



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita
Dirigido a	0
Dirección	CARRERA 103 #75 D - 27 EDIFICIO VISA - PH. __ Local kommercial__aptos 201 Y 202
Barrio	Garces Navas Oriental
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

0

Avalúo solicitado por: JORGE DANIEL PATAQUIVA RIVERA
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 **PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL** ubicado en la CARRERA 103 #75 D - 27 EDIFICIO VISA - PH. __ Local comercial__aptos 201 Y 202 Garces Navas Oriental, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$526,662,601.04 pesos m/cte (Quinientos veintiséis millones seiscientos sesenta y dos mil seiscientos uno).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL**50C-2217748- APTO 201**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 201	26.76	M2	\$4,175,188.00	100.00%	\$111,728,030.88
TOTALES					100%	\$111,728,030

Valor en letras

Ciento once millones setecientos veintiocho mil treinta Pesos Colombianos

50C-2217747-LOCAL COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOCAL COMERCIAL	14.87	M2	\$4,650,000.00	100.00%	\$69,145,500.00
TOTALES					100%	\$69,145,500

Valor en letras

Sesenta y nueve millones ciento cuarenta y cinco mil quinientos Pesos Colombianos

50C-2217749-APTO 202

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 202	28.03	M2	\$4,175,188.00	100.00%	\$117,030,519.64
TOTALES					100%	\$117,030,519

Valor en letras

Ciento diecisiete millones treinta mil quinientos diecinueve Pesos Colombianos

50C-2217750-APTO 301

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 301	26.76	M2	\$4,175,188.00	100.00%	\$111,728,030.88
TOTALES					100%	\$111,728,030

Valor en letras

Ciento once millones setecientos veintiocho mil treinta Pesos Colombianos

50C-2217751-APTO 302

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 302	28.03	M2	\$4,175,188.00	100.00%	\$117,030,519.64
TOTALES					100%	\$117,030,519

Valor en letras

Ciento diecisiete millones treinta mil quinientos diecinueve Pesos Colombianos

Valor comercial total: **\$526,662,601****Valor en letras:** Quinientos veintiséis millones seiscientos sesenta y dos mil seiscientos uno Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 RAA Nro: AVAL-30050594
 C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	10,811,602	Valor del avalúo en UVR	325,322.08
Proporcional	0	526,662,601	Valor asegurable	526,662,601
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Desafectación Parcial. El predio jurídicamente está muy alejado de la realidad física. En áreas, por consiguiente, en coeficientes y en cantidad de unidades que componen la copropiedad. Se recomendaría que el propietario realice una escritura de actualización de propiedad horizontal, registrando la realidad física. Posterior a esto se debe realizar nuevamente el informe de avalúo. NOTA 2: 2. Los inmuebles cuentan con los servicios públicos, sin embargo, los contadores no son independientes, se comparten dependiendo el piso. NOTA 3: la matrícula 50C-239377, es la de mayor extensión, aunque está activa, de ella se deriva la copropiedad a través de la escritura 755 del 20-02-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTÁ D. C, por ello no se liquida en el presente informe.			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: Carrera 103 75D 27 Al inmueble se llega así: carrera 103, calle 75D, calle 72. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. NOTAS: 1. Lo construido encontrado en visita es totalmente diferente a lo que se menciona en los planos de licencia y en el RPH. No conservan las mismas áreas ni su distribución. Se recomienda realizar una aclaración de áreas y linderos de todos los predios. Adicional cuenta con un piso más que la altura mencionada en la licencia de construcción. 2. Los inmuebles cuentan con los servicios públicos, sin embargo, los contadores no son independientes, se comparten dependiendo el piso.</p> <p>Garaje: El edificio en el primer piso cuenta con un área con 2 cupos para parqueo de dos vehículos, los cuales en el reglamento de propiedad horizontal aparecen como garajes comunales, aunque también dice que son privados con destinación comunal, debe ser un error de digitación.</p> <p>NOTA DE UNIDADES DE COPROPIEDAD: La copropiedad cuenta con 7 unidades, pero jurídicamente solo cuenta con 5 unidades.</p> <p>Dependencias: Apartamento. Consta de: Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El predio es un edificio de 4 pisos de altura y consta de: PISO 1: Local comercial 1: Recepción, zona de trabajo, baño, depósito. Local comercial 2: zona de oficina, un baño. PISO 2: Apto 201: Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, un baño y zona de ropa. Apto 2: Sala, comedor, cocina, 2 habitaciones, un baño, zona de ropa. PISO 3: Apto 301: Sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño privado, un baño social. Apto 302: sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño social, baño privado. PISO 4: Apartaestudio: Sala, comedor, dos habitaciones, cocina, dos baños y terraza.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el</p>			

presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

- **LOCAL COMERCIAL:** se registra en inspección: 48.38 m² aproximados, registrados: 14.87 m², existe una diferencia de 33.51 m² los cuales corresponden aproximadamente 155'821.500. PARA UN **TOTAL DE 224'967.000 DE PESOS.**
- **APARTAMENTO 201:** se registra en inspección: 43.79 m² aproximados, registrados: 26.76 m², existe una diferencia de 17.03 m² los cuales corresponden aproximadamente 70'296.298 PARA UN **TOTAL DE 180'756.012 DE PESOS.**
- **APARTAMENTO 202:** se registra en inspección: 69.93 m² aproximados, registrados: 28.03 m², existe una diferencia de 41.90 m² los cuales corresponden aproximadamente 172'954.485. PARA UN **TOTAL DE 288'656.495 DE PESOS.**

Código	LR_2024_2286 292	Propósito	Desafectación Parcial	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento	79978844	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE DANIEL PATAQUIVA RIVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79978844	Teléfono	
Email	daniel.pataquiva@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79978844	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 103 #75 D - 27 EDIFICIO VISA - PH. __ Local comercial__aptos 201 Y 202				
Conjunto	EDIFICIO VISA - PH.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Garces Navas Oriental	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Carrera 103 75D 27 Al inmueble se llega así: carrera 103, calle 75D, calle 72. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. NOTAS: 1. Lo construido encontrado en visita es totalmente diferente a lo que se menciona en los planos de licencia y en el RPH. No conservan las mismas áreas ni su distribución. Se recomienda realizar una aclaración de áreas y linderos de todos los predios. Adicional cuenta con un piso más que la altura mencionada en la licencia de construcción. 2. Los inmuebles cuentan con los servicios públicos, sin embargo, los contadores no son independientes, se comparten dependiendo el piso. 3. Descripción de áreas por piso. PISO 1: Local comercial 1: Recepción, zona de trabajo, baño, depósito. Área tomada en visita: 48.38m2. Local comercial 2: zona de oficina, un baño. Área tomada en visita:</p>				

