



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Industrial Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: DAC\_PRG\_2023\_2717214

Fecha del avalúo	Fecha de visita	30/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA	
Barrio	La fortuna	
Ciudad	Funza	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ROSETA INDUSTRIAL LTDA.	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **ROSETA INDUSTRIAL LTDA.** ubicado en la CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA La fortuna , de la ciudad de Funza.

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 \$1,004,528,378.48 pesos m/cte (Mil cuatro millones quinientos veintiocho mil trescientos setenta y ocho).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construida privada	519.20	M2	\$1,934,761.90	100.00%	\$1,004,528,378.48
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,004,528,378.48</b>

Valor en letras

Mil cuatro millones quinientos veintiocho mil trescientos setenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO  
RAA Nro: AVAL-1018458776  
C.C: 1018458776

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	351.0807
Integral	0	408,156	Valor del avalúo en UVR	2,861,246.37
Proporcional	164,617,478	787,642,237	Valor asegurable	787,642,237
% valor proporcional	17.287035813	82.712964187	Tiempo esperado comercialización	12

### Observación

**General:** Se trata de una bodega sujeta al régimen de propiedad horizontal, ubicada en un barrio conformado en su mayoría por viviendas unifamiliares, algunas de las cuales son utilizadas para actividades comerciales de bajo y mediano impacto. La bodega está situada en el barrio La Fortuna, con la dirección Carrera 4 #17A - 60/64, en el municipio de Funza.

**Nota:** La bodega dispone de comunicación interna con la bodega contigua, la cual también está sujeta al régimen de propiedad horizontal. Es importante destacar que esta comunicación se estableció mediante dos puertas interiores: una en el primer piso y otra en el segundo piso. Al cerrarlas, quedan independientes.

**Nota de liquidación:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en certificado y escritura, y área construida de planos aportados, con sello de curaduría, que además concuerda con lo medido en visita.

## GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_2 717214	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	ROSETA INDUSTRIAL LTDA.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8603512921	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Funza	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	La fortuna	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de una bodega sujeta al régimen de propiedad horizontal, ubicada en un barrio conformado en su mayoría por viviendas unifamiliares, algunas de las cuales son utilizadas para actividades comerciales de bajo y mediano impacto. La bodega está situada en el barrio La Fortuna, con la dirección Carrera 4 #17A - 60/64, en el municipio de Funza.</p> <p><b>Nota:</b> La bodega dispone de comunicación interna con la bodega contigua, la cual también está sujeta al régimen de propiedad horizontal. Es importante destacar que esta comunicación se estableció mediante dos puertas interiores: una en el primer piso y otra en el segundo piso. Al cerrarlas, quedan independientes.</p> <p><b>Salvedades:</b> 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	Industrial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Industria	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	519.20			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	525	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	519.20
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se pueden apreciar edificaciones de viviendas unifamiliares, así como en menor proporción, bodegas industriales similares a la que está siendo objeto de valoración.				
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:	<p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 140 DEL 13 DE SEP. 2000 - MODIFICADO POR EL ACUERDO 013 DEL 27 DE NOV. DE 2013</b></p> <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b></p> <p>Zona caracterizada por actividad residencial de baja densidad.</p> <p>No se encuentra ubicado en zona de riesgo ambiental.</p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1099	EscrituraDePropiedad	27/12/2004	UNICA	Funza

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1449439	22/08/2023	42%	2528601000029010	BODEGA #1- PH 2901

#### Observación

La propiedad horizontal está en función del área del terreno.  
 El inmueble tiene una hipoteca abierta sin límite de cuantía, ANOTACIÓN #13 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.  
 DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 2031 de fecha 26-12-96 en NOTARIA UNICA de FUNZA BODEGA NO. 2 con area de 403.32M2 con coeficiente de 42% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).SE ACLARO POR ESCRITURA 767 DEL 17-06-97, NOTARIA UNICA DE FUNZA EN CUANTO A QUE ES LA BODEGA 1, Y SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES. DECRETO 1711 06-07-84.-

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Bodega con área para parqueadero interno.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	Comercial	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial y comercial de mediano impacto, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos. La zona tiene estrato 3, el predio cuenta con estrato industrial por su destinación. En zona residencial, se maneja estrato 3.				
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>					
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	2031		<b>Fecha escritura</b>	26/12/1996	
<b>Notaria escritura</b>	UNICA		<b>Ciudad escritura</b>	Funza	
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>	2	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Condiciones</b>	Terreno-construcción	<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario</b>	12 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2031, Fecha escritura: 26/12/1996, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Funza, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Citófono: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. La propiedad horizontal, está en función del área del terreno.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2005	Edad Inmueble	18 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	RESOLUCION 021 DE 1995 NOV.22				
Observación	<p>La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p><b>La bodega cuenta con 8 metros de altura a cumbre.</b></p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

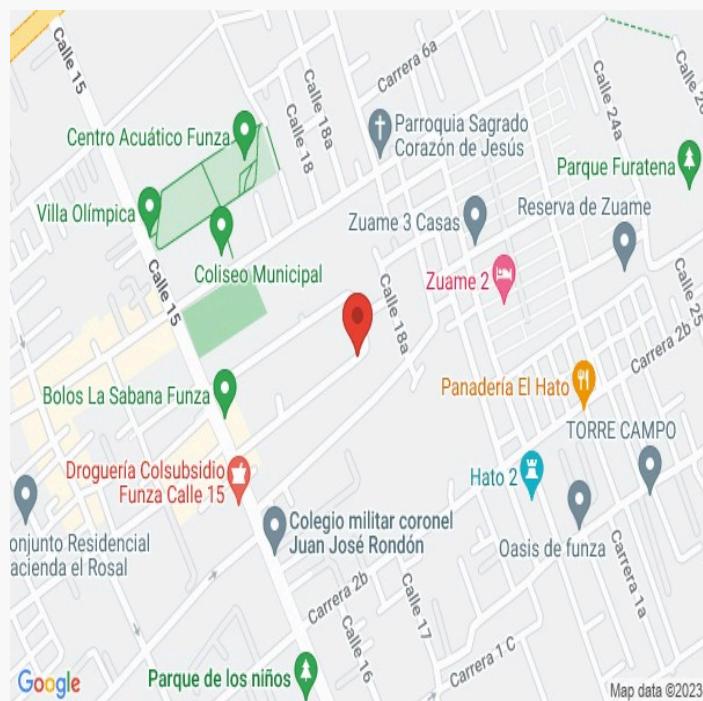
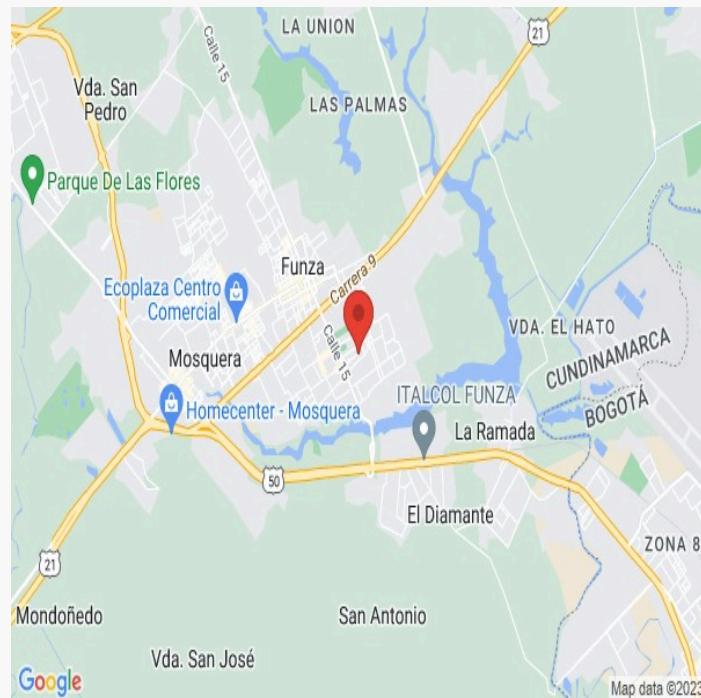
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
<b>Observación</b>	<p>El predio dispone de una superficie destinada a la bodega y otra área designada para oficinas.</p> <p>En el primer piso, se encuentra la zona de bodega.</p> <p>En la sección de oficinas, en el primer piso, se compone de 1 oficina, 1 depósito, vestuarios y 2 baños.</p> <p>En el segundo piso, se encuentra una oficina de planta abierta, 2 baños, una oficina destinada a la gerencia con baño privado y una sala de juntas.</p>				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
<b>Observación</b>	<p>Los acabados de la bodega se encuentran en buen estado de conservación en términos generales. Los pisos son de cemento, las paredes no cuentan con un revestimiento, el techo está conformado por tejas de fibrocemento y las puertas son de metal.</p> <p>En relación a la zona de oficinas, los acabados en general presentan un buen estado de conservación. Los pisos están revestidos con cerámica y madera, las paredes están pintadas y el techo también está pintado. Las puertas son de madera y la carpintería de las ventanas es de hierro.</p>							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA | La fortuna | Funza | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.709061  
GEOGRAFICAS : 4° 42' 32.6196''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.203533  
GEOGRAFICAS : 74° 12' 12.7182''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Senderos de Funza	2	\$2,900,000,000	.90	\$2,610,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,864,285.71	3177010804
2	Funza	2	\$1,320,000,000	.90	\$1,188,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,980,000.00	3143145110
3	Funza	2	\$980,000,000	.90	\$882,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,960,000.00	3132622677
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	1400	1400	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,864,285.71
2	10	600	600	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,980,000.00
3	15	450	450	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,960,000.00
	<b>18 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$1,934,761.90
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$61,847.96
									<b>COEF. VARIACION</b>	3.20%

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,996,609.87	<b>TOTAL</b>	\$1,036,639,841.94
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,872,913.94	<b>TOTAL</b>	\$972,416,918.48
<b>VALOR TOTAL</b>		\$1,004,528,378.48		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/senderos-de-funza/funza/8051969>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-funza-el-hato/10457-M2860089>

3-<https://fincaraz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/mexico/funza/10063497>

## RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Madrid	2	\$12,258,150	1.0	\$12,258,150	0	\$0	0	\$0	\$15,003.86
2	Funza	2	\$9,000,000	1.0	\$9,000,000	0	\$0	0	\$0	\$15,000.00
3	Mosquera	2	\$5,000,000	1.0	\$5,000,000	0	\$0	0	\$0	\$16,666.67
Del inmueble		2		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3204530919	15	817	817	1	1	1	1	1	1	\$15,003.86
2	3143145110	10	600	600	1	1	1	1	1	1	\$15,000.00
3	3125457979	15	300	300	1	1	1	1	1	1	\$16,666.67
18 años											
											PROMEDIO \$15,556.84
											DESV. STANDAR \$961.14
											COEF. VARIACION 6.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$16,517.98	TOTAL	\$8,576,136.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$14,595.70	TOTAL	\$7,578,089.16
VALOR TOTAL	\$8,077,111.33			
Valor Adoptado M2:	15556.84	Tasa aplicada E.A:	9	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$8,077,111	Deducciones:	\$0	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
Observaciones:				

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-funza-funza/848-M4291564>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-funza-funza/10457-M2708379>3-<https://fincaraz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/ub-i-sector/mosquera/10024241>

## FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Bodega



Bodega



Bodega



## FOTOS 5

Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS 5

Fachada del Conjunto



Detalle de acabados



oficina



oficina



oficina



oficina



deposito



Vestier



## FOTOS 5

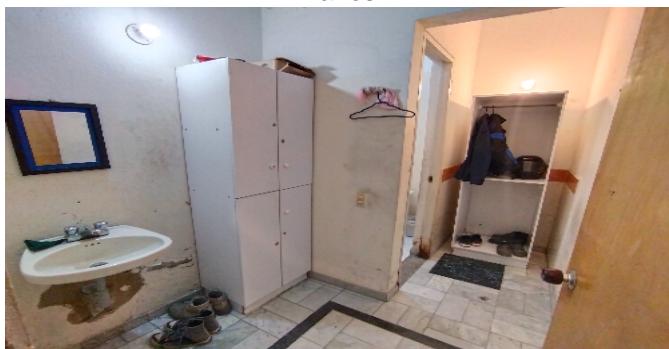
Banos



Banos



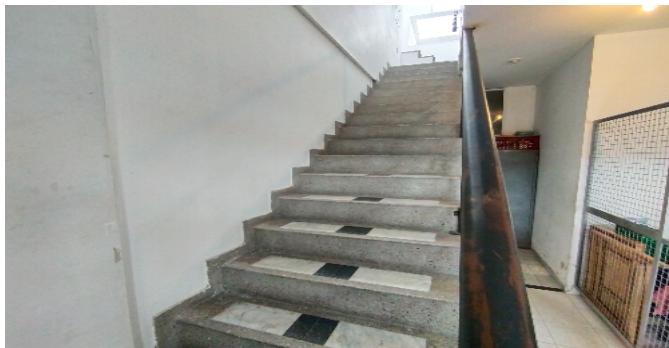
Banos



Banos



Escalera



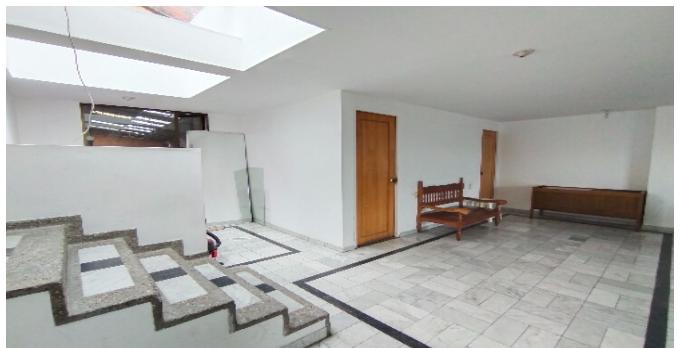
Zona de oficina abierta



oficina



Banos



## FOTOS 5

Bano



Banos



Gerencia



Escalera



Bano gerencia



Sala de juntas



Sala de juntas



## 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 valuador 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 SALVEDADES 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 valuador 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 valuar 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 DAC\_PRG\_2023\_2717214**



