes. -17) Para que judicial o extrajudicialmente cobre (n) y reciba(n) cualquier cantidad de dinero o de otras especies, y el valor de los créditos que se adeuden al (la) (las) (los) poderdante (s), expida (n) los recibos y haga (n) las cancelaciones correspondientes. 18) Para que reciba (n) y



República de Colombia



271

entregue(n) dinero en calidad de mutuo o préstamo con interés por cuenta del (la) (las) (los) poderdante(s). -19) Para que exija (n) cuentas a quien(es) tengan obligación de rendirlas al poderdante (s), para aprobarlas o improbarlas, para dar o percibir según el caso, el saldo respectivo y otorgar el finiquito correspondiente.-20) Para que condone (n) total o parcialmente las deudas a favor del (la) (las) (los) poderdante (s), o para que conceda al (los) deudor (es) plazos o espera para satisfacer sus obligaciones. 21) Para que concurra (n) a juntas generales de acreedores de carácter judicial o extrajudicial, acepte (n) o deseche (n) en ellas las propuestas de arreglos que se hagan e intervengan en los nombramientos que en el deban hacerse, siempre en legítima defensa de los intereses del (la) (las) (los) poderdante (s). -22) Para que represente (n) al (la) (los) poderdante (s) ante cualquier corporación, entidad, funcionario o empleado de la rama ejecutiva y sus organismos vinculados o adscritos; en la rama judicial; y de la rama legislativa, del poder público, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso, sea como demandante; sea como demandado o como coadyuvante de cualquiera de las partes, para iniciar o seguir hasta su terminación, los procesos, actos diligencias y actuaciones respectivas. --23) Para que transija (n) los pleitos, deudas o diferencias que ocurran relativos a los derechos y a las obligaciones del (la) (los) poderdante (s), y para que de manera expresa concilie en nombre del poderdante. -24) Para que someta (n) a la decisión de tribunales de arbitramento constituidos de acuerdo con la ley, los pleitos, deudas o diferencias relativos a los derechos y obligaciones del (la) (las) (los) poderdante (s), y para que la (los) represente en la sustentación de los juicios arbitrales correspondientes.--25) Para que desista (n) de los procesos, reclamaciones o gestiones en que intervenga (n) a nombre del (la) (los) poderdante(s), de los recursos que en ellos interponga y de los incidentes que promueva. -26) Para que transija (n) pleitos y diferencias que ocurran respecto de los derechos y obligaciones del (la) (las) (los) poderdante. -27) Para que tome (n) para el (la) (las) (los) poderdante (s), o de por cuenta de ella dinero en mutuo y estipule la tasa de interés, modalidad, y plazo.--28) Para que en nombre del (la) (las) (los) poderdante(s), comparezca (n) a constituir sociedades de carácter comercial y lo (s) represente (n) en ellas. --29) Para que represente (n) al (los) (las) poderdante (s), en las sociedades de que sea socio o accionista, para que lleve la voz o emita el voto del (la) (los) (las) poderdante (s) en las respectivas asambleas o juntas generales y para