29.89m²

PISO 2: **Apto 201**: Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, un baño y zona de ropa. Área tomada en visita: 43.79m² **Apto 2**: Sala, comedor, cocina, 2 habitaciones, un baño, zona de ropa. Área tomada en visita: 69.93m²

PISO 3: **Apto 301**: Sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño privado, un baño social. Área tomada en visita: 56.18m². **Apto 302**: sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño social, baño privado. Área tomada en visita: 66.32m²

PISO 4: **Apartaestudio**: Sala, comedor, dos habitaciones, cocina, dos baños. Área tomada en visita: 63.53m². **Terraza**: Área tomada en visita: 64m².

TOTAL DE ÁREA DE APARTAMENTOS: 299.75M² valor comercial m²: 4.175.188: TOTAL: \$1.251.512.603. AREA TOTAL DEL LOCALES COMERCIALES: 78.27m², valor comercial m²: 4.650.000, TOTAL: 363.955.500. VALOR TOTAL DE LOS PREDIOS SI SE LEGALIZA JURIDICAMENTE: 1.615.468.103.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Local comercial																																								
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																						
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p>																																										
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA LOCAL COMERCIAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>14.87</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 201</th> <td>M2</td> <td>26.76</td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 202</th> <td>M2</td> <td>28.03</td> </tr> </table>		ÁREA LOCAL COMERCIAL	UND	VALOR	M2	14.87		AREA APTO 201	M2	26.76	AREA APTO 202	M2	28.03	ÁREAS CATASTRAL <table border="1"> <tr> <th>ÁREA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>S/I</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2024</th> <td>PESOS</td> <td>S/I</td> </tr> </table>			ÁREA	UND	VALOR	M2	S/I		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																		
ÁREA LOCAL COMERCIAL	UND	VALOR																																									
M2	14.87																																										
AREA APTO 201	M2	26.76																																									
AREA APTO 202	M2	28.03																																									
ÁREA	UND	VALOR																																									
M2	S/I																																										
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																																									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1"> <tr> <th>ÁREA LOCAL COMERCIAL I</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>48.38</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 201</th> <td>M2</td> <td>43.79</td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 202</th> <td>M2</td> <td>69.93</td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 301</th> <td>M2</td> <td>56.18</td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 302</th> <td>M2</td> <td>66.32</td> </tr> <tr> <th>AREA APTO PISO 4</th> <td>M2</td> <td>63.53</td> </tr> <tr> <th>AREA TERRAZA PISO 4</th> <td>M2</td> <td>64</td> </tr> <tr> <th>AREA LOCAL COMERCIAL 2</th> <td>M2</td> <td>29.89</td> </tr> </table>		ÁREA LOCAL COMERCIAL I	UND	VALOR	M2	48.38		AREA APTO 201	M2	43.79	AREA APTO 202	M2	69.93	AREA APTO 301	M2	56.18	AREA APTO 302	M2	66.32	AREA APTO PISO 4	M2	63.53	AREA TERRAZA PISO 4	M2	64	AREA LOCAL COMERCIAL 2	M2	29.89	ÁREAS VALORADAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA LOCAL COMERCIAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>14.87</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 201</th> <td>M2</td> <td>26.76</td> </tr> <tr> <th>AREA APTO 202</th> <td>M2</td> <td>28.03</td> </tr> </table>			ÁREA LOCAL COMERCIAL	UND	VALOR	M2	14.87		AREA APTO 201	M2	26.76	AREA APTO 202	M2	28.03
ÁREA LOCAL COMERCIAL I	UND	VALOR																																									
M2	48.38																																										
AREA APTO 201	M2	43.79																																									
AREA APTO 202	M2	69.93																																									
AREA APTO 301	M2	56.18																																									
AREA APTO 302	M2	66.32																																									
AREA APTO PISO 4	M2	63.53																																									
AREA TERRAZA PISO 4	M2	64																																									
AREA LOCAL COMERCIAL 2	M2	29.89																																									
ÁREA LOCAL COMERCIAL	UND	VALOR																																									
M2	14.87																																										
AREA APTO 201	M2	26.76																																									
AREA APTO 202	M2	28.03																																									
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																										
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>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 755 del 20-02-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTÁ D. C.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</p>																																										

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
755	EscrituraPH	20/02/2024	27	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2217747	19/07/2024	S/I	11.96%	S/I	Local comercial
50C-2217748	19/07/2024	S/I	21.50%	S/I	Apto 201
50C-2217749	19/07/2024	S/I	22.52%	S/I	Apto 202

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación

El edificio en el primer piso cuenta con un área con 2 cupos para parqueo de dos vehículos, los cuales en el reglamento de propiedad horizontal aparecen como garajes comunales, aunque también dice que son privados con destinación comunal, debe ser un error de digitación.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.				

Escritura de Propiedad Horizontal	755	Fecha escritura	20/02/2024		
Notaria escritura	27	Ciudad escritura	Bogotá		
Valor administración	N/A	Total unidades	7	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	<p>Escritura: 755, Fecha escritura: 20/02/2024, Notaría escritura: 27, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: N/A, Total unidades: 7, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 4, Tanque: Si, Ascensores: No</p> <p>La copropiedad cuenta con 7 unidades, pero jurídicamente solo cuenta con 5 unidades.</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	11001-2-23-2952 del 19 julio del 2023				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