PIN de Validación: ae780a20



<https://www.raa.org.co>



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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  
**10 Mar 2020**

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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae780a20

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 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  
**10 Mar 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae780a20



<https://www.raa.org.co>



## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae780a20



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ae780a20**

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 once (11) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: ae780a20



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



ALCALDIA ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCION No. 021 DE 1995  
( NOVIEMBRE 22 )

" POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS PLANOS Y SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION A LA MICROEMPRESA HIDROGLAS LTDA"

LA JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL DE FUNZA, CUNDINAMARCA, en uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

1. Que el señor SAULO FONSECA BUENO, solicitó a la Junta de Planeación Municipal se le expediera Licencia de construcción a la Microempresa HIDROGLAS, localizada en la Carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna de este Municipio, y registrado en el catastro con el No. catastral 010000290046000, zona urbana de este Municipio.
2. Que ante la Oficina de Planeación Municipal, se presentaron los siguientes documentos:
  - a. Solicitud
  - b. Recibo de impuesto predial año 1995
  - c. Paz y Salvo de acción comunil
  - d. Certificado de libertad
  - e. Escritura
  - f. Planos arquitectónicos
  - g. Planos estructurales
  - h. estudio de suelos y cálculos estructurales
3. Que la Junta de Planeación Municipal en su reunión del día 22 de Noviembre del año en curso, revisó el proyecto presentado, estableciendo que se ajusta a las normas y especificaciones que rigen la materia, teniendo en cuenta las observaciones del Acuerdo No. 004 de 1989.
4. Que según el Acuerdo No. 004 de 1989, se deberá cobrar gravámenes de delineación para construcción tipo integral para la obtención del permiso o licencia de construcción.
5. Que la Junta de Planeación Municipal, encuentra viable las condiciones de esta solicitud.

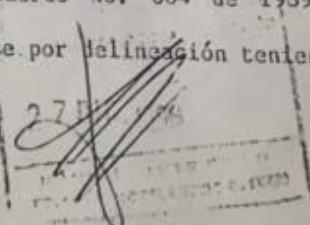
RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar los planos del proyecto radicado en el folio No. 052-053-317, presentados por el señor SAULO FONSECA BUENO, para la construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", registrada en el catastro con el No. 010000290046000, los que deberán ajustarse en todo al diseño propuesto y aprobado.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", localizada en la carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna, zona urbana de este Municipio.

ARTICULO TERCERO: Se le hace saber al señor SAULO FONSECA BUENO, la observancia de las normas establecidas en el Acuerdo No. 004 de 1989,

ARTICULO CUARTO: Fíjase el gravámen correspondiente por delineación teniendo en cuenta el Acuerdo No. 004 de 1989, así:



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



ALCALDIA ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCION No. 021 DE 1995  
( NOVIEMBRE 22 )

" POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS PLANOS Y SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION A LA MICROEMPRESA HIDROGLAS LTDA"

LA JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL DE FUNZA, CUNDINAMARCA, en uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

1. Que el señor SAULO FONSECA BUENO, solicitó a la Junta de Planeación Municipal se le expediera Licencia de construcción a la Microempresa HIDROGLAS, localizada en la Carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna de este Municipio, y registrado en el catastro con el No. catastral 010000290046000, zona urbana de este Municipio.
2. Que ante la Oficina de Planeación Municipal, se presentaron los siguientes documentos:
  - a. Solicitud
  - b. Recibo de impuesto predial año 1995
  - c. Paz y Salvo de acción comunil
  - d. Certificado de libertad
  - e. Escritura
  - f. Planos arquitectónicos
  - g. Planos estructurales
  - h. estudio de suelos y cálculos estructurales
3. Que la Junta de Planeación Municipal en su reunión del día 22 de Noviembre del año en curso, revisó el proyecto presentado, estableciendo que se ajusta a las normas y especificaciones que rigen la materia, teniendo en cuenta las observaciones del Acuerdo No. 004 de 1989.
4. Que según el Acuerdo No. 004 de 1989, se deberá cobrar gravámenes de delineación para construcción tipo integral para la obtención del permiso o licencia de construcción.
5. Que la Junta de Planeación Municipal, encuentra viable las condiciones de esta solicitud.

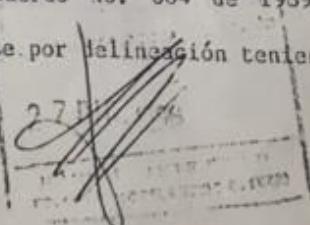
RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar los planos del proyecto radicado en el folio No. 052-053-317, presentados por el señor SAULO FONSECA BUENO, para la construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", registrada en el catastro con el No. 010000290046000, los que deberán ajustarse en todo al diseño propuesto y aprobado.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", localizada en la carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna, zona urbana de este Municipio.

ARTICULO TERCERO: Se le hace saber al señor SAULO FONSECA BUENO, la observancia de las normas establecidas en el Acuerdo No. 004 de 1989,

ARTICULO CUARTO: Fíjase el gravámen correspondiente por delineación teniendo en cuenta el Acuerdo No. 004 de 1989, así:





MUNICIPALIDAD ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCIÓN No. 021 DE 1995  
HOJA No. 2

Área total a construir.....	1.199,45 Mts <sup>2</sup>
Valor Mts <sup>2</sup> .....	\$ 55.502,00
Tanto 1%.5.....	1.5%
VALOR TOTAL.....	\$998.578,00

SON: NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE CORRIENTE.-

ARTICULO QUINTO: Concede permiso para que se efectúen los trámites ante la Unidad de Servicios Públicos con el fin de que instale los servicios de Acueducto y alcantarillado.

ARTICULO SEXTO: Que al predio distinguido con el No. catastral 01000029004 6000, le corresponde la siguiente nomenclatura:

CARRERA 4 No. 17A-60/64/70/74 ZONA URBANA DE ESTE MUNICIPIO

ARTICULO SEPTIMO: Se hace responsable al señor SAULO FONSECA BUENO, del cumplimiento de las normas establecidas en la presente Resolución.

ARTICULO OCTAVO: Esta licencia es válida por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición y debe permanecer en la obra junto con los documentos y planos aprobados.

ARTICULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición y, contra la misma proceden los recursos de Reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Junta de Planeación Municipal de Funza, dentro de los cinco (5) días hábiles a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en la Oficina de Planeación Municipal a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1995)

PEDRO HERVÉ GONZÁLEZ NISTAL  
Alcalde Especial  
7 de noviembre de 1995

GUSTAVO EDUARDO AMAYA V.  
Secretario de Obras Públicas

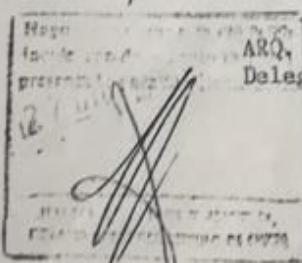
FLOR OJEDA GÓMEZ  
Delegada del Concejo

FABIOLA GIRALDO  
Delegada Concejo

OTONIEL TORRES P.  
ARQ. OTONIEL TORRES RODRIGUEZ  
Director Planeación Municipal

NORMA CONSTANZA ANGARITA  
Secretaria de Educación

GUSTAVO GÓMEZ  
Delegado del Concejo  
  
  
ARQ. JORGE URUEÑA TELLEZ  
Delegado Profesionales



REPUBLICA DE COLOMBIA  
PARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



ALCALDIA ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

HERNANDO MORENO  
Delegado Asojuntas

RESOLUCION No. 021 DE 1995  
HOJA No. 3

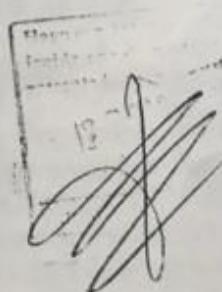
DILIGENCIA DE NOTIFICACION

El día II-15/96 se hizo presente en la Oficina de Planeación Municipal el señor SAULO FONSECA BUENO, con el fin de notificarse del contenido de la presente providencia, advertido que contra la misma proceden los recursos de ley.

SAULO FONSECA BUENO  
Notificado

cer.

ESPERANZA ESPINEL ROMERO  
Secretaria Planeación



## REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA"

Reglamento de copropiedad del inmueble "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL" localizado en la Carrera 4<sup>a</sup> No 17A – 60/64/74 del Municipio de Funza Cundinamarca.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de Agosto 3 de 2.001, se reforma el Reglamento de Propiedad Horizontal, del inmueble "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL" constituido por Escritura Pública No. 2.031 de Diciembre 26 1.996 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Funza, debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz No. 50C-0483676, y en los Folios No. 50C-1449439 y No. 50C-1449440 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá y Cédulas Catastrales No. 010000290046000, 25286010000290102901 y 010000290046000 (mayor extensión), en los siguientes principios y artículos:

**Principios.**—Este reglamento de propiedad estará regido por los siguientes principios: 1. Función social y ecológica de la propiedad. Este reglamento de propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. El reglamento de propiedad horizontal deberá propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. Respeto a la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. 4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal del inmueble denominado "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL", así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. 5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

RADICADO EN EL LUGAR \_\_\_\_\_ TOLUCA 094105  
**CAPITULO I: 28 JUL 2005**  
**OBJETO Y ALCANCE**

**ARTICULO 1. OBJETO.**— El objeto del presente reglamento consiste en: establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios del inmueble "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL", sometido al régimen de propiedad horizontal. Así mismo —identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres; —determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; — constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas; y en general someter el régimen particular del inmueble a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, así como, a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten.



**ARTICULO 2. OBLIGATORIEDAD.**— Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros del inmueble "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL" y, en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el inmueble o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

**ARTICULO 3. NORMATIVIDAD.**— Este reglamento se rige por la Ley 675 del 2001 y demás normas reglamentarias que la modifiquen, adicionen o subroguen. Cuando en el reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso concreto se aplicarán en su orden:

- 1) Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.
- 3) Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del capítulo III título XXXIII, libro IV del Código Civil acerca del régimen de comunidad y demás normas concordantes.
- 4) Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

## CAPITULO II

### DETERMINACION Y TRADICION DEL INMUEBLE

**ARTICULO 4. TITULOS Y PROPIETARIOS.**— El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se determina, pertenece actualmente a la sociedad "ROSETA INDUSTRIAL LTDA", sociedad identificada con el Nit. 860.351.292-1, Matrícula Mercantil No. 00015347 de la Cámara de Comercio de Facatativá, que lo adquirió a título de venta de Saulo Benjamín Fonseca Bueno, escritura pública No. 4.693 de fecha Julio veintisiete (27) de mil novecientos noventa y siete (1.997) otorgada en la Notaría diez y nueve (19) del Círculo de Bogotá, y de Patrocinio Quintero escritura pública No. 1.099 de fecha Diciembre veintisiete (27) de dos mil cuatro (2.004) otorgada en la Notaría Unica del Círculo de Funza, cuyos títulos de propiedad anteriores estaban a nombre de Saulo Benjamín Fonseca Bueno, así: a) El lote de terreno sobre el cual esta construida las bodegas, distinguidas con los números 17A-60, 17A-64, 17A-70, 17A-72, del Municipio de Funza Cundinamarca por compra hecha a Enrique Mendoza y otros, como consta el la Escritura Pública No. 852 de Mayo 10 de 1994, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Funza, debidamente registrada en el folio matriz. b) La construcción de las Bodegas fue levada a expensas por Saulo Fonseca Bueno.