Luz Angela Martinez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

Escritura No. 1403877

que pague los instalamentos y reciba (n) los dividendos que correspondan al (la) (los) (las) poderdante (s).--30) Para que celebre (n) contratos de sociedades de carácter comercial o civil y aporte en ellas cualesquiera clase de bienes del (la) (las) (los) poderdante (s).-31) Para que en nombre del (la)(las) (los) poderdante (s) y en cualquier sociedad civil o comercial a que el (ellos) pertenezca (n) o llegue (n) a pertenecer en el futuro, solicite(n) la disolución o liquidación de cualquiera de estas sociedades y lleve (n) su representación durante la disolución llegado el caso, quedando el (la) (los) (las) apoderado (s) ampliamente facultada (o) (a) (os) así mismo para suscribir todos los documentos públicos y privados que fueren necesarios, así como para recibir, ceder, endosar o transferir cualquier dinero, crédito o bien de cualquier índole que corresponda al (los) (las) poderdante (s) en la respectiva disolución. --32) Para que celebre (n) contratos de cuenta corriente con la facultad expresa de estipular las tasas de interés del débito y del crédito, y suscriba (n) operaciones financieras a su nombre con amplia facultad para definir su costo modalidad, costo financiero, plazo, garantías etc.-33) Para que gire (n), ordene (n) girar, endose (n), proteste(n), acepte (n) y afiance títulos valores, así como para abrir y cancelar cuentas corrientes, depósitos o cuentas de ahorro en cualquier establecimiento de crédito. 34) Para que represente al (los) poderdante (s), ante cualquiera corporaciones, funcionarios o autoridades del orden judicial, del orden contencioso administrativo, bien sea nacionales, departamentales o distritales, en cualesquiera juicios, notificaciones, actuaciones, actos, recursos, diligencias o gestiones en que el(la) (lo) (las) (los) poderdante (s) tenga (n) que intervenir directa o indirectamente sea demandante, demandado o como coadyuvante de cualquiera de las partes, pudiendo conciliar, transigir en su nombre, -35) Para que allane (n) o desista (n) de los juicios, gestiones o reclamaciones en que intervenga (n) y de las articulaciones o incidentes que promueva. -36) Para que represente al (los) poderdante (s), para todos los fines tributarios o fiscales y para recibir los pagos sujetos a retención como también para presentar la declaración de renta y patrimonio del poderdante, atender requerimientos, interponer todos los recursos, conducentes contra las liquidaciones de los impuestos de renta, patrimonio y complementarios que le hagan a el (la) (los) poderdante (s) , así como también para iniciar y adelantar las acciones contenciosas administrativas, procedentes contra las citadas liquidaciones de impuestos y contra la resolución con las cuales se halla agotada la vía de recurso para un exclusivo en la escritura pública - No tiene copia para el notario



República de Colombia



gubernativa. -- 37) Para que efectué (n) giros autorizados al exterior por cuenta del (la) (los) poderdante y/o a su nombre, y/o reciba los mismos. - 38) Para que sustituya total o parcialmente este poder, revoque sus sustituciones y reasuma el mandato. - 39) Se otorga la facultad de entablar demandas contra cualquier entidad crediticia en la defensa de mis intereses. 40) Para dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 6 de la ley 258 de 1996, faculto (amos) a mi (nuestro) apoderado (s) para declarar ante Notario y bajo la gravedad de juramento sobre mi (nuestro) estado (s) civil (es) actual (es), transmitir al mismo funcionario la declaración pertinente respecto de la existencia o no de inmuebles de mi (nuestra) propiedad afectados a Vivienda Familiar. Así mismo faculto (amos) a mi (nuestro) apoderado (s) para que respecto de los inmuebles que adquiera (n) en mi (nuestro) nombre (s) los afecte o no a Vivienda Familiar, dependiendo tal decisión de la manifestación expresa que en tal sentido haga. -- 41) Para que suscriba promesas de compraventa y escrituras públicas de compraventa sobre bienes muebles o inmuebles del (la) (los) poderdante (s). - 42) Para que suscriba (n) escrituras públicas de resciliación, resolución o aclaración de negocios jurídicos del (la) (los) poderdante (s) que considere bajo su absoluto criterio deban suscribirse en pro de los intereses del (la) (los) poderdante (s). - 43) En general para que asuma o reasuma la representación del (la) (los) apoderado (s) en todos los casos en que fuere de interés hacerlo, para beneficio de el (la) (los) poderdante (s), en tal forma que este nunca se encuentre sin representación. 44) Para conciliar ante cualquier autoridad judicial o administrativa, los litigios en los que intervenga o deba intervenir el poderdante como demandado o demandante. - 45) Para comprar y vender acciones en sociedades anónimas y cobrar dividendos. - 46) Para realizar todo tipo de actividades tendiente al manejo de las cuentas bancarias o de ahorros de las cuales sea titular el (la) (los) poderdante (s), incluso la apertura y la cancelación de éstas. - 47) Para pagar a los acreedores del (la) (los) poderdante (s), y hacer arreglo con ellos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias. -- 48) Para cancelar patrimonios de familia y afectaciones a vivienda familiar. - 49) Para reclamar salarios, liquidaciones, cesantías, prestaciones sociales, y en general todos los dineros que adeuden al (los) poderdante (s). -- 50) Para que suscriba (n) escrituras públicas de reloteo, englobe, propiedad horizontal, ventas parciales, declaraciones de resto, y en general para que asuma la personería judicial o extrajudicial del (la) (los) poderdante (s) para todos los efectos legales y nombre