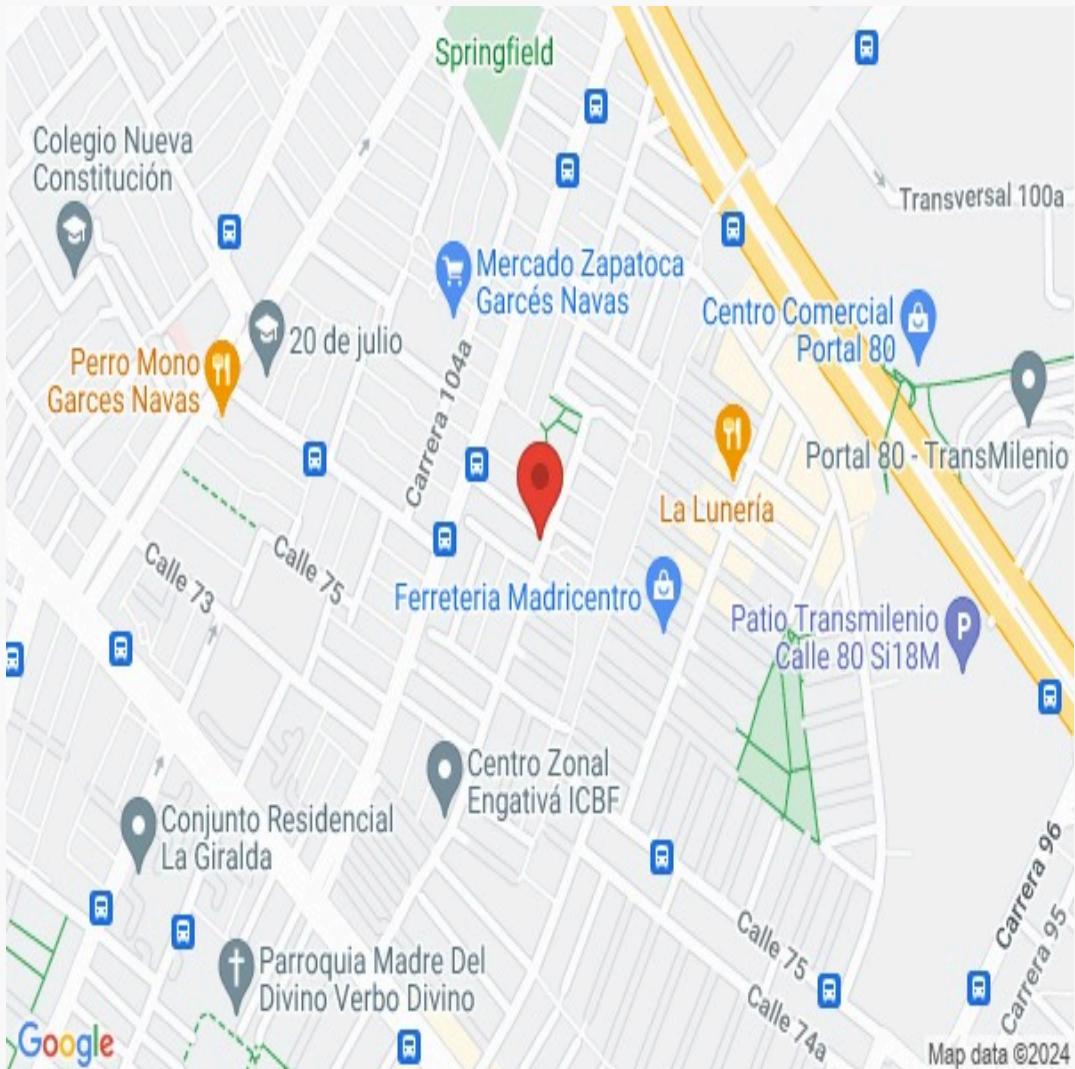
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El predio es un edificio de 4 pisos de altura y consta de: PISO 1: Local comercial 1 : Recepción, zona de trabajo, baño, depósito. Local comercial 2 : zona de oficina, un baño. PISO 2: Apto 201 : Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, un baño y zona de ropa. Apto 2 : Sala, comedor, cocina, 2 habitaciones, un baño, zona de ropa. PISO 3: Apto 301 : Sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño privado, un baño social. Apto 302 : sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño social, baño privado. PISO 4: Apartaestudio : Sala, comedor, dos habitaciones, cocina, dos baños y terraza.				

	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.

Observación	Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado.
-------------	---

Dirección: CARRERA 103 #75 D - 27 EDIFICIO VISA - PH. __ Local comercial__aptos 201 Y 202 | Garcés Navas Oriental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.70881989200007
GEOGRAFICAS : 4° 42' 31.752''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.116243126
GEOGRAFICAS : 74° 6' 58.4742''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Engativa	1	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$		\$	\$4,304,687.50	3208990608
2	Engativa	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$3,800,000.00	3142347763
3	Engativa	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$4,000,000.00	3112553071
4	Santa Rosita, Bogotá	1	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$4,318,181.82	3183638940

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	32	32	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$4,304,687.50
2	30	47	40	1.0	1.10	1.0	1.0	1	1.1	\$4,180,000.00
3	30	44	38	1.10	1.0	1.0	1.0	1	1.1	\$4,400,000.00
4		60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$4,750,000.00
								PROMEDIO		\$4,408,671.88
								DESV. STANDAR		\$244,733.64
								COEF. VARIACION		5.55%