#### **ARTICULO 5. DESCRIPCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.**—

El inmueble de que forman parte las Bodegas está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, y se denomina "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL", Las Bodegas, están distinguidas en la actual nomenclatura del Municipio de Funza, Cundinamarca, con los números: 17A-60, 17A-64, 17A-70, 17A-74, con un área de novecientos cuarenta y dos metros cuadrados (942 M<sup>2</sup>), comprendidos entre los siguientes linderos y medidas generales. NOROESTE: Con la calle sur de la urbanización en 25.86 mts; SURESTE: Con terrenos de Jorge Pérez Jimeno con 25.87 mts.; NORESTE: Con el lote No. 50 de la misma urbanización en 36.05 mts.; SUROESTE: Con el lote



-3-

No. 48 de la misma urbanización en 36.73 mts., y encierra. La construcción de las dos bodegas están conformadas así: A- Dos bodegas desarrolladas en dos plantas, en la parte superior un mezzanine y un volumen a doble altura en la parte posterior, zona de trabajo. B- Divididas así: **Bodega No. 1:** comprendida entre los siguientes linderos: NOROESTE: Con la Calle sur de la misma urbanización en 14.86 mts.; NORESTE: Con el lote No. 50 de la misma urbanización entre 36.05 mts.; SURESTE: Con terrenos de Jorge Pérez Jimeno en 14.86 mts.; SURESTE: Con la bodega No. 2 del conjunto entre 36.35 mts.. Para un área de setecientos noventa y dos metros con setenta y cuatro centímetros cuadrados (792.74 M<sup>2</sup>). NADIR: Placa en concreto que limite con el subsuelo. CENIT: Con la cubierta, compuesto de asbesto cemento. **Bodega No. 2:** NOROESTE: Con la calle sur de la misma urbanización en 11 mts.; NORESTE: Con la Bodega No. 1 en 36.35 mts.; SUROESTE: Con el lote No. 48 de la misma urbanización entre 36.73 mts.; SURESTE: Con terreno de Jorge Pérez Jimeno en 11.01 mts.. Para un área de quinientos diecinueve metros con veinte centímetros cuadrados (519.20 M<sup>2</sup>). NADIR: Placa en concreto que limite con el subsuelo. CENIT: Con la cubierta, compuesto de asbesto cemento.

**ARTICULO 6. ANEXOS DEL REGLAMENTO.**—Para los efectos relacionados con la determinación del inmueble así como, de las distintas unidades que los componen, forman parte de este reglamento los siguientes documentos: 1- Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del inmueble radicados bajo el ----- y debidamente aprobados por la Secretaría de Planeación de Funza, La Licencia de Construcción concedida mediante Resolución No 021 de Noviembre 22 de 1995, expedida por Secretaría de Planeación Municipal de Alcaldía Especial Funza, Departamento de Cundinamarca. 2- La Licencia de Construcción para Propiedad Horizontal No ----- 3- La memoria descriptiva del inmueble sometido al presente reglamento. 4- El proyecto de división de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. 5- El plano que muestra la localización y linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades que serán objeto de la propiedad particular, bienes comunes, así como, bienes comunes esenciales. 6- Especificaciones de construcción y condiciones de salubridad e higiene.

### CAPITULO III DETERMINACION DEL INMUEBLE

**ARTICULO 7. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.**— Las Bodegas en general conformadas por el lote de terreno mencionado en el artículo anterior, las construcciones obras exteriores, servicios y anexidades que se describen en los planos protocolizados en este reglamento, en la memoria descriptiva y en el proyecto de división. Las construcciones que conforman el conjunto son: a) Dos Bodegas desarrolladas en dos y tres plantas, en una de ellas. b) Bahía de parqueo para visitantes con zonificación de zonas duras y blandas arborizadas.

**ARTICULO 8. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE.**— El inmueble se divide en bienes privados o de dominio particular y bienes comunes y bienes comunes esenciales. En los planos arquitectónicos del inmueble los bienes privados corresponden a dos unidades de bodegas, los cuales están delimitados por líneas raya punto. Los bienes comunes corresponden a las partes del inmueble pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados. Y los bienes comunes esenciales que son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del inmueble o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los bienes comunes están señalados con líneas de cuarenta y cinco grados (45°). Por tanto, el inmueble se divide en bienes privados y bienes comunes como se indica a continuación:

## DEPENDENCIAS

BIENES PRIVADOS (M2)  
LIBRES CONSTRUIDOSBIENES COMUNES (M2)  
LIBRES CONSTRUIDOS

## BODEGA No 1

PRIMER PISO	538.68 M <sup>2</sup>
SEGUNDO PISO	151.75 M <sup>2</sup>
TERCER PISO	102.31 M <sup>2</sup>
Subtotal	792.74 M <sup>2</sup>

## BODEGA No

PRIMER PISO	403.32 M <sup>2</sup>
SEGUNDO PISO	115.88 M <sup>2</sup>
Subtotal	519.20 M <sup>2</sup>

Muro Común Divisorio Primer

Piso

5.45 M<sup>2</sup> ✓Muro Común Divisorio  
Segundo Piso5.45 M<sup>2</sup> ✓

TOTAL

1311.94 M<sup>2</sup> ✓ 10.90 M<sup>2</sup> ✓

AREA CUBIERTA

942 M<sup>2</sup> ✓

AREA LOTE

942 M<sup>2</sup> ✓

#### CAPITULO IV DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

**ARTICULO 9. BIENES DE DOMINIO PARTICULAR.**— Son bienes de propiedad privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Las dos (2) Bodegas alinderadas como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, 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 dominio particular, en que se divide el inmueble. Las dos (2) Bodegas tienen en su orden los siguientes números: Bodega No 1 y No 2, y están conformadas de acuerdo a lo indicado en el Artículo Séptimo. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

**ARTICULO 10. DELIMITACION Y DESTINACION.**— Las Bodegas que conforman el objeto del presente reglamento, se destinarán exclusivamente para industria, fabricas u oficinas, para el desarrollo de cualquier actividad que la Ley considere mercantil, siempre y cuando los usos específicos sean compatibles con el sector.





Cuando los propietarios decidan modificar el uso deberán aprobar por mayoría calificada del 70% en concordancia con el Artículo 52 de este reglamento (**aprobar por unanimidad el cambio**), solicitar a la autoridad municipal correspondiente la debida autorización y modificar el reglamento en sus partes pertinentes. La determinación de las unidades privadas en áreas y linderos es la siguiente:

**La Bodega No 1** Tiene un área total de setecientos noventa y dos metros con setenta y cuatro centímetros cuadrados (792.74 M<sup>2</sup>), con una altura libre de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts). La Bodega esta conformada por tres pisos construidos contra fachada principal y en su parte posterior un área de producción y/o almacenamiento de un solo piso, y sus linderos generales son: NOROESTE: Con la Calle sur de la misma urbanización en 14.86 mts.; NORESTE: Con el lote No. 50 de la misma urbanización entre 36.05 mts.; SURESTE: Con terrenos de Jorge Pérez Jimeno en 14.86 mts.; SURESTE: Con la bodega No. 2 del conjunto en 36.35 mts.. NADIR: Placa en concreto que limita con el subsuelo. CENIT: Con la cubierta, compuesta de asbesto cemento.

**Primer Piso:** Por el Noroeste: del punto P1 al punto M2 en (14.86 mts); por el Noreste: del punto M2 al punto M3 en (36.05 mts); por el Sureste: del punto M3 al punto P2 en (14.86 mts) y cierra por el Suroeste: del punto P2 al punto P1 en (36.35 mts). NADIR: Placa en concreto que limita con el subsuelo. CENIT Placa en concreto que limita con el segundo piso. **Segundo Piso:** Por el Noroeste: del punto N1 al punto N2 en (4.24 mts), (1.65 mts), (6.40 mts), (1.95 mts), (1.96 mts), (0.80 mts) y en radio (1.13 mts); por el Noreste: del punto N2 al punto N3 en (10.50 mts); por el Sureste: del punto N3 al punto N4 en (14.86 mts) y cierra por el Suroeste: del punto N4 al punto N1 en (1.05 mts) (2.85 mts), (1.00 mts), (1.00 mts), (0.80 mts), (1.60 mts), (0.75 mts), (3.80 mts). NADIR: Placa en concreto que limita con el primer piso. CENIT Placa en concreto que limita con el tercer piso. **Tercer Piso:** Por el Noroeste: del punto L1 al punto L2 en (4.33 mts), (1.65 mts), (6.40 mts), (1.95 mts), (19.96 mts) (0.80 mts) y en radio (1.13 mts); por el Noreste: del punto L2 al punto L3 en (10.50 mts); por el Sureste: del punto L3 al punto L4 en (14.86 mts) y cierra por el Suroeste: del punto L4 al punto L1 en (9.40 mts). NADIR: Placa en concreto que limita con el segundo piso. CENIT Con la cubierta, compuesta de asbesto cemento.

**La Bodega No 2:** Tiene una área total de quinientos diecinueve metros con veinte dos centímetros cuadrados (519.20 M<sup>2</sup>), con una altura libre siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts). La Bodega esta conformada por dos pisos construidos contra fachada principal y en su parte posterior un área de producción y/o almacenamiento de un solo piso, y sus linderos generales son: NOROESTE: Con la calle sur de la misma urbanización en 11 mts.; NORESTE: Con la Bodega No. 1 en 36.35 mts.; SUROESTE: Con el lote No. 48 de la misma urbanización entre 36.73 mts.; SURESTE: Con terreno de Jorge Pérez Jimeno en 11.01 mts. NADIR: Placa en concreto que limita con el subsuelo. CENIT: Con la cubierta, compuesto de asbesto cemento.

**Primer Piso:** Por el Noroeste: del punto M1 al punto P1 en (11.00 mts); por el Noreste: del punto P1 al punto P2 en (36.35 mts); por el Sureste: del punto P2 al punto M4 en (11.01 mts) y cierra por el Suroeste: del punto M4 al punto M1 en (36.73 mts). NADIR: Placa en concreto que limita con el subsuelo. CENIT Placa en concreto que limita con el segundo piso. **Segundo Piso:** Por el Noroeste: del

punto N6 al punto N1 en (6.50 mts), (1.65 mts), (4.45 mts); por el Noreste: del punto N1 al punto N4 en (3.80 mts), (0.75 mts), (1.60 mts), (0.80 mts), (1.00 mts), (1.00 mts) y (2.85 mts) y (1.05 mts); por el Sureste: del punto N4 al punto N5 en (11.00 mts) y cierra por el Suroeste: del punto N5 al punto N6 en (11.17 mts). NADIR: Placa en concreto que limita con el primer piso. CENIT Con la cubierta, compuesta de asbesto cemento. 28 JUN 2005

**ARTICULO 11.— COEFICIENTE DE COPROPIEDAD Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.**— Debe entenderse por coeficiente de copropiedad los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del inmueble o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del inmueble o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución. Y se entiende por módulos de contribución, los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del inmueble.

Para efectos de los artículos 25 y s. s. de la Ley 675 de 2001, se le asigna un valor de 100 % al coeficiente de propiedad y a cada bien de dominio particular el equivalente en porcentajes a la aplicación del siguiente sistema: al total de área privada del inmueble se le dividirá el área privada de cada bien de dominio particular, correspondiendo un coeficiente individual de:

BODEGAS	AREA Mts <sup>2</sup>	Coeficientes %
BODEGA No 1	792.74	60.43 ✓
BODEGA No 2	519.20	39.57 ✓
Total	1,311.94	100.00 ✓

## CAPITULO V DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

**ARTICULO 12. BIENES COMUNES Y BIENES COMUNES NO ESENCIALES.**— Son bienes comunes las partes del inmueble o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Los bienes, los elementos y zonas del inmueble que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso 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. Son bienes comunes esenciales, los necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del inmueble o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, los muros de carga, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, etc. (art. 19 Ley 675/01).

Los cuales, a continuación se determinan y se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

DEPENDENCIA	Area Común Construida Mts2	Area Común Libre Mts2
<b>PRIMER PISO</b>		
Muro común divisorio	5.45	OK
<b>SEGUNDO PISO</b>		
Muro común divisorio	5.45	
<b>CUBIERTA</b>		942.00
<b>TERRENO</b>		942.00

**PARAGRAFO.** También, se entiende como zona común, las zonas de parqueo o estacionamiento de vehículos automotores que se encuentran ubicadas en el exterior de la primera planta. Dicha zona estará en forma tal que en cada estacionamiento se permite el parqueo de un vehículo automotor acorde con las dimensiones de la zona. Esta prohibido a la persona asignataria de un estacionamiento alterar su suelo, colocar rejas, elementos u objetos dentro del área que le fue asignada para su uso exclusivo. El asignatario de un parqueadero será responsable por los daños que cause por consecuencia de la colocación de objetos o elementos diferentes de un vehículo automotor en su área de parqueo. Como secuencia de la servidumbre que se crea en este reglamento a favor de la unidad privada está prohibido expresamente al propietario de la misma transferir el derecho de uso exclusivo del área de parqueo en forma independiente de la Bodega.

#### **ARTICULO 13. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.**

La desafectación de bienes comunes no esenciales debe realizarse a través de escritura pública de reforma al reglamento de propiedad horizontal, donde se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios con la aprobación de dicha desafectación, adoptada por la mayoría calificada señalada en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, es decir del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el inmueble. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. 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 inmueble. (Art. 20 Ley 675/01).

**ARTICULO 14. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.—** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los propietarios a quienes se les asigna éste uso exclusivo tienen a cargo las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de sus reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo su uso legítimo por el paso del tiempo. (numeral 3 del Art. 23 Ley 675/2001)





**ARTICULO 15. ESTRUCTURA.** Toda vez que la estructura del inmueble está soportada en columnas y losas de concreto reforzado, que aparecen indicadas en los planos incorporados en la presente escritura pública, estas no pueden demolerse ni en todo ni en parte.

Estas placas y columnas tienen la calidad de comunes, pero podrán ser utilizadas en su parte interna con tal de que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atente contra la solidez de la construcción.

Respecto de los muros que no son estructurales, el Consejo de Administración dará el visto bueno, previo concepto escrito emitido por un ingeniero civil, antes de autorizar su demolición total a parcial.

**ARTICULO 16. FACHADAS.** Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de la fachada, esta limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Por lo tanto, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada de cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los copropietarios.