Luz Ángela Martínez Soriano
NOTARIA 113 DE MONTERIA

Escadaria SA NR 89093034-0

todos los abogados que sean necesarios en defensa de los intereses del (la) (los) poderdante (s). --SEGUNDO: Que el poder contenido en esta escritura pública es AMPLIO Y SUFICIENTE, pues no por haber enumerado facultades ha de entenderse que queden excluidos los actos y contratos que no queden enunciados. --TERCERO: El (la) (los) apoderado (s) queda (n) investido (s) de las facultades que (la) (los) poderdante pueda (n) conferirle legalmente, para que, en cuanto sea legal, (la) (los) apoderado (s) pueda (n) obrar como podrá hacerlo el (la) (los) poderdante. --CUARTO: Se advierte que este poder conservará su vigencia hasta tanto no sea expresamente revocado por el (la) (los) poderdante (s) mediante escritura pública debidamente otorgada, o hasta tanto no se compruebe su fallecimiento. Comparece en este acto el (la) (los) apoderado (s) MARIBEL GARCIA ALZATE de las condiciones civiles ya anotadas, y manifestó: Que acepta (n) esta escritura y en especial el PODER GENERAL constituido a su favor. --Leída que fue esta escritura por el (la) (los) comparecientes, la hallaron correcta, la aprobó (aron) y la firma (n) en constancia. --DERECHOS NOTARIALES: \$ 46.400 -----

Decreto 1681/96. Dcto. 188 del 12 de Febrero del año 2013.-----

Se pagó IVA por valor de \$ 12.992.-----

Recaudo Superintendencia de Notariado \$ 4.400.-----

Recaudo Fondo Especial de Notariado \$ 4.400.-----

Se elaboró en las hojas Nos Aa 001403932/001403877/001403878/1403879.-----

x Alexandra Garcia

CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE

C.C. 43.594.605

PODERDANTE

Tel: 3537428

Dirección: Calle 5 sur #22-290

Ocupación: Inq. Administradora

Huella Índice derecho



República de Colombia



273

Viene de la hoja No. Aa- 001403878

Maribel

MARIBEL GARCIA ALZATE

C.C. 3611226

APODERADO (A)

Tel: 580.98.93

Dirección: Cra 29 #5-61

Ocupación Ing Administradora

Huella Índice derecho



[Signature]



Luz Angella Martínez Soriano
NOTARIA DE MONTERIA

Coatuna S.A. de Inversión

NOTARIA VEINTISEIS (26) DEL CÍRCULO NOTARIAL
DE MEDELLIN

LA SUSCRITA NOTARIA VEINTISEIS ENCARGADA
CERTIFICA

QUE REVISADO EL PROTOCOLO EN LA FECHA SIENDO LAS 12:15 PM, APARECE NOTA DE REVOCATORIA EN LA MATRIZ DEL PODER GENERAL OTORGADO POR: CLAUDIA ALEXANDRA GARCIA ALZATE, A FAVOR DE: MARITZA GARCIA ALZATE, CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA No.712 DE FECHA: 2 DE MARZO DEL 2013 QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA NOTARIA CONSTA DE CUATRO (4) HOJAS UTILES.

SE EXPIDE A SOLICITUD DE: GLORIA PATRICIA ALZATE LOPEZ

C.C: 32.495.310 DE MEDELLIN

MEDELLÍN, MARZO 26 DEL AÑO 2013



MARITZA ARISTIZABAL URREA

NOTARIA 26 DE MEDELLÍN (E)