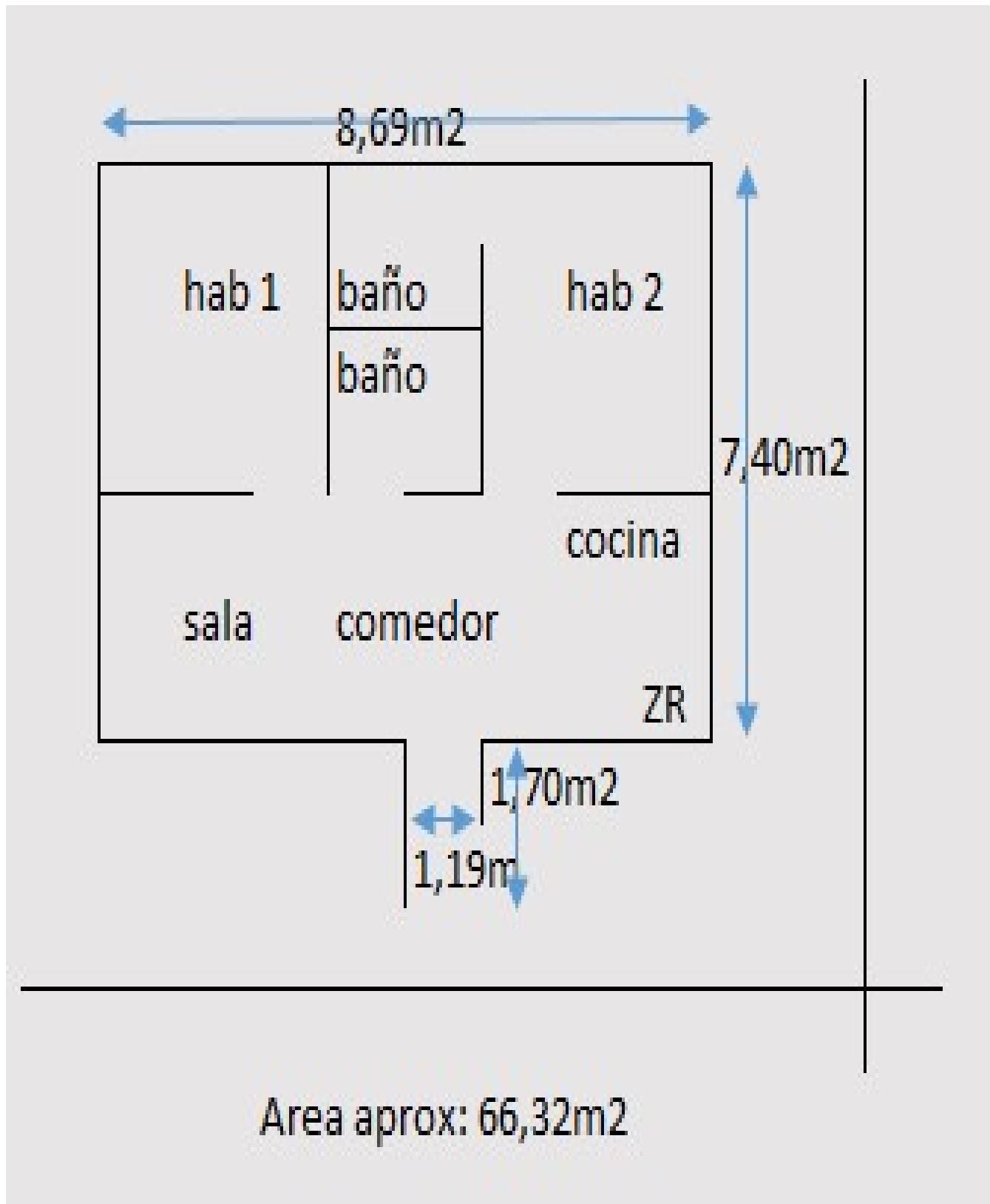
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,653,405.52	TOTAL	\$69,196,140.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,163,938.23	TOTAL	\$61,917,761.52
VALOR TOTAL	\$69,145,500.00			

Observaciones:

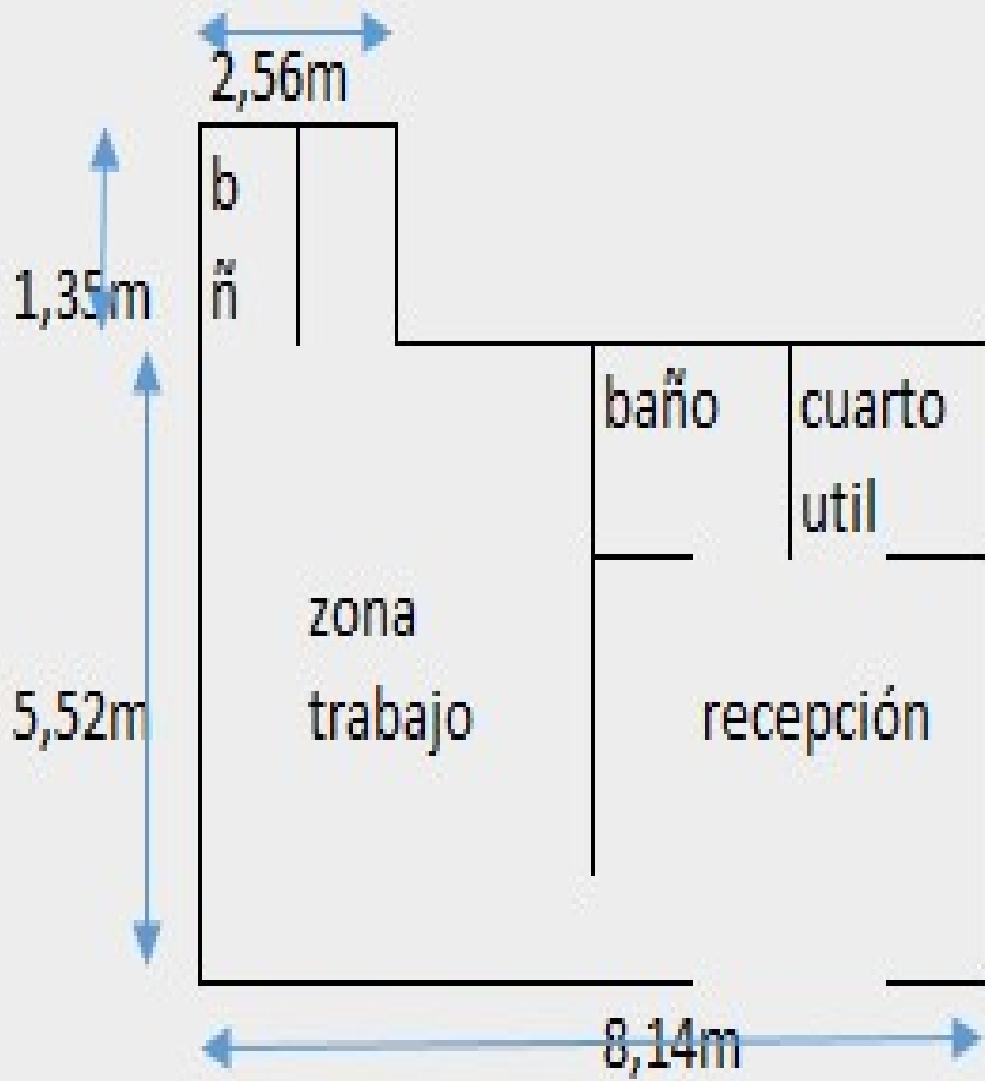
Enlaces:

1-https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/107901612_ql=11b734uv*_up*MO_&qclid=CiwKCAlwhvi0BhA4EiwAX25uixvqBZz2-https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/103347412_ql=11acf5ip*_up*MO_&qclid=CiwKCAlwhvi0BhA4EiwAX25uixvqBZzd3-https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/110596112_ql=18q7a8m*_up*MO_&qclid=CiwKCAlwhvi0BhA4EiwAX25uixvqBZz4-<https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/10868969>