**ARTICULO 17. DERECHOS SOBRE BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.**— El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común está determinado por el respectivo coeficiente de copropiedad de la respectiva Bodega (Art. 25 Ley 675/01). A la propiedad exclusiva de cada Bodega corresponde un derecho equivalente al porcentaje que establecido en el Artículo 11.

**ARTICULO 18. USO DE LOS BIENES COMUNES.**— Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

**ARTICULO 19. INDIVISIBILIDAD.**— La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación.

## CAPITULO VI

### PARTICIPACION EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES

**ARTICULO 20. EXPENSAS COMUNES NECESARIAS Y PRIMAS DE SEGUROS.**— Los propietarios de los bienes privados del inmueble están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y al pago de la prima de seguro de incendio en proporción al coeficiente de copropiedad. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. 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.



**Parágrafo Primero.** En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el Notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

28 JUL 2005

**ARTICULO 21. SEGUROS.** — Se deberá constituir un seguro de incendio, daños y terremotos por el valor comercial de las zonas y bienes comunes. Es obligatorio el seguro de incendio y terremotos de los bienes comunes. El seguro deberá tomarse en una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria; las indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer lugar a la reconstrucción del inmueble, pero si la obra no fuere posible o si los propietarios unánimemente acordaren no emprender la reconstrucción, las indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios en proporción al derecho de cada cual según los coeficientes de propiedad de que trata este reglamento. Estas primas de seguros se consideran expensas comunes. (Art.15 Ley 675/2001). El valor asegurado por el cual se toman estos seguros, será aprobado por la Asamblea de Propietarios.

## CAPITULO VII CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS

**ARTICULO 22. ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO.**— El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

Cada año, antes del 31 de Enero el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en durante el año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirá entre los copropietarios en proporción a sus respectivos coeficientes de copropiedad

El administrador presentará dicho presupuesto para la aprobación del Consejo de Administración.

Copia del presupuesto aprobado por el Consejo será enviada a cada uno de los copropietarios con diez días de antelación a la fecha en que debe realizarse la Asamblea.

La Asamblea en su reunión ordinaria aprobará o improbará este presupuesto.

El presupuesto aprobado obliga a los copropietarios a contribuir al pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de sostenimiento en las fechas fijadas por la misma Asamblea.

El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1 de enero del año en que se aprueba hasta el 31 de diciembre del mismo año.

**ARTICULO 23. MÉRITO EJECUTIVO.** — En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de obligaciones pecuniarias o multas derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias con sus correspondientes intereses para su cobro judicial será suficiente como título ejecutivo de la obligación, el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito o procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. (Art.48 Ley 675/2001). Los honorarios del abogado serán a cargo del propietario deudor.



**Parágrafo.** Procedimiento Ejecutivo Conforme a lo previsto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo que contiene la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. Esta acción ejecutiva, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley 675 de 2001 y de este reglamento.

**ARTICULO 24. PRESUPUESTO PROVISIONAL.**— Si transcurriere el mes de Marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se haya reunido o lo haya aprobado tendrá vigencia provisional el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración.

**ARTICULO 25. DEFICIT PRESUPUESTAL.**— Cuando las sumas presupuestadas sean insuficientes o no ingresen efectivamente a caja el Consejo de Administración o el Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria para solucionar el problema.

**ARTICULO 26. CUOTAS EXTRAORDINARIAS.**— Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser cubiertos con las reservas previstas incluidos los recursos del fondo de imprevistos establecido en el **Parágrafo Segundo del Artículo 44** de este reglamento, para la fijación de las cuotas extraordinarias siempre y cuando no excedan de 4 veces el valor de las expensas necesarias mensuales, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior.

**ARTICULO 27. INTERESES DE MORA.**— La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios, conforme a los artículos anteriores causará intereses de mora cargo de los propietarios morosos y a favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de estos intereses será fijada por la Asamblea y su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración.

**Parágrafo.** Los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente (1½), certificado por la Superintendencia Bancaria, teniendo en cuenta las normas vigentes sobre la usura, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el inmueble. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. (Art.30 Ley 675/2001).

**ARTICULO 28. CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.**— Estas cuotas de sostenimiento tienen carácter de reales, es decir, con la respectiva unidad de dominio privado responderán por ellas, transfiriéndose de un titular a otro la obligación. Si un propietario enajenare su inmueble, sin estar a paz y salvo con las cuotas de sostenimiento, serán solidariamente responsables de las mismas con el nuevo propietario y de igual forma ocurre con los intereses de mora.

18 JUL 2005

**ARTICULO 29. IMPUESTOS Y TASAS.**— Los impuestos, tasas y contribuciones que afecten las unidades privadas serán cubiertas en forma independiente por los respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad del inmueble serán sufragados en proporción a sus coeficientes de copropiedad de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del Art. 16 de la Ley 675/2001, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del inmueble en proporción a su respectivo coeficiente de copropiedad.

**ARTICULO 30. INDEMNIZACION PROVENIENTE DE SEGUROS.**— La indemnización proveniente de un siniestro se destinará a la reconstrucción de la edificación cuando sea procedente. Si la indemnización no alcanza para la reparación total de los daños causados la Asamblea, con mayoría del 70% podrá decretar una cuota extraordinaria con el fin de completar la reconstrucción y caso contrario se dividirá entre los copropietarios de acuerdo a sus respectivos coeficientes de copropiedad, una vez descontado el valor de la remoción de escombros.

**ARTICULO 31. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO.**— Si el seguro contratado por la persona jurídica sólo cubre las áreas comunes, cada propietario podrá contratar un seguro contra incendio para su unidad privada por el valor comercial de su inmueble.

#### CAPITULO VIII MODIFICACIONES MEJORAS Y REPARACIONES

**ARTICULO 32. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.**— Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

Si la Asamblea General ya hubiera aprobado la modificación o mejora y asignado la respectiva partida presupuestal, el administrador procederá a realizar la modificación y/o mejora.

Cuando se trate de mejoras o modificaciones no presupuestadas, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General, para su aprobación, con el voto favorable de una mayoría que represente por lo menos el 70% de los votos presentes en la Asamblea.

**ARTICULO 33. MODIFICACION EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES.**— La Asamblea General es el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce y uso de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, con la aprobación del 51% de los votos presentes, salvo cuando la modificación proyectada pueda tener como efecto una disminución en el goce de dichos bienes caso en cual se requerirá mayoría del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el inmueble.

**ARTICULO 34. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.**— Es función de la Asamblea General, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de cuatro veces el valor del salario mínimo mensual vigente en Colombia, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

**ARTICULO 35. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.**- En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del inmueble, que no afecte los Servicios comunes, ni altere la fachada.
2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.
3. Que el propietario obtenga de las Curadurías Bogotá D. C. la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria.

**ARTICULO 36. REPARACIONES.**- Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada las reparaciones de su departamento, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión o negligencia puedan causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puertas y ventanas del respectivo departamento y las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que señale por escrito el administrador. En Caso de incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones de que trata los artículos 59 de la Ley 675 de 2001 y de las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamenten, sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno. Así mismo, cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el apartamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los daños derivados de tal omisión.

**Parágrafo Primero.**- Para modificaciones a sus Bodegas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos;

1. Obtener previa autorización de la entidad Municipal competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen.
2. Que la obra proyectada no compromete la seguridad y la solidez del inmueble, ni afecte la salubridad o los servicios comunes o las fachadas del mismo.
3. Solicitar previa autorización escrita del administrador. 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.

**Parágrafo Segundo.**- 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.

**ARTICULO 37. DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.**- En caso de que el inmueble se destruyere en su totalidad por incendio u otra causa, o deteriorare en una proporción que represente el 75% de su valor o se ordenare su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil cualquier propietario podrá pedir la división del suelo y demás bienes comunes.



094105



**Parágrafo. De la reconstrucción del Inmueble.**

**1. Reconstrucción Obligatoria.** La reconstrucción obligatoria del inmueble se da cuando

La destrucción o deterioro del inmueble fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

No obstante cuando fuere superior al setenta y cinco por ciento la Asamblea General decide reconstruirlo con el voto favorable de los propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes.

Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de los copropietarios de acuerdo con sus coeficientes.

**2. Reconstrucción parcial del Inmueble.** Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el inmueble 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 tenga. 2. Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo decimoctavo de este reglamento, 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 disminuyesen el valor del inmueble, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio. (Art. 13 y siguientes de la Ley 675 de 2001).

**3. Destino de indemnizaciones.** Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del inmueble en los casos en que ésta sea procedente, en caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. (Art.15 Parágrafo 2 de la Ley 675 de 2001).

**4. Hipotecas.** - En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el inmueble total o parcialmente, subsistirán éstas en las condiciones anteriores. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre el inmueble sometido al régimen de propiedad, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. (Art.17 de la Ley 675 de 2001).

## CAPITULO IX

### DERECHOS OBLIGACIONES y PROHIBICIONES

**ARTICULO 38. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.** Son derechos de los propietarios.. Cada propietario tendrá sobre su Unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y Leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagró la Ley 675 del 2001 y sus decretos reglamentarios.

1. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
2. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.



3. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
4. Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.
5. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto.
6. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación, reparación de las zonas comunes del inmueble cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados.
7. Pedir al Juez competente la imposición de multas de cuatro (4) salarios mínimos para propietarios, arrendatarios, usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la Ley 675/2001 y de este Reglamento.
8. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

**ARTICULO 39. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.-** Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes:

1. Dar a las Unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este Reglamento. La destinación inicial señalada en este Reglamento sólo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General.
2. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.
3. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble.
4. Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
5. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. Se procederá de igual forma en el caso de contratos de arrendamiento.
6. Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asambleas de Copropietarios.
7. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.
8. Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
9. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su Unidad Privada.
10. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.

**ARTICULO 40. PROHIBICIONES.—** Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusieren en peligro la seguridad, de la edificación. En especial deberá tener en cuenta las

prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

a) En relación con las unidades de dominio privado está prohibido:

1. Enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos o fines distintos a vivienda o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desordenada.
2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres.
3. Sostener en los muros estructurales medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
4. Introducir o mantener sustancias húmedas, corrosivas inflamables, etc. que puedan presentar peligro para la integridad de la edificación o para la salud de sus habitantes. Queda por lo tanto prohibido el uso de estufas de petróleo o similares salvo autorización temporal excepcional del Consejo de Administración y tomando las debidas precauciones para evitar incendios.
5. Realizar obras que impliquen modificaciones internas, sin los requisitos establecidos en este reglamento o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del inmueble o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
6. Utilizar las ventanas para colgar ropa, tapetes, etc.
7. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en general todo elemento que obstruya cañerías, lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden estas reparaciones.
8. Arrendar piezas de los apartamentos.
9. Tener en su unidad privada gatos, perros y en general cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes.
10. Instalar máquinas o maquinarias susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisores.
11. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.
12. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día.

**Parágrafo.-** De conformidad con el artículo 18 numeral 3º de la Ley 675 de 2001 al propietario del último piso le está prohibido elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin el consentimiento de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

b) Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas del inmueble, escalera, rampas, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás.
2. Usar los bienes enumerados en el numeral anterior como lugares de reunión o destinarnos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.
3. Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación sin previa aprobación del Consejo de Administración.



4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
5. Usar los halles para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos.
6. Arrojar basura u otros elementos en los bienes de propiedad común o privados.
7. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juego o para actividades similares.
8. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, como cambiar el tipo de ventanas o vidrios aumentar o diminuir el número de aquellos.
9. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, toda vez que estas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas.
10. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme aprobado por el Consejo de Administración.
11. Sacudir alfombras o ropas en la escalera o ventanas.



**ARTICULO 41. SOLIDARIDAD.**— Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de su unidad a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las Leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o aquellas que ocupen a su nombre la respectiva unidad privada.

**ARTICULO 42. EXTENSION DE ESTAS NORMAS.**— Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios obliga igualmente a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de sus bienes de dominio particular.

**ARTICULO 43. MULTAS.**— Las infracciones de las normas legales relativas a la propiedad horizontal, lo mismo que la violación de este reglamento dará lugar a que el juez competente a petición del administrador o de cualquier propietario imponga multas hasta de cuatro (4) salarios mínimos legales sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar.

## CAPITULO X DE LA PERSONA JURÍDICA

**ARTICULO 44. PERSONA JURÍDICA.**— De conformidad a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 por ministerio de la Ley una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, y su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el presente reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo Primero.-** Naturaleza y Características. La persona jurídica así constituida es de naturaleza civil sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la del inmueble, es decir "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL" y su domicilio es la ciudad Funza departamento de Cundinamarca, y tiene 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 artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

**Parágrafo Segundo.-** Recursos Patrimoniales. Sus recursos patrimoniales están conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, el fondo de reserva

establecido en el artículo 68 y siguientes del presente Reglamento de Propiedad Horizontal y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto en concordancia con el artículo vigésimo octavo del reglamento de propiedad horizontal que se reforma. También tendrá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de los gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considera pertinentes. La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto anual ordinario de gastos. El administrador podrá disponer de tales recursos, cuando la Asamblea General lo apruebe. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje mencionado, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las obligaciones (Artículos 33,34,35 Ley 675/2001).