Plano

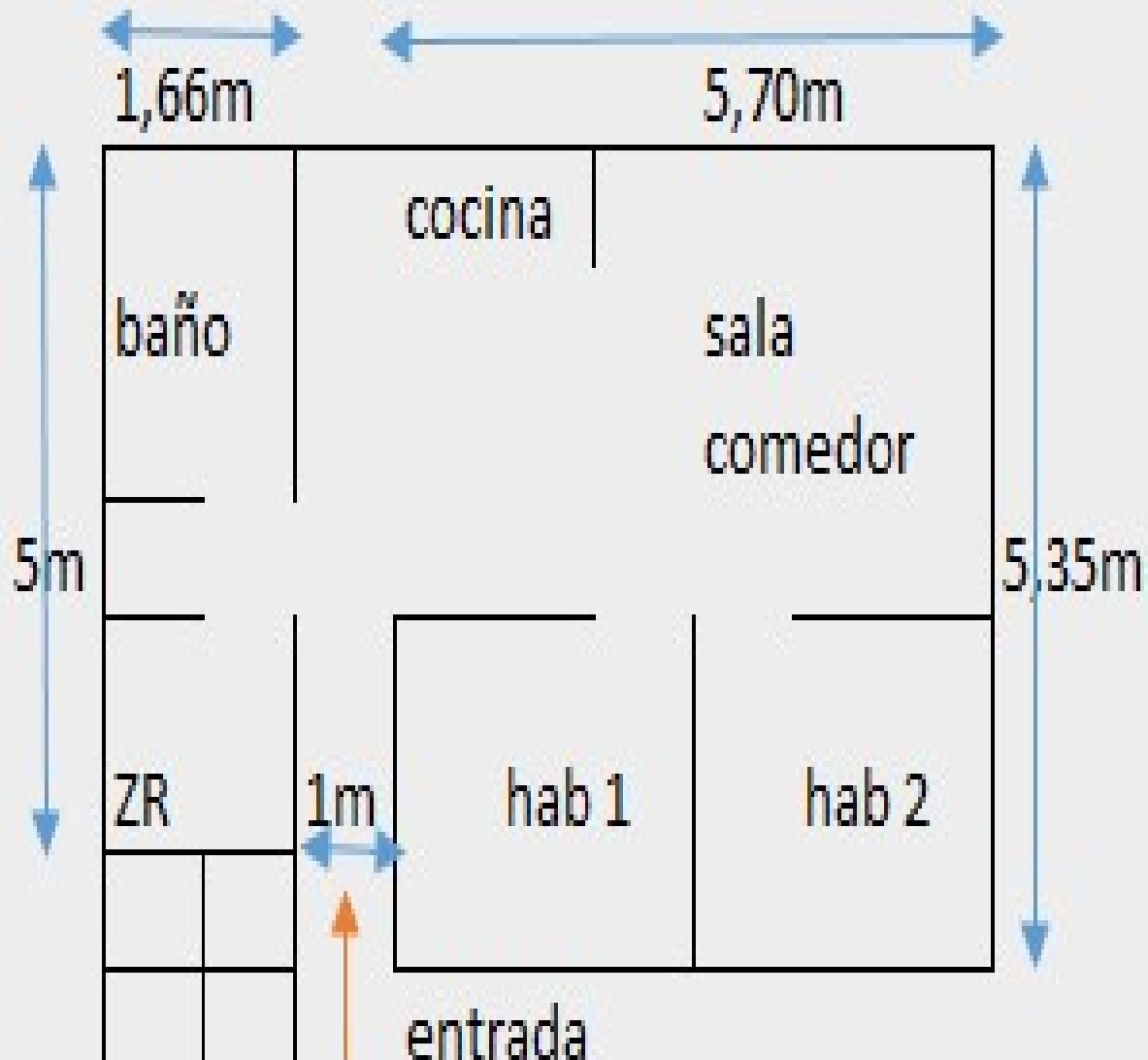


Plano



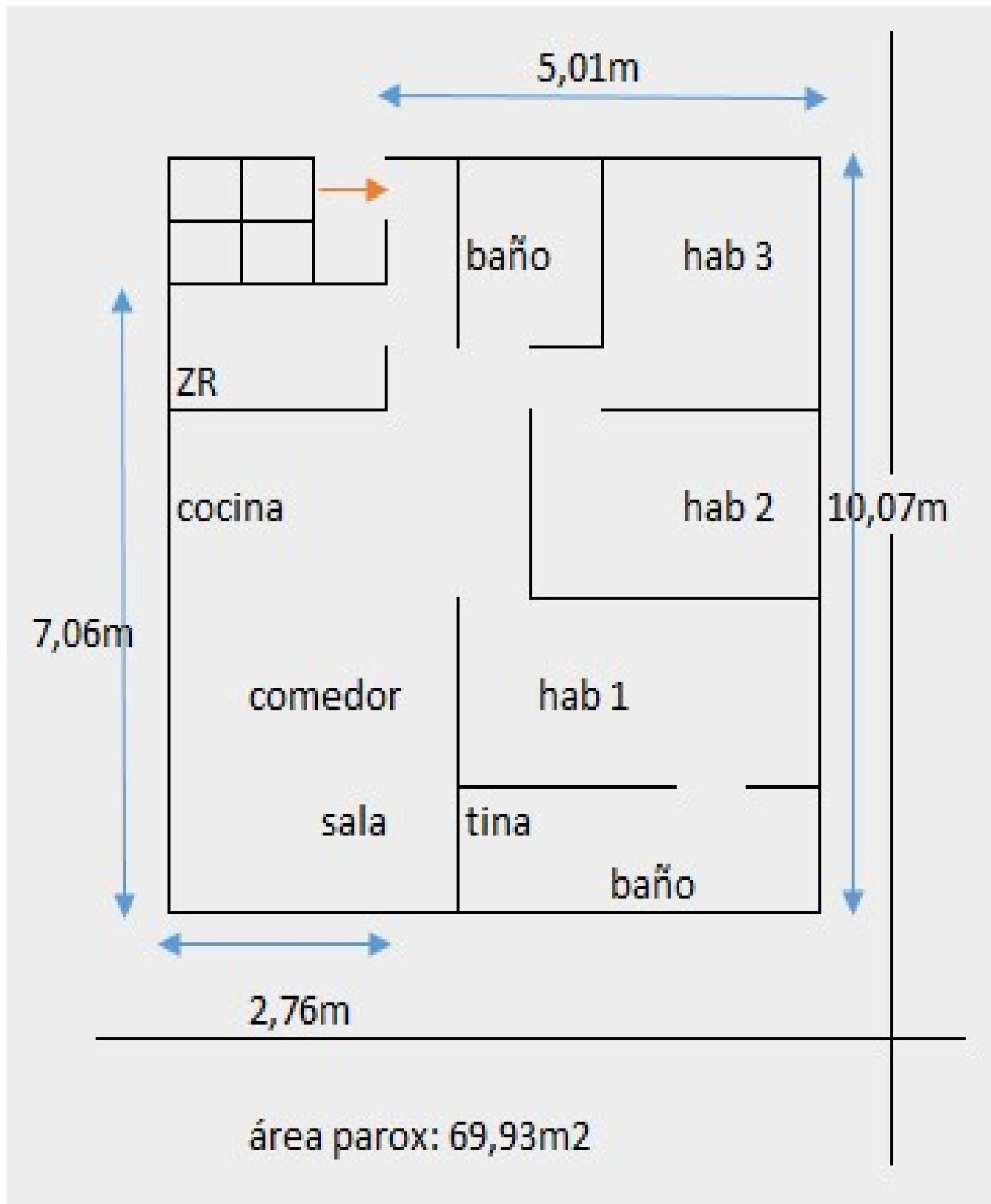
área aprox: 48,38m²

Plano

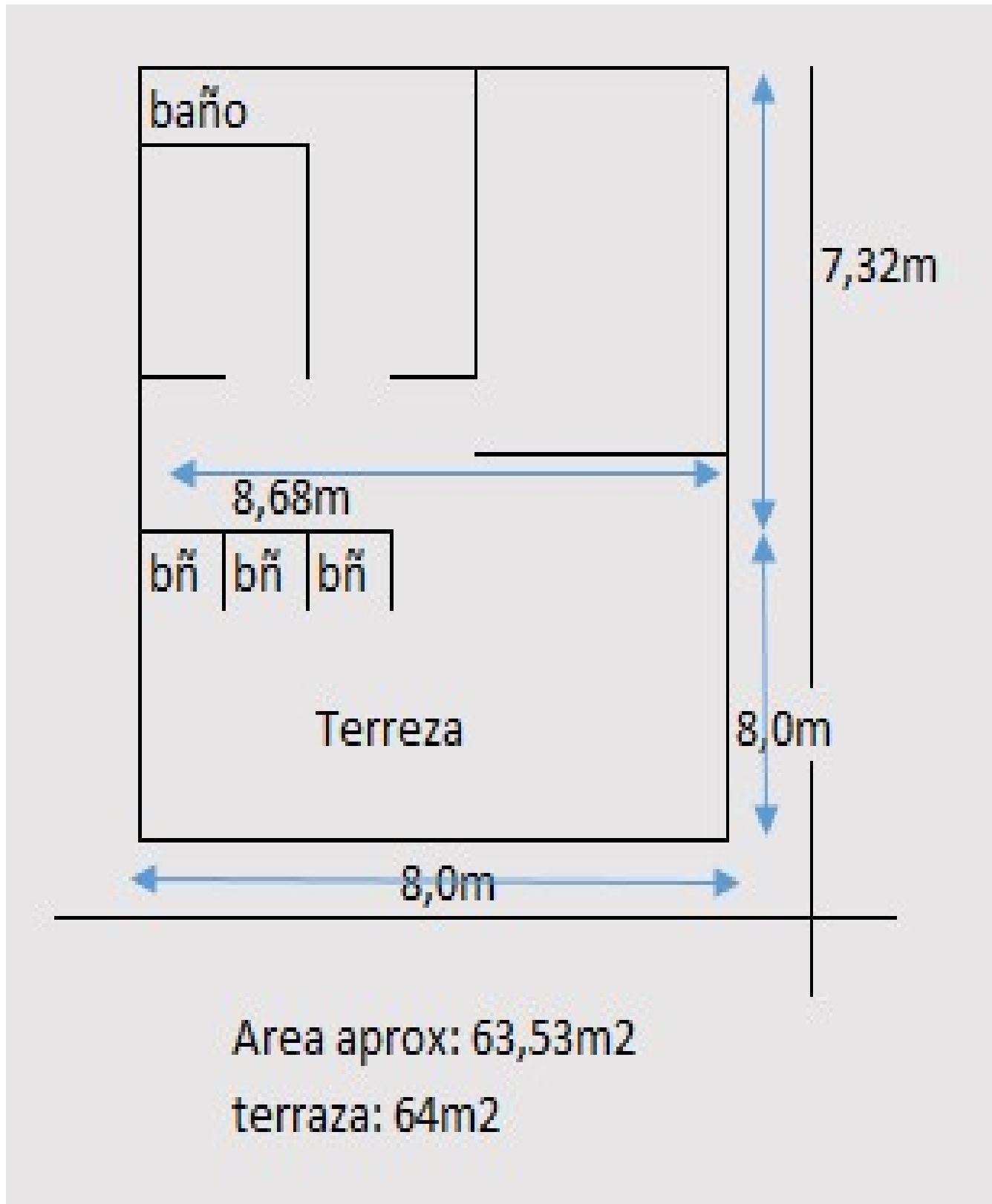


área aprox: 43,795m²

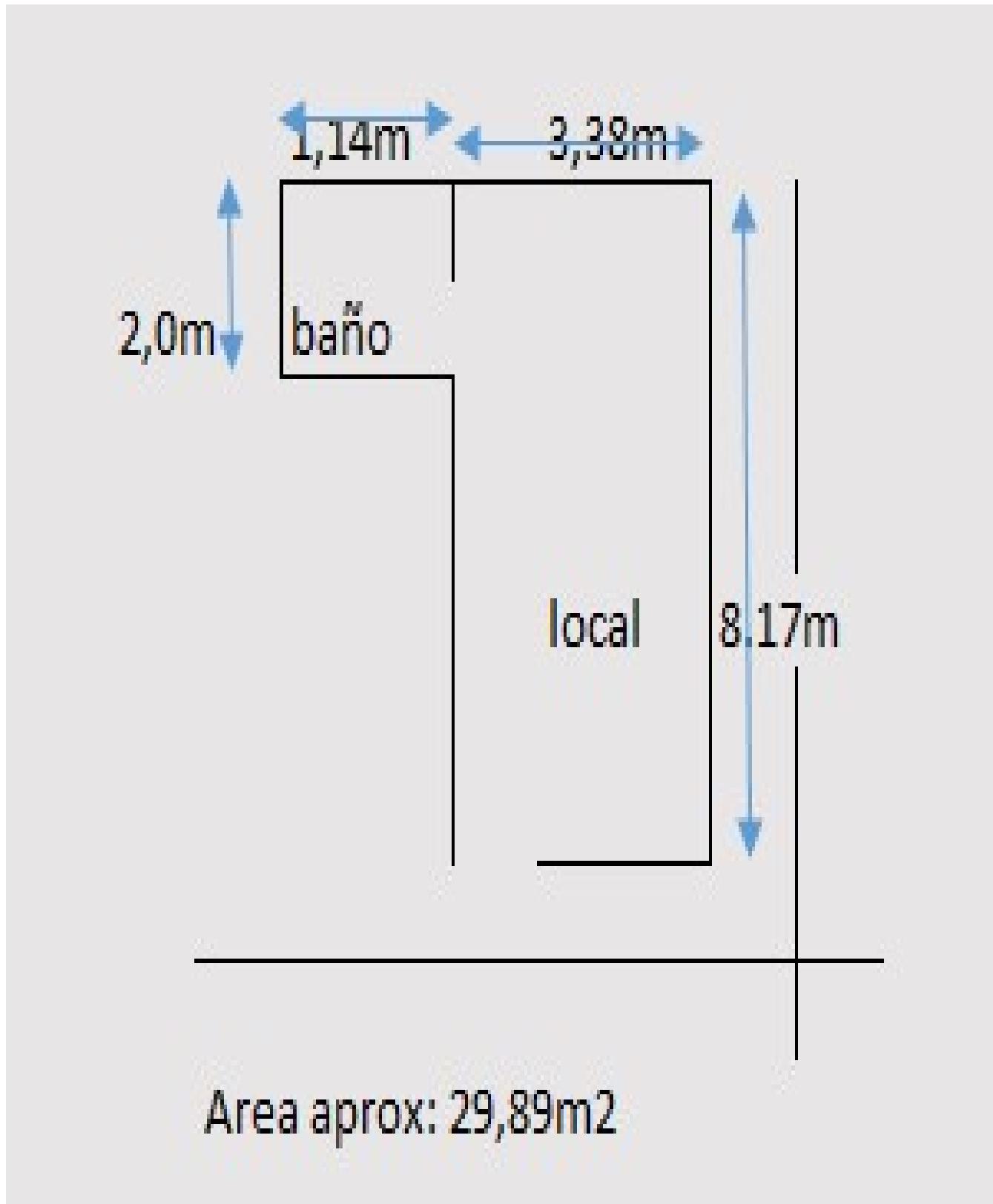
Plano



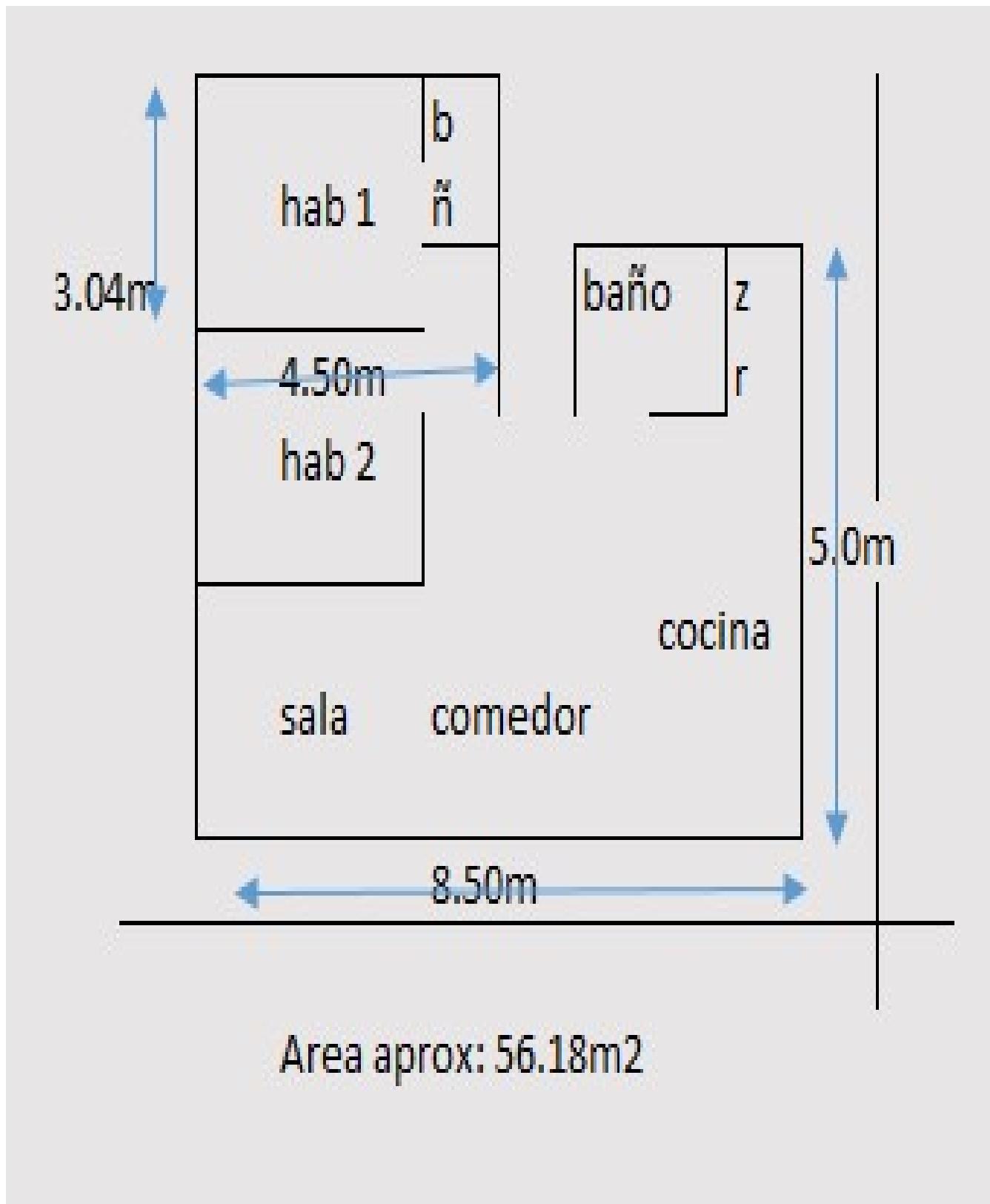
Plano



Plano



Plano



Escritura garajes

Papel notarial para uso exclusivo de copias de

en tres punto veinte metros (3.20 m), del punto 8 al punto 1 cerrando en línea quebrada sucesiva en cinco metros (5.00 m). -----