694105

28 JUL 2005

**ARTICULO 45. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.**— La dirección y administración de la persona jurídica que con la presente escritura se crea, se hará a través de los siguientes órganos:

1. Asamblea general de propietarios.
2. Consejo de administración, si lo hubiere.
3. Administrador del inmueble.

## CAPITULO XI DE LA ASAMBLEA GENERAL

**ARTICULO 46. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.**— De conformidad con lo previsto por los Artículos 37 y siguientes de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General de propietarios es el órgano supremo de la persona jurídica y está formada por todos los propietarios de bienes privados o por sus representantes, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y las condiciones previstas por estos estatutos, así como las contempladas por las Leyes, decretos y demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal. La delegación a que se ha hecho referencia deberá efectuarse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. En todo caso los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus propios cargos. La asamblea es el órgano supremo de dirección de la persona jurídica, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del inmueble, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las Leyes, Decretos y al presente reglamento de administración de la propiedad horizontal.

**ARTICULO 47. REUNIONES ORDINARIAS.**— Las asambleas se desarrollarán de acuerdo a los siguientes parámetros:

La asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada

periodo presupuestal con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos a que haya lugar, considerar y aprobar o improbar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria deberá efectuarse con una anticipación no inferior a quince (15) días calendario, para ello el administrador enviará carta a cada uno de los copropietarios, a la última dirección registrada por los mismos y mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble expresando en ellas, **28 JUL 2005** **09 4105** el lugar, la fecha y motivo de la reunión y deberá contener una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. Durante el período de citación a asamblea, el administrador y el revisor fiscal si lo hubiere, mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las ocho (8:00 p.m.) pasado meridiano, en las instalaciones del inmueble. En su reunión ordinaria anual la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que deseé tratar de las funciones indicadas en los numerales 1), 2), 4), y 5) del artículo 57.

**Parágrafo Primero.- Reuniones de segunda convocatoria.** Si convocada la asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum el cual se establece en el Artículo 50 de este documento, el administrador citará para una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la primera convocatoria deberá dejarse constancia de la forma como opera ésta segunda convocatoria. (Artículo 41 Ley 675/2001).

**Parágrafo Segundo.- Reuniones no presenciales.** Habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. Las sucesivas comunicaciones deberán ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual el revisor fiscal de la copropiedad dará fe.

**ARTICULO 48. REUNIONES EXTRAORDINARIAS.**— La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del inmueble cuando así lo ameriten, por convocatoria del administrador o del consejo de administración, del revisor fiscal o por un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Los términos y el procedimiento para la convocatoria serán los mismos que para la asamblea ordinaria. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en éstas reuniones no se podrán tomar decisiones sobre temas no contemplados en el orden del día. (Artículos 39 y 40 Ley 675/2001). Lo dispuesto en los Parágrafo Primero y Segundo del artículo anterior se aplican igualmente en las reuniones extraordinarias.

**Parágrafo.-** Sin necesidad de convocatoria previa puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento siempre y cuando estuvieren presentes la totalidad de los coeficientes de copropiedad del inmueble, personalmente y /o los mandatarios con la adecuada representación, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675/ del 2001 para efecto de las mayorías calificadas (Art. 40 Ley 675/2001).



094105

28 JUL 2005

**ARTICULO 49. QUÓRUM DELIBERATORIO.**— Salvo lo que en materia de decisión y quórum disponga este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la asamblea general de propietarios o sus representantes deliberará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos la mitad más uno del total de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 50. VOTOS.**— Cada propietario tendrá derecho a votar por cada unidad privada que posea y votará en proporción al coeficiente de copropiedad de la respectiva unidad o unidades privadas. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado.

**ARTICULO 51. QUÓRUM DECISORIO.**— Las decisiones se tomarán con el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas representados en la respectiva sesión.

**ARTICULO 52. QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL.**— Las mayorías superiores previstas se tendrán por no escritas con excepción a las siguientes decisiones que exigen mayoría calificada de 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el inmueble a saber:

- 1- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución de 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.
- 4- Reforma a los estatutos y Reglamento.
- 5- Desafectación de un bien común no esencial.
- 6- Modificación de coeficientes en alguno de los siguientes casos: cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; cuando el inmueble se adicione con nuevos bienes privados; producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo; cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del inmueble; y cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.
- 7- Reconstrucción del inmueble cuando sufra destrucción en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
- 8- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- 9- Adquisición de inmuebles para el inmueble.
- 10- Liquidación y disolución de la propiedad.
- 11-Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
- 12-La inclusión de medidores individuales para las unidades privadas si ellos no existieren.

Como excepción se requiere unanimidad de los coeficientes de copropiedad para la extinción de la propiedad horizontal.

Las decisiones arriba indicadas no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría del 70% del total de los coeficientes que integran el inmueble. (Artículos 28, 32, 45 y 46 Ley 675/2001).

**Parágrafo Primero.- Decisiones por comunicación escrita.** Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de los copropietarios o sus delegados debidamente acreditados expresen el sentido de su

voto frente a una o varias decisiones concretas señalando de manera expresa el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este caso, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el inmueble. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, los cuales deberán recibirse máximo en el término de un mes contado a partir de la primera comunicación. (Artículo 43 Ley 675/2001).

**Parágrafo Segundo.- Decisiones en reuniones no presenciales.** En los casos de las reuniones no presenciales y de las decisiones por comunicación escrita, las decisiones así adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita expresada ésta última dentro del término de un mes. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscritas por el representante legal e informárseles a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquél en que se concluyó el acuerdo. (Artículo 44 Ley 675/2001).

Para acreditar la validez de éstas reuniones 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, la fecha y hora en que lo hace, así como, la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los propietarios. (Artículo 42 Ley 675/2001).

**Parágrafo Tercero.- Impugnación de las Decisiones.** El administrador, el revisor fiscal y los propietarios podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal. Esta sólo podrá intentarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Se aplicará para éstos efectos, el procedimiento consagrado en el Art. 194 del Código de Comercio o las normas que lo modifiquen o complementen a excepción de las decisiones por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo consagrado en el Capítulo Segundo del Título Segundo de la Ley 675 de 2001. (Artículo 49 Ley 675/2001).

**ARTICULO 53. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.**— Establecido el quórum, la Asamblea de copropietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y secretario. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como presidente quien lo sea del Consejo de Administración y como secretario el Administrador.

La Asamblea respetará el orden del día propuesto.

Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se dejará por escrito.

El desarrollo de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones de las asambleas de sociedades anónimas.

**ARTICULO 54. ACTAS DE LA ASAMBLEA.**— 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. Las actas se enumerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: si es ordinaria o extraordinaria, forma de convocatoria, orden del día, lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número de propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión.



Copia de las actas, deberá ser entregada por el secretario de la asamblea general a los propietarios en el momento en que estos lo soliciten. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto, registrado en la correspondiente Alcaldía Municipal o quien haga sus veces. Dichas actas debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas, prestan mérito ejecutivo. Es suficiente la firma del presidente y el secretario de la asamblea para acreditar su autenticidad. 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 establezca el reglamento, 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 inmueble, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. (Artículo 47 Ley 675/2001).

**ARTICULO 55. OBLIGATORIEDAD.**— Las decisiones de la Asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente también tendrán carácter de obligatorio para los ocupantes del inmueble.

**ARTICULO 56. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.**— Las funciones de la asamblea general de propietarios son las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia del inmueble para períodos de un año.
4. Aprobar el presupuesto anual del inmueble y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. De igual manera, autorizar la cuantía de los seguros de incendio y los demás legalmente obligatorios.
5. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, o a un Auditor de Cuentas para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año prorrogable si así lo decide la Asamblea.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del inmueble, de conformidad con lo previsto en este reglamento.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos.
12. Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones y revocar los nombramientos hechos cuando lo considere conveniente.



13. Conocer y resolver todo asunto de interés general, de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto o contrato tendiente a asegurar la estabilidad del inmueble o mayor funcionalidad de los servicios, reconociendo los derechos de cada propietario pero haciendo primar el interés general.

14. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.



[28 JUL 2005]

## CAPITULO XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

**ARTICULO 57. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN.**— No obstante, de que el inmueble esté conformado con menos de treinta (30) unidades podrá tener un Consejo de Administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley 675 de 2.001, así: Anualmente la Asamblea de copropietarios elegirá por votación, por el sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por tres (3) miembros principales y tres (3) miembros suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio.

**Parágrafo Primero.**— Si la Asamblea de propietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría relativa aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo. Esta decisión no implica reforma de este reglamento.

**Parágrafo Segundo.**— Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

**Parágrafo Tercero.**— El Consejo de Administración se regirá además, de acuerdo a lo establecido en los artículos 58, 59, y 60 del Capítulo XII de la presente Escritura Pública, y en concordancia con los Artículos 53, 54 y 55 de la Ley 675 de 2.001.

**ARTICULO 58. SESIONES Y QUORUM.** — El Consejo de Administración tendrá quórum para deliberar y decidir con la presencia de la mitad más uno de sus miembros principales o suplentes entendiéndose que la presencia del miembro principal excluye al suplente.

El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que él mismo señale. Extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el administrador, por iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de sus miembros; las sesiones las presidirá el presidente designado por el mismo Consejo y actuará como secretario el administrador. Las decisiones serán tomadas por mayoría absoluta de los miembros asistentes a la respectiva reunión.

**ARTICULO 59. ACTAS DEL CONSEJO.**— De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en actas llevadas cronológicamente en el libro de actas. En ellas se dejará constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos que se adopten. Dichas actas deberán firmarse por las personas asistentes a la reunión.

**ARTICULO 60. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.** — El Consejo de Administración tendrá las siguientes funciones:

1. Informar anualmente y cuando además lo juzgue conveniente a la Asamblea de Copropietarios todo lo relacionado con las cuentas del Administrador y con el presupuesto de ingresos y gastos que anualmente debe presentar el administrador.



094105  
128 JUN 2005

2. Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria cuando lo estime conveniente.
3. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
4. Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea.
5. Asesorar al administrador en las cuestiones relativas al funcionamiento de la copropiedad y controlar su gestión.
6. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados financieros e informes del administrador.
7. Preparar para aprobación de la Asamblea un reglamento para el uso de los bienes comunes incluyendo el mantenimiento y aseo así como la armonía de los copropietarios y las modificaciones que se consideren convenientes en la forma y goce de los mismos.
8. Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes indicada en el capítulo octavo de este reglamento.
9. Autorizar al administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto siempre que no exceda de cuatro veces las expensas mensuales del presupuesto vigente.
10. Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados.
11. Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.
12. Dirimir en primera instancia los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre estos con el Administrador y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento, si no se ha conformado el Comité de Convivencia.
13. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro manejo, uso y protección de los fondos y bienes pertenecientes a la copropiedad.
14. Ejercer las demás funciones que le delegue la Asamblea.

### CAPITULO XIII DEL ADMINISTRADOR

**ARTICULO 61. EL ADMINISTRADOR.**— La representación legal de la persona jurídica y la administración del inmueble corresponderá a un administrador, los actos y contratos celebrados en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Será designado por la Asamblea General de Propietarios, salvo que este conformado el Consejo de Administración, caso en el cual será elegido por dicho órgano, por períodos de un año. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador actuará como representante legal de la Persona Jurídica el Presidente del Consejo de Administración o cuando este no exista, el Presidente de la Asamblea General.

**Parágrafo Primero.- Responsabilidad del Administrador.** El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo culpa grave o leve ocasionen a la persona Jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de funciones, violación de la Ley o del Reglamento de propiedad Horizontal.



**Parágrafo Segundo.-** Quién ejerza la Administración directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, según lo reglamente el Gobierno Nacional, de igual forma la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de sus obligaciones cuyo monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del inmueble para el año en que se realiza la respectiva designación y en concordancia con el Artículo Vigésimo Segundo del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Parágrafo Tercero.-** Si el Administrador es persona Jurídica su representante legal actuará en representación del Inmueble. (Artículos 50, 51 Ley 675 de 2.001)

**ARTICULO 62. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.—** Las funciones del administrador son:

1. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, del Consejo de Administración y de las normas legales.
2. Convocar a la Asamblea en su reunión ordinaria anual y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del año anterior y presentar el proyecto de presupuesto para el nuevo año.
3. Convocar a la Asamblea a reuniones extraordinarias cuando lo considere necesario o prudente.
4. Llevar el libro de actas en la forma indicada en el reglamento y hacerlas conocer a los propietarios.
5. Llevar bajo su responsabilidad la contabilidad y atender la correspondencia relativa al inmueble.
6. Contratar el personal necesario para la vigilancia y mantenimiento del inmueble. Este personal estará bajo su dependencia y responsabilidad.
7. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
8. Celebrar contratos y hacer negocios a nombre y representación de la persona jurídica hasta por valor de dos (2) salarios mínimos legales.
9. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento y gestionar las indemnizaciones provenientes de los mismos.
10. Organizar el uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes y cuidar de su correcto funcionamiento, uso y conservación.
11. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea o por el Consejo de Administración.
12. Resolver en cuanto sea posible y no correspondan a otros órganos las divergencias entre los propietarios u ocupantes.
13. Cobrar directamente o de manera coactiva de acuerdo a lo establecido en este reglamento las cuotas ordinarias u extraordinarias debidamente aprobadas.
14. Invertir los fondos de la propiedad horizontal, por cualquier concepto, en forma tal que garantice su liquidez, siguiendo las instrucciones de la Asamblea de Copropietarios o en su defecto del Consejo de Administración.
15. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este reglamento, y aplicar, en caso de infracción, las sanciones de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 del 2001.
16. Protocolizar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal autorizadas por la Asamblea General de Propietarios.
17. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

18. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

19. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del inmueble cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 094105  
18 JUL 2005

20. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

21. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General de propietarios, el presupuesto de ingresos y gastos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

22. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este reglamento, y aplicar, en caso de infracción, las sanciones de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 del 2001.

23. Todas las demás funciones establecidas en este Reglamento o en la Ley.

**ARTICULO 63. REMUNERACION.**— La remuneración del administrador será fijada anualmente por la Asamblea para el ejercicio presupuestal. Podrá ser una suma fija o un porcentaje sobre lo recaudado. Este cargo también podrá ser no remunerado.

**ARTICULO 64. TRANSMISION Y CUENTAS DEL CARGO DEL ADMINISTRADOR.**— Al terminar el cargo la persona natural o jurídica que actúa como administrador, deberá hacer entrega inventariada de los fondos, bienes, y documentos pertenecientes a la copropiedad con la correspondiente rendición de cuentas. Para tal efecto se firmará un acta por el administrador saliente y aquel que recibe el cargo con el visto bueno del Consejo de Administración o de la Asamblea de Propietarios.

#### CAPITULO XIV DEL REVISOR FISCAL

**ARTICULO 65. NOMBRAMIENTO.**— La copropiedad podrá tener un revisor fiscal de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Propietarios para períodos de un año. El revisor fiscal deberá ser contador público titulado con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores, o en su defecto un auditor de cuentas.

**ARTICULO 66. INCOMPATIBILIDADES.**— El revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados del Inmueble respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del Consejo de Administración cuando este exista. (Artículo 56 de la Ley 675 de 2001).

**ARTICULO 67. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.**— Las funciones del revisor fiscal son:

1. Indicar de acuerdo a la Ley el sistema de contabilidad que debe llevar la Propiedad Horizontal.
2. Revisar y controlar los pagos, ingresos y demás operaciones contables que realice la Propiedad Horizontal, y controlar que las operaciones que realice el administrador se ajusten a la Ley.
3. Informar a la Asamblea General y al Consejo de Administración sobre el examen de las cuentas de la administración.
4. Dar cuenta a la Asamblea General o al Consejo de Administración de las irregularidades que advierta en la administración de la Propiedad Horizontal.
5. Cumplir con las demás funciones que le asignen la Asamblea General y/o el Consejo de Administración.

**Parágrafo.**— Igualmente ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen o complementen de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001.

## CAPITULO XV FONDO DE RESERVAS

**ARTICULO 68. CREACION Y FINALIDAD.**— Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para las mejoras y reparaciones urgentes como también para gastos imprevistos, o para suplir el déficit presupuestal ordinario, se creará un fondo de reservas el cual pertenece a todos los copropietarios de acuerdo al coeficiente de copropiedad.

**ARTICULO 69. FORMACION E INCREMENTO.**— El fondo de reservas se formará e incrementará con los siguientes ingresos:

El 10% de las cuotas ordinarias durante el primer año, contado a partir de la fecha de entrega de la administración al administrador provisional, según lo indicado en el Artículo 87 del presente reglamento.

Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en este reglamento o por la Asamblea General de Propietarios.

Del superávit del presupuesto anual, si la Asamblea General de Propietarios así lo dispone.

Los rendimientos financieros del mismo fondo de reserva.

Los que ingresen a la propiedad Horizontal por cualquier otro concepto.

**ARTICULO 70. MANEJO E INVERSIÓN.**— Mientras la Asamblea General de Propietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva será manejado por el administrador, independiente de los ingresos de la copropiedad y será invertido en valores de liquidez inmediata. Cuando la Asamblea lo apruebe el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras de los bienes de propiedad común,

**ARTICULO 71. NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO.**—

Las participaciones que a los copropietarios correspondan en el fondo de reserva tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes particulares y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea General por mayoría especial, es decir del setenta por ciento (70%) podrá disponer la distribución parcial o total del fondo de reserva de conformidad a los coeficientes de copropiedad por tratarse como la desafectación de un bien común no esencial.



20 JUL 2005

## CAPITULO XVI DISPOSICIONES VARIAS



094105

28 JUN 2005

**ARTICULO 72. ARBITRAMIENTO.**— Todo conflicto que se presente entre los copropietarios o entre ellos y los usuarios o tenedores o entre unos y otros con el administrador y que no sea dirimido por el Comité de Convivencia ni el Consejo de Administración, podrá ser sometida la decisión de árbitros de acuerdo al procedimiento establecido en el Código de Comercio. Si las partes no se ponen de acuerdo en la designación de los árbitros, éstos serán nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal deberá fallar en derecho.

**ARTICULO 73. EMPLEADOS.**— Las relaciones laborales con los empleados de la Propiedad Horizontal se regirán de conformidad a las disposiciones contenidas en el Código Sustantivo del Trabajo.

**ARTICULO 74. REMOCION DE ESCOMBROS.**— Cuando la Asamblea General de Propietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueran repartidas entre los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo VII de este reglamento, será obligatorio antes de repartir la indemnización, efectuar la remoción de escombros.

**ARTICULO 75. ENAJENACION DE LOS BIENES PRIVADOS.**— Aunque todas las áreas de los bienes de dominio privado están determinadas por sus linderos, estas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se hagan, se entenderán como cuerpos ciertos.

**ARTICULO 76. INCORPORACION.**— Este reglamento queda incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no sólo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al régimen de propiedad horizontal.

**ARTICULO 77. INSTALACION DE REJAS.**— Los propietarios de unidades privadas ubicadas en los primeros pisos que deseen ponerles rejas de seguridad deberán utilizar el diseño uniforme aprobado previamente por el Consejo de Administración.

**ARTICULO 78. INVENTARIO Y BALANCES.**— El 31 de diciembre de cada año el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará por intermedio del Consejo de Administración a consideración de la Asamblea General de Propietarios en reunión ordinaria.

**Parágrafo.-** En caso de que la Asamblea General no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el período correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el período inmediatamente anterior. No obstante, conforme al presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria.

**ARTICULO 79. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**— La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del inmueble, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) salvo que se decida su reconstrucción.
2. La decisión unánime de los propietarios siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre las unidades privadas.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa. (Art. 9 de la Ley 675 de 2001).



**Parágrafo Primero.-** Procedimiento: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

**Parágrafo Segundo.-** La copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para estos efectos cualquier propietario o el administrador puede solicitar la división material (Capítulo III, Título XXXIII del libro cuarto del código civil) o la venta de los bienes comunes y su producto se distribuirá de conformidad a los respectivos coeficientes. La orden de autoridad judicial o administrativa. (Art.10 y 11 de la Ley 675 de 2001).

**Parágrafo Tercero.-** Liquidación de la Persona Jurídica. Registrada la extinción total de la propiedad horizontal se procederá a la liquidación y disolución de la persona jurídica la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes para tal fin.

El administrador actuará como liquidador una vez se le hayan aprobado las cuentas salvo decisión contraria de la Asamblea General de Propietarios. Para la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. La orden de autoridad judicial o administrativa. (Art.12 de la Ley 675 de 2001).

**ARTICULO 80. CUENTAS BANCARIAS.—** El administrador del inmueble abrirá las cuentas bancarias o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos financieros, que considere necesarias para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que se causen con ocasión de la propiedad horizontal. El consejo de administración o la Asamblea General de propietarios podrán fijar una suma de dinero para caja de gastos menores cuyo manejo corresponde al administrador.

**ARTICULO 81. SOLUCION DE CONFLICTOS.—** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de este inmueble, o entre ellos y el administrador, además de lo dispuesto en el Artículo 72 de la presente escritura pública se podrá acudir a:

Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en inmuebles de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia, 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 en él será *ad honorem*. 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. Los miembros del Consejo de Administración podrán ser los mismos que integren este comité. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

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.

**Parágrafo. Vía Judicial.**- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen o complementen. El administrador en su calidad de representante legal de la propiedad horizontal, tiene plena capacidad para representarla en las acciones judiciales en concordancia con el Artículo 23 del presente reglamento que se modifica. (Art. 58 de la Ley 675 de 2001)

**ARTICULO 82. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**— El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la Ley 675 de 2001, o del reglamento, 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 lista de los infractores con indicación expresa del hecho que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, y que en todo caso sumadas no excedan diez veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.
4. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. (Art. 59 de la Ley 675 de 2001).

**Parágrafo Primero.**- Las sanciones previstas serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración cuando éste se haya conformado. 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, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1. del artículo 39 del reglamento de propiedad Horizontal la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere del caso o acudir a alguno de los copropietarios si a ello hubiere lugar. (Art. 60 y 61 de la Ley 675 de 2001).

**Parágrafo Segundo.**- Impugnación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. El propietario sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para estos efectos el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio o en las normas que lo modifiquen o complementen. (art. 62 de la Ley 675 de 2001).

**ARTICULO 83. DESCRIPCION.**— En concordancia con los Artículos Séptimo, Octavo y Décimo del presente Reglamento, el inmueble "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL", distinguidas en la actual nomenclatura del Municipio de Funza, Cundinamarca, con los números: 17A-60, 17A-64, 17A-70,



17A-74, con un área de novecientos cuarenta y dos metros cuadrados (942 M<sup>2</sup>), esta conformado: a) Dos Bodegas desarrolladas en dos y tres plantas, en una de ellas. b) Bahía de parqueo para visitantes con zonificación de zonas duras y blandas arborizadas.

**La Bodega No 1** Tiene un área total de setecientos noventa y dos metros con setenta y cuatro centímetros cuadrados (792.74 M<sup>2</sup>), con una altura libre de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts). La Bodega esta conformada por tres pisos construidos contra fachada principal y en su parte posterior un área de producción y/o almacenamiento de un solo piso, y sus linderos generales son: NOROESTE: Con la Calle sur de la misma urbanización en 14.86 mts.; NORESTE: Con el lote No. 50 de la misma urbanización entre 36.05 mts.; SURESTE: Con terrenos de Jorge Pérez Jimeno en 14.86 mts.; SURESTE: Con la bodega No. 2 del conjunto en 36.35 mts.. NADIR: Placa en concreto que limita con el subsuelo. CENIT: Con la cubierta, compuesta de asbesto cemento.

**La Bodega No 2:** Tiene una área total de quinientos diecinueve metros con veinte dos centímetros cuadrados (519.20 M<sup>2</sup>), con una altura libre siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts). La Bodega esta conformada por dos pisos construidos contra fachada principal y en su parte posterior un área de producción y/o almacenamiento de un solo piso, y sus linderos generales son: NOROESTE: Con la calle sur de la misma urbanización en 11 mts.; NORESTE: Con la Bodega No. 1 en 36.35 mts.; SUROESTE: Con el lote No. 48 de la misma urbanización entre 36.73 mts.; SURESTE: Con terreno de Jorge Pérez Jimeno en 11 mts. NADIR: Placa en concreto que limita con el subsuelo. CENIT: Con la cubierta, compuesto de asbesto cemento.

**ARTICULO 84. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.**— El inmueble "BODEGAS BARRIO LA FORTUNA PROPIEDAD HORIZONTAL", cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Teléfonos de propiedad de las respectivas empresas del Distrito Capital. Ventanas en las fachadas que permiten una adecuada ventilación de las Bodegas, batería de baños, de hombres y mujeres separados, garantizan la salubridad y el aseo de los mismos. La altura libre de los Bodegas, la capacidad del tanque para el agua, las áreas de ventilación e iluminación, son las adecuadas y se ajustan a las normas de Urbanismo y Construcción del Municipio de Funza.

Así mismo, el inmueble tiene escaleras y puertas que permiten el fácil y seguro acceso y desocupación.

#### **ARTICULO 85. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION.**—

1. Cimentación: combinados de zapata aisladas con amares en ambos sentidos.
2. Entrepisos en concreto armado alijerado con cacetón de guadua.
3. Escaleras en concreto armado.
4. Columnas en concreto armado ménsulas en la parte posterior de la edificación.
5. Mampostería: Muros interiores: en la parte anterior en bloques pateados y en su parte posterior en bloques limpios a la vista.
6. Muros exteriores en ladrillos a la vista dinteles y anfajias en el mismo material.
7. Cubierta: En la parte anterior placa en concreto impermeabilizada con manto edil y en la parte posterior en teja Eternit sobre una estructura metálica, complementando con teja translúcida para iluminación natural.
8. Instalaciones eléctricas de acuerdo con las exigencias de la Empresa de Energía Eléctrica con los planos aprobados por esta con sus correspondientes tomas y salidas dependiendo de la actividad que allí se va a realizar, según especificación del Ingeniero Eléctrico.



9. Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias: La acometida general en PVC, las instalaciones de agua fría en PVC tipo pesado y desagüe caliente en CPVC, según especificaciones DEL Ingeniero Hidráulico.

10. Acabados: Muro interiores: En zonas comunes en bloque a la vista. En divisiones interiores pañetados, estucados y pintados. Muro fachada en ladrillo a la vista. Baños en duchas baldosín le resto de los espacios en pañete estuco y pintura vinilo excepto las zonas húmedas que va en baldosín. 094105  
28 JUL 2005

11. Pisos zonas comunes en concreto, andenes con una zona verde pequeña en los extremos del inmueble.

12. Zonas privadas escalera y hall, los pisos en baldosa de mármol y en las oficinas alfombras trafico semipesado. Las dos gerencias en madera de guañacan con cenefas. Baño en baldosa, con bocapuertas en granito y gravilla lavada.

13. Carpintería: Puertas de acceso a descargue en lámina. Puertas de acceso al personal a la bodegas en lámina. Puertas a oficinas en madera.

14. Ventanería: en aluminio.

15. Marquesina: En lámina, vidrio templado.

16. Marcos puertas en lámina, cerradura de acceso a las bodegas de entrada con cilindros de pines y pistillo de doble seguridad. De acceso a oficinas cerraduras de pistillo de doble seguridad. Cerradura baños de pistillo sencillo.

17. Pintura todos los muros hacia el interior de las oficinas que van pañetados, pintados con vinilo, la carpintería metálica en esmalte mate. Vidrios transparente calidad nacional.

18. Equipo de dotación: Cocineta mueble base apoyo lavaplatos, hornillas y muebles superiores.

19. Aparatos sanitarios: Sanitarios y lavamanos en porcelana. Grifería sencilla y gerencia con mezclador al igual que las duchas. Tanque de almacenamiento dos tanques de 500 lts. por bodega.

**ARTICULO 86. DISPOSICIÓN ESPECIAL.**— 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 propietario para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones, si es del caso.

**ARTICULO 87. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**— Mientras se hace un nuevo nombramiento, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, se nombra como administrador a Edgar Segura; de acuerdo a lo establecido en presente reglamento en concordancia con lo dispuesto en la Ley 675 de 2.001 y el nombramiento del Revisor Fiscal se efectuar en la primera Asamblea de Copropietario que se realice, a partir de esta reforma.





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930**

**Nro Matrícula: 50C-1449439**

Página 2 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN**

**CC# 17175088 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-06-1997 Radicación: 1997-52010**

Doc: OFICIO 387 del 18-06-1997 JUZGADO PROMISCOU de FUNZA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO INTERNACIONAL S.A.

**A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN**

**CC# 17175088 X**

**A: HYDRO GLASS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-09-1997 Radicación: 1997-81425**

Doc: OFICIO 762 del 05-08-1997 JUZ.PROMISCOU de FUNZA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: BANCO INTERNACIONAL S.A.

**A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN**

**CC# 17175088 X**

**A: HYDRO GLASS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-09-1998 Radicación: 1998-83766**

Doc: OFICIO 1681 del 08-09-1998 JUZGADO 52 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL DE ESTE Y OTRO

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

DE: LINEA HOGAR DISE\O LTDA

**A: FONSECA SAULO**

**X**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-02-1999 Radicación: 1999-6867**

Doc: OFICIO 2213 del 04-12-1998 JUZ. 52 C.MPAL de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: LINEA HOGAR DISE\O LTDA

**A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN**

**CC# 17175088 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930**

**Nro Matrícula: 50C-1449439**

Página 3 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-05-1999 Radicación: 1999-39962

Doc: ESCRITURA 00490 del 24-05-1999 NOTARIA UNICA de FUNZA (CUNDINAMARCA) VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVANTE

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

DE: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN CC# 17175088

A: BOBADILLA AGUILAR JORGE ALBERTO CC# 19271559 X

A: LOZANO MELO HENRY ALBERTO CC# 19222866 X

A: SANABRIA FORERO FELIPE SANTIAGO CC# 17146202 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-05-2001 Radicación: 2001-30632

Doc: ESCRITURA 1858 del 11-05-2000 NOTARIA 19 de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$120,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: TRANSPORTADORA DE CARBON DEL NORTE (TRANSCANORTE LTDA).

A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN CC# 17175088 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-12-2004 Radicación: 2004-121181

Doc: ESCRITURA 4417 del 27-09-2001 NOTARIA 18 de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$88,132,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTE: 0125 COMPROVANTE

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

DE: BOBADILLA AGUILAR JORGE ALBERTO CC# 19271559

DE: LOZANO MELO HENRY ALBERTO CC# 19222866

DE: SANABRIA FORERO FELIPE SANTIAGO CC# 17146202

A: QUINTERO PATROCINIO CC# 12097 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 17-01-2005 Radicación: 2005-3123

Doc: ESCRITURA 1099 del 27-12-2004 NOTARIA UNICA de FUNZA CUND. VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVANTE: 0125 COMPROVANTE

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

DE: QUINTERO PATROCINIO CC# 12097

A: ROSETA INDUSTRIAL LTDA. NIT# 8603512921 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 17-01-2005 Radicación: 2005-3123

Doc: ESCRITURA 1099 del 27-12-2004 NOTARIA UNICA de FUNZA CUND. VALOR ACTO: \$250,000,000



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930**

**Nro Matrícula: 50C-1449439**

Página 4 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

**NIT# 8603512921 X**

A: QUINTERO PATROCINIO

**CC# 12097**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-02-2008 Radicación: 2008-12729**

Doc: ESCRITURA 1378 del 13-12-2007 NOTARIA UNICA de FUNZA

**VALOR ACTO: \$250,000,000**

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA  
CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1099 DE 27-12-2004 NOTARIA UNICA DE FUNZA

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

DE: QUINTERO PATROCINIO

**CC# 12097**

A: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

**NIT# 8603512921 X**

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-84787**

Doc: ESCRITURA 7159 del 17-10-2018 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTÁ D. C. **VALOR ACTO: \$394,174,000**

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

**NIT# 8603512921 X**

A: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

**NIT# 8600029644**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-04-1997

DIRECCION CORREGIDA VALE.COD.OGF.AUX-17.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 28-04-1997

DIRECCION Y AREA CORREGIDA VALE SEGUN ESCRITURA DEL REG. DE PROPIED. HORIZ. COD. OGF. GVA. AUXDEL14.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 20-06-1997

DIRECCION Y DESCRIPCION CORREGIDOS VALEN. COD. OGF./GAVA./T.C.9441. AUX.15

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 01-07-1997

LO INCLUIDO EN DESCRIPCION EN CUANTO A LA BODEGA 1 VALE. COD. OGF. GVA. AUXDEL14.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: C2010-16533 Fecha: 11-10-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 6 Radicación: C2014-3257 Fecha: 11-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2001-9504 Fecha: 26-11-2001

ANOTACION 8 ESC. 1858 INCLUIDA SI VALE POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO. C2001-9504 COD.ABOG. 37/AUX.5..-



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930**

**Nro Matrícula: 50C-1449439**

Página 5 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-24253 Fecha: 04-12-2018

/NIT/CORREGDO VALE.-C2018-24253

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 2 Radicación: C2018-24253 Fecha: 04-12-2018

/X/INCLUIDA VALE.-C2018-24253

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 3 Radicación: C2018-24253 Fecha: 14-12-2018

ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2018-24253

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-585912 FECHA: 22-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

SELADA  
 SEGUN LA ESCRITURA  
 DE FECHA 13  
 FUNZA, 13  
 EL NOTARIO  
 MATRÍCULA 10  
 CIRCULO DE FUNZA  
 NOTARIA UNICA  
 CIRCULO DE FUNZA  
 CUNDINAMARCA  
 N° 1099  
 NUMERO: MIL NOVENTA Y NUEVE.  
 FECHA: DICIEMBRE VEINTISIETE (27) DEL AÑO DOS MIL CUATRO (2004).  
 CÓDIGO CATASTRAL N° 25286010000290102901.  
 UBICACIÓN DEL PREDIO: DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.  
 MUNICIPIO: FUNZA.  
 VEREDA: URBANO: X RURAL: .  
 NOMBRE O DIRECCIÓN: BODEGA N° (1), CARRERA 4 N°. 17 A-64 DE  
 FUNZA (CUNDINAMARCA).  
 NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: VALOR DEL ACTO:  
 VENTA \$300.000.000.00  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: IDENTIFICACIÓN:  
 VENDEDOR: PATROCINIO QUINTERO C.C. 12.097 DE BOGOTÁ  
 COMPRADOR: ROSETA INDUSTRIAL LTDA. NIT. 860.351.292-1  
 INFORMACION PARA LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
 PUBLICOS DE ACUERDO CON LA RESOLUCION N°. 1156 DE MARZO 29  
 DE 1.996 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.  
 \*\*\*\*  
 En el municipio de Funza, Departamento de Cundinamarca,  
 República de Colombia, a los VEINTISIETE ===( 27 ) días del mes  
 de Diciembre del año dos mil cuatro (2004) el suscrito JULIO  
 HUMBERTO MELÉNDEZ BOADA, Notario Unico del Círculo de Funza,  
 da fe que las declaraciones que se contienen en la presente  
 escritura han sido emitidas por quienes las otorgan: con  
 minuta escrita y en medio magnético, Compareció MARIA INES

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

QUINTERO DE ALONSO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 41.372.642 expedida en Bogotá de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre y representación del señor PATROCINIO QUINTERO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.097 expedida en Bogotá de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, tal como consta el poder general protocolizado mediante escritura pública número cuatro mil ochenta (4080) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá quienes en adelante se denominarán LOS VENDEDORES y manifestaron:-----

PRIMERO.- OBJETO: Que en la calidad indicada, transfieren el dominio que tienen y la posesión que ejercen a título de compraventa la sociedad ROSETA INDUSTRIAL LTDA., sociedad legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT. 860.351.292-1, sociedad que se encuentra representada legalmente por el señor EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.290.579 expedida en Bogotá, quien se encuentra facultado según los estatutos sociales y según acta de junta de socios para suscribir este contrato, quien en el presente adelante se denominará EL COMPRADOR, el dominio y la posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Una bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La



Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual cuenta con una extensión superficiaria de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS

(403,32 M<sup>2</sup>), el inmueble objeto del presente negocio jurídico se encuentra construido sobre un lote de terreno con área de novecientos cuarenta y dos metros cuadrados (942 M<sup>2</sup>) y comprendido entre los siguientes linderos y medidas, tal como consta en la Escritura pública número dos mil treinta y uno (2031) de fecha veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaría Unica del Círculo de Funza, mediante la cual se sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal de que trata La Ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario 1365 de 1985, en consecuencia, LOS LINDEROS GENERALES son: POR EL NORTE: Con la calle sur de la Urbanización, en veinticinco metros con ochenta y seis centímetros (25,86 Mts.). POR EL NORESTE: Con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización, en veintiséis metros con cinco centímetros (26,05 Mts.). POR EL SURESTE: Con terrenos que fueron de JORGE PEREZ JIMENO, en veinticinco metros con ochenta y siete centímetros (25,87 Mts.). POR EL SUROCCIDENTE: Con el lote número cuarenta y ocho (48) de la misma urbanización en Treinta y seis metros con setenta y tres (36,73 Mts.) y encierra.-----  
La bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual

NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO DE FUNZA

cuenta con una extensión superficialia de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (403,32 M<sup>2</sup>), se encuentra comprendida dentro de los siguientes LINDEROS ESPECIALES: POR EL NORTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con la calle sur de la urbanización. POR EL NORESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco centímetros (36,05 Mts.), con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización. POR EL SURESTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con terrenos que son o fueron del señor JORGE PEREZ JIMENO. POR EL SUROESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco centímetros (36,05 Mts.) con la bodega número dos (2) del Conjunto.-----

Este inmueble se encuentra identificado con la Matricula inmobiliaria No. 50C-1449439 y la Cédula Catastral 010000290046000.-----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante de la mención del área, de la medida y los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: Dentro de esta compraventa queda incluida la cesión del derecho del suscriptor sobre las líneas telefónicas que funcionan en el inmueble, identificadas con los números 8261300, y 8261301 -----

PARAGRAFO TERCERO: Es entendido que dentro de los linderos antes descritos, existen muros que por ser estructurales no pueden ser modificados.-----

SEGUNDO.- ADQUISICION: LOS VENDEDORES declaran que el inmueble objeto del presente negocio jurídico, lo adquirió



por compra que de el hizo a los señores  
 JORGE ALBERTO BOBADILLA AGUILAR,  
 identificado con la Cédula de Ciudadanía  
 No. 19.271.559 expedida en Bogotá, HENRY  
 ALBERTO LOZANO MELO, identificado con la

Cédula de Ciudadanía No. 19.222.866 expedida en Bogotá y  
 FELIPE SANTIAGO SANABRIA FORERO identificado con la Cédula  
 de Ciudadanía No. 17.146.202 expedida en Bogotá, tal como  
 consta en la Escritura Pública número cuatro mil  
 cuatrocientos diecisiete (4417) de fecha veintisiete (27) de  
 Septiembre de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaría  
 Dieciocho del Círculo de Bogotá D.C., la cual se registrará  
 en el Folio de matricula inmobiliaria No. 50C-1449439.-----

TERCERO.- DOMINO Y LIBERTAD: LOS VENDEDORES declara que el  
 inmueble objeto del presente contrato no ha sido enajenado  
 por acto anterior al presente, que lo posee regular,  
 ininterrumpida, quieta y pacíficamente que se encuentra  
 libre de toda clase de limitaciones a la propiedad tales  
 como censos, servidumbres, anticresis, uso, usufructo o  
 arrendamiento por escritura pública, habitación, patrimonio  
 de familia inembargable, afectación a vivienda familiar,  
 condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, embargos,  
 demandas pendientes y en general cualquier limitación al  
 dominio, con excepción de las normas contenidas en el  
 reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura  
 Pública número dos mil treinta y uno (2031) de fecha  
 veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos noventa y  
 seis (1996) de la Notaría Única del Círculo de Funza, la  
 cual se encuentra debidamente registrada en el folio de

Justo Humberto Meléndez Botella  
 NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE FUNZA

Matricula Inmobiliaria No. 50C-1449439 de la Oficina d  
Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro; a  
mismo LOS VENDEDORES saldrá al saneamiento por evicción  
por vicios redhibitorios en los casos establecidos en l  
ley.-----

CUARTO.- REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: REGIMEN d  
PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble que se transfiere mediante  
el presente instrumento público, fue sometido al Régimen d  
Propiedad Horizontal de que trata la Ley ciento ochenta  
dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) y s  
decreto reglamentario (1365) de mil novecientos ochenta  
seis (1986), tal como consta en la Escritura Pública número  
dos mil treinta y uno (2031) de fecha veintiséis (26) d  
diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) de l  
Notaría Unica del Círculo de Funza, la cual se encuentra  
debidamente registrada en el folio de Matricula Inmobiliari  
No. 50C-1449439 de la Oficina de Registro de Instrumento  
Públicos de Bogotá Zona Centro.-----

QUINTA.- PRECIO: El valor de esta venta será la suma d  
TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000.00) M/CTE, qu  
EL COMPRADOR ha pagado y pagará AL VENDEDOR así: a) La sum  
de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) M/CTE. qu  
EL VENDEDOR declara recibidos de manos de LOS COMPRADORES  
entera satisfacción. b) La suma de DOSCIENTOS CINCUENT  
MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00) que es el saldo de  
valor de esta venta, que será garantizada con hipotec  
abierta en primer grado constituida POR EL COMPRADOR a favo  
del señor PATROCINIO QUINTERO y/o MARIA INES QUINTERO DI  
ALONSO.-----



SEXTO.- ENTREGA: LOS VENDEDORES manifiestan que la entrega material del inmueble ya se ha realizado toda vez que el comprador hasta la fecha de la suscripción del presente instrumentos

público ostenta la calidad de arrendatario. La entrega real se realizará a EL COMPRADOR en la misma fecha del otorgamiento de este instrumentos público. El inmueble que se transfiere por intermedio de este instrumento público se entrega junto con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado, teléfono debidamente instalados.-----

SÉPTIMO.- GASTOS: Los gastos notariales concernientes a la compraventa que se originen en la escritura pública que perfeccione este contrato, serán asumidos por partes iguales entre los contratantes; los de beneficencia y registro serán a cargo exclusivo de EL COMPRADOR, el pago de Retención en la Fuente será a cargo en su totalidad del VENDEDOR. Los gastos notariales, los de beneficencia y registro concernientes a la hipoteca en primer grado abierta con la que se garantiza el pago del saldo del precio de esta venta serán de cargo exclusivo del COMPRADOR.-----

OCTAVA.- PAZ Y SALVOS: LOS VENDEDORES entregará el inmueble vendido a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, valorizaciones por beneficio general y local y en general por todo concepto que afecte al inmueble, todos los valores que se causen por los anteriores conceptos, a partir de la fecha del presente instrumento público, serán asumidos por EL COMPRADOR.-----

Sello Transitorio Notariado Bogotá  
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE LA PLAZA

ACEPTACION: En este estado comparece la sociedad ROSETA INDUSTRIAL LTDA., sociedad legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT. 860.351.292-1, sociedad que se encuentra representada legalmente por el señor EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.290.579 expedida en Bogotá, quien se encuentra facultado según los estatutos sociales y según acta de junta de socios para suscribir este contrato, quien en el presente adelante se denominará EL COMPRADOR, el dominio y, parte que en este contrato se han venido llamando EL COMPRADOR y manifestó:

A).- Que acepta la venta que por esta escritura pública se le hace y las demás estipulaciones en ella contenida, por estar todo de acuerdo con lo convenido. B).- Que acepta la entrega del bien para el día señalado en la cláusula sexta del presente contrato con las condiciones en ella anotadas.

C).- Que a partir de la fecha de la presente escritura pública de compraventa estarán a su cargo todos los impuestos, contribuciones, gravámenes, impuesto de plusvalía, impuesto predial unificado, valorizaciones y demás expensas que afecten al inmueble.-----

#### SECCION SEGUNDA

#### HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO A FAVOR DE LOS SEÑORES PATROCINIO QUINTERO y/o MARIA INES QUINTERO DE ALONSO.

Comparecieron nuevamente la sociedad ROSETA INDUSTRIAL LTDA., sociedad legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT. 860.351.292-1, sociedad que se encuentra representada -----



legalmente por el señor EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.290.579 expedida en Bogotá, quien

Julio Humberto Meléndez Botella  
NOTARÍA UNICA DEL CÍRCULO DE FUNZA

se encuentra facultado según los estatutos sociales y según acta de junta de socios para suscribir este contrato que en el presente instrumento se denominarán EL HIPOTECANTE Y declaro:-----

PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA: Que constituyen Hipoteca por valor de (\$250.000.000,00 M/cte), en favor de los señores PATROCINIO QUINTERO y/o MARIA INES QUINTERO DE ALONSO, quienes en adelante se denominaran LOS ACREDITORES, sobre el inmueble que han adquirido a través de esta misma escritura pública por compra hecha a PATROCINIO QUINTERO, consistente en Una bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual cuenta con una extensión superficialia de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (403,32 M<sup>2</sup>), el inmueble objeto del presente negocio jurídico se encuentra construido sobre un lote de terreno con área de novecientos cuarenta y dos metros cuadrados (942 M<sup>2</sup>) y comprendido entre los siguientes linderos y medidas, tal como consta en la Escritura pública número dos mil treinta y uno (2031) de fecha veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaría Unica del Círculo de Funza, mediante la cual se

sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal de que trata La Ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario 1365 de 1985, en consecuencia, LOS LINDEROS GENERALES son: POR EL NORTE: Con la calle sur de la Urbanización, en veinticinco metros con ochenta y seis centímetros (25,86 Mts.). POR EL NORESTE: Con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización, en veintiséis metros con cinco centímetros (26,05 Mts.). POR EL SURESTE: Con terrenos que fueron de JORGE PEREZ JIMENO, en veinticinco metros con ochenta y siete centímetros (25,87 Mts.). POR EL SUROCCIDENTE: Con el lote número cuarenta y ocho (48) de la misma urbanización en Treinta y seis metros con setenta y tres (36,73 Mts.) y encierra.-----

La bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual cuenta con una extensión superficialia de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (403,32 M<sup>2</sup>), se encuentra comprendida dentro de los siguientes LINDEROS ESPECIALES: POR EL NORTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con la calle sur de la urbanización. POR EL NORESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco centímetros (36,05 Mts.), con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización. POR EL SURESTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con terrenos que son o fueron del señor JORGE PEREZ JIMENO. POR EL SUROESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco

AA 19629147



centímetros (36,05 Mts.) con la bodega número dos (2) del Conjunto.-----  
Este inmueble se encuentra identificado con la Matricula inmobiliaria No. 50C-1449439 y la Cédula Catastral

010000290046000.-----

Julio Humberto Meléndez Borda  
NOTARIO UNICO DEL CENSO DE PUEBLOS

**SEGUNDO: OBJETO DE LA HIPOTECA:** Que la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento público tiene por objeto garantizar a LOS ACREDITADORES todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que LOS HIPOTECANTES tuvieran o llegaren a tener en favor de LOS ACREDITADORES, en moneda legal colombiana cualquiera sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor en cualquier documento público o privado y en general sumas de dinero a su cargo obtenidas a virtud de otros contratos o instrumentos públicos.-----

**PARAFAZO:** Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en sí mismos.-----

**TERCERO: Declaran además:** a) Que la presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el inmueble con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes. b) Que el inmueble que por este instrumento Hipotecan es de su exclusiva propiedad, lo garantizan libre de todo gravamen, limitación de dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite negociabilidad. c) Que serán de su cargo los gastos e

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

impuestos que causen este gravamen, los de su cancelación las costas de cobro por cualquier obligación que con este instrumento se garanticen si hubieren lugar a ello. d) Que se compromete a entregar la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste éste gravamen, a satisfacción de LOS ACREDITADORES, máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura. e) Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura pública para exigir mérito ejecutivo LOS HIPOTECANTES desde ahora confieren poder especial, amplio y suficientes a LOS ACREDITADORES, para que soliciten al señor Notario en nombre de los suscritos exponentes o en el de ellos la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo ochenta y uno (81) del Decreto novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1970).-----

CUARTA: CLAUSULA ACCELERATORIA: LOS HIPOTECANTES autorizan desde ahora expresamente a LOS ACREDITADORES para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de LOS HIPOTECANTES a favor de LOS ACREDITADORES. b) Por mora en el



pago de cualquiera de las sumas de dinero acordadas así: La primera cuota o suma de dinero el 30 de junio de 2005; La segunda cuota o suma de dinero el día 30 de Diciembre de 2005; La tercera cuota o suma de dinero el día 30 de junio de 2006, La cuarta cuota o suma de dinero el día 29 de Diciembre de 2006 y la quinta cuota o suma de dinero el día 29 de junio de 2007, en los términos y condiciones estipulados en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes. c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el inmueble hipotecado. d) Si el inmueble hipotecado perece o sufre desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa y si a juicio de LOS ACREDITORES deja de ser garantía suficiente para las obligaciones pendientes y sus accesorios. e) Por quebranto o iliquidez de LOS HIPOTECANTES. f) Si hipotecamos o gravamos el inmueble hipotecado sin consentimiento expreso y escrito de LOS ACREDITORES. g) Por no presentar dentro del término de los noventa días (90) hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento la primera copia de la presente escritura pública de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina de registro de Instrumentos Pùblicos, junto con el folio de matricula inmobiliaria debidamente ampliado.-----

**QUINTO: CESION:** Que facultamos a LOS ACREDITORES para ceder tanto la garantía contenidas en la presente escritura, lo mismo que para ceder o endosar cualquier instrumento representativo de sus obligaciones a favor de LOS ACREDITORES

Julio Humberto Meléndez Borrás  
 NOTARIO ÚNICO DEL CIRCUITO DE PLAZA

garantizada con la presente hipoteca.-----

En este estado comparecen MARIA INES QUINTERO DE ALONSO, mayor de edad, vecina de Santa fe de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41.372.642 expedida en Bogotá, casada con sociedad conyugal vigente y señor PATROCINIO QUINTERO, persona mayor de edad, vecino de Santa fe de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.097 expedida en Bogotá, casado con sociedad conyugal vigente, parte que en este contrato se han venido llamando LOS ACREDITORES y manifestaron:-----

A).- Que aceptan la hipoteca que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella constan en favor de LOS ACREDITORES.-----

\*\*\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA \*\*\*\*\*

Se acompañan los comprobantes de ley (Aquí ellos).-----

EL COMPARCIENTE VENDEDOR MANIFIESTA ESTAR A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL, TAL Y COMO CONSTA EN PAGO DEL PREDIAL UNIFICADO QUE PRESENTA PARA SU PROTOCOLIZACION Y EL CUAL SE TRANSCRIBE A CONTINUACION: FOTOCOPIA DEL PAGO DE PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE DEL 2.004 PREDIO SITUADO EN LA K 4 17A 60 64 BODEGA 1, ======PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE FUNZA, CUNDINAMARCA COD. CATASTRAL No. 010000290046000 PROPIETARIO FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN.=====

Leído que les fue el presente instrumento a los comparecientes y advertidos de formalidad de su registro en tiempo oportuno lo aprobaron y lo firman en prueba de asentimiento junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza.-----

AA 19629149



Se utilizaron las hojas de papel  
sellados Nos. AA 19629142, AA 19629143,  
AA 19629144, AA 19629145, AA 19629163,  
AA 19629147, AA 19629148 Y AA 19629149.-

Derechos Notariales Res. 250/04 \$ 1.506.390,00

SUPER Y FONDO \$5.570.00-----

LA COMPARCIENTE Y APODERADA GENERAL DEL VENDEDOR PATROCINIO  
QUINTERO

*María Inés G. de Alonso*  
MARIA INES QUINTERO DE ALONSO

C.C. No. 41372642 Bla'

DIRECCIÓN: *Cam 8A # 106-54*

TELEFONO: *2338722*



EL COMPARCIENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD  
COMPRADORA ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

*Edgar Segura*  
EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO

C.C. No. 19290-579 Bogotá

NIT. 860.351.292-1

DIRECCIÓN: *Camara 4- 17A70 FUNZA*

TELEFONO: *8261942-43*



EL NOTARIO

*Julio Humberto Meléndez Boada*

O.L.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Julio Humberto Meléndez Boada  
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE FUNZA

01105001

Esta primera copia presta  
mérito ejecutivo a favor de  
PATROCINIO QUINTERO Y / MARIA INES QUINTERO DE ALONSO  
según Inciso 1o. Art.  
42 Dec. Ley 2163/70

(APODERADA)

Es fiel ~~RETIRO~~ copia tomada de su  
original, dada en la Notaría de Funza hoy  
a - 04 ENE. 2005

Notario,

JULIO HUMBERTO MELÉNDEZ BOADA  
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE FUNZA