QUINTO: Que para dar cumplimiento a la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001 en consecuencia, el inmueble Multifamiliar, se acoge a las normas y disposiciones de la citada Ley; queda el reglamento del siguiente tenor: -----

DEL EDIFICIO VISA - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

-----C A P I T U L O I . -----

**ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE SEGURIDAD
Y SALUBRIDAD DEL EDIFICIO VISA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----**

ARTÍCULO 1.- CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LA

CONSTRUCCION: Consta de cuatro (4) unidades de vivienda (apartamentos), una (1) unidad de comercio vecinal B, dos estacionamientos privados, los cuales se destinan como comunales, construido con una cimentación denominada Zapata

Aislada y portico en concreto reforzado en concreto de 3000 psi y acero de 6000 psi. La placa de contrapiso tiene un espesor de 0.10 mts en concreto de 2500 psi y malla electrosoldada de 15 x15 cm las columnas son de una dimensión de .40x.35

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



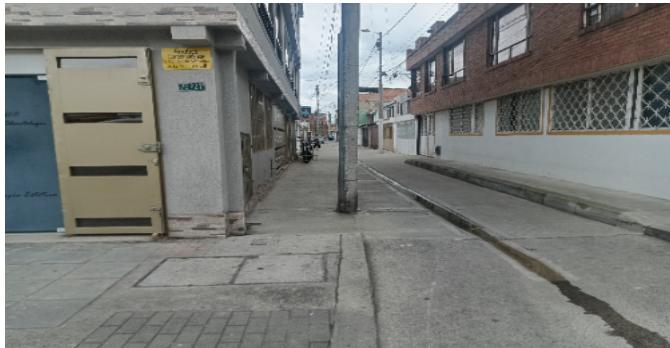
11233CHaUAUAQACQ

06-09-22

Credencial N° 10-000000000000000000
Cédula: N° 100-000000000000000000

06-03-24

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



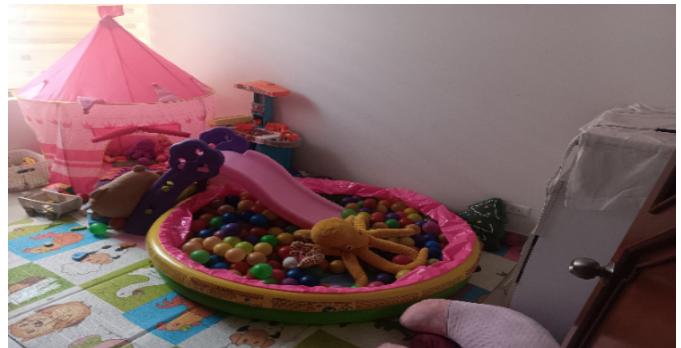
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion



Habitación 2



Guardarropa 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Local



Local



Local



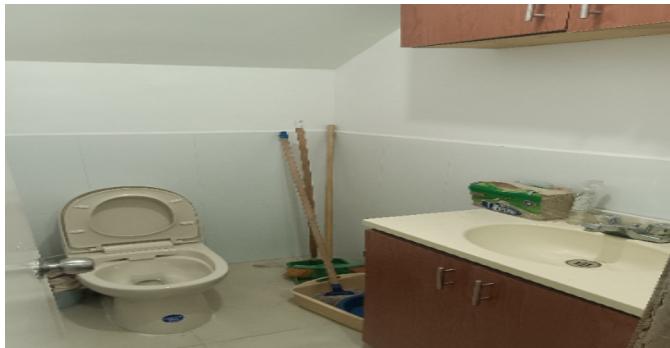
Local



Local



Baño Social 1



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



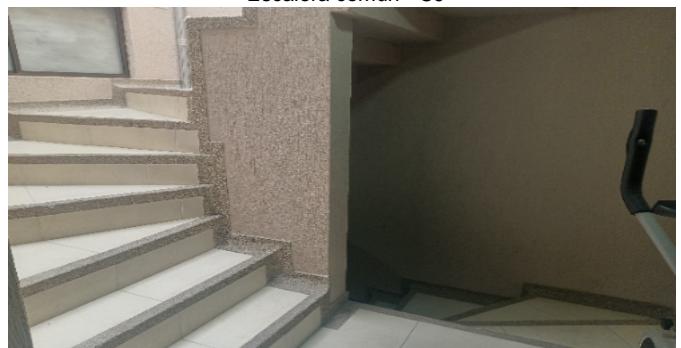
Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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 valuaria 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 valuaria 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.

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.

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, informada por el 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 LR_2024_2286292



PIN de Validación: b9660b18



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regímen
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
06 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regímen
Régimen Académico



PN de Validación: 198800b12



https://www.f93.org.cc



CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE INVESTIGADORES

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen Régimen Académico

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9660b18


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


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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN
 Teléfono: 3045634995
 Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b9660b18



PIN DE VALIDACIÓN

b9660b18

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 ocho (08) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240719106197653199

Nro Matrícula: 50C-2217747

Pagina 2 TURNO: 2024-484575

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 03:17:48 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

-RAD LICENCIA 24-NOV-2022 (INST 01 DEL 07-MAY-2024)

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

DE: PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL

CC# 79978844 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

o en el registro de los documentos

El interesado debe comunicar al registrador cualquier

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-484575 FECHA: 19-07-2024

EXPEDIDO FN: BOGOTA

James J. Fierce

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240719884297653201

Nro Matrícula: 50C-2217749

Pagina 2 TURNO: 2024-484574

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 03:17:47 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

-RAD LICENCIA 24-NOV-2022 (INST 01 DEL 07-MAY-2024)

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

DE: PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL

CC# 79978844 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-484574 FECHA: 19-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Janeth Diaz

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240719759297653200

Nro Matrícula: 50C-2217748

Pagina 2 TURNO: 2024-484576

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 03:17:48 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

-RAD LICENCIA 24-NOV-2022 (INST 01 DEL 07-MAY-2024)

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

DE: PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL

CC# 79978844 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

o en el registro de los documentos

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

USUARIO: Realtech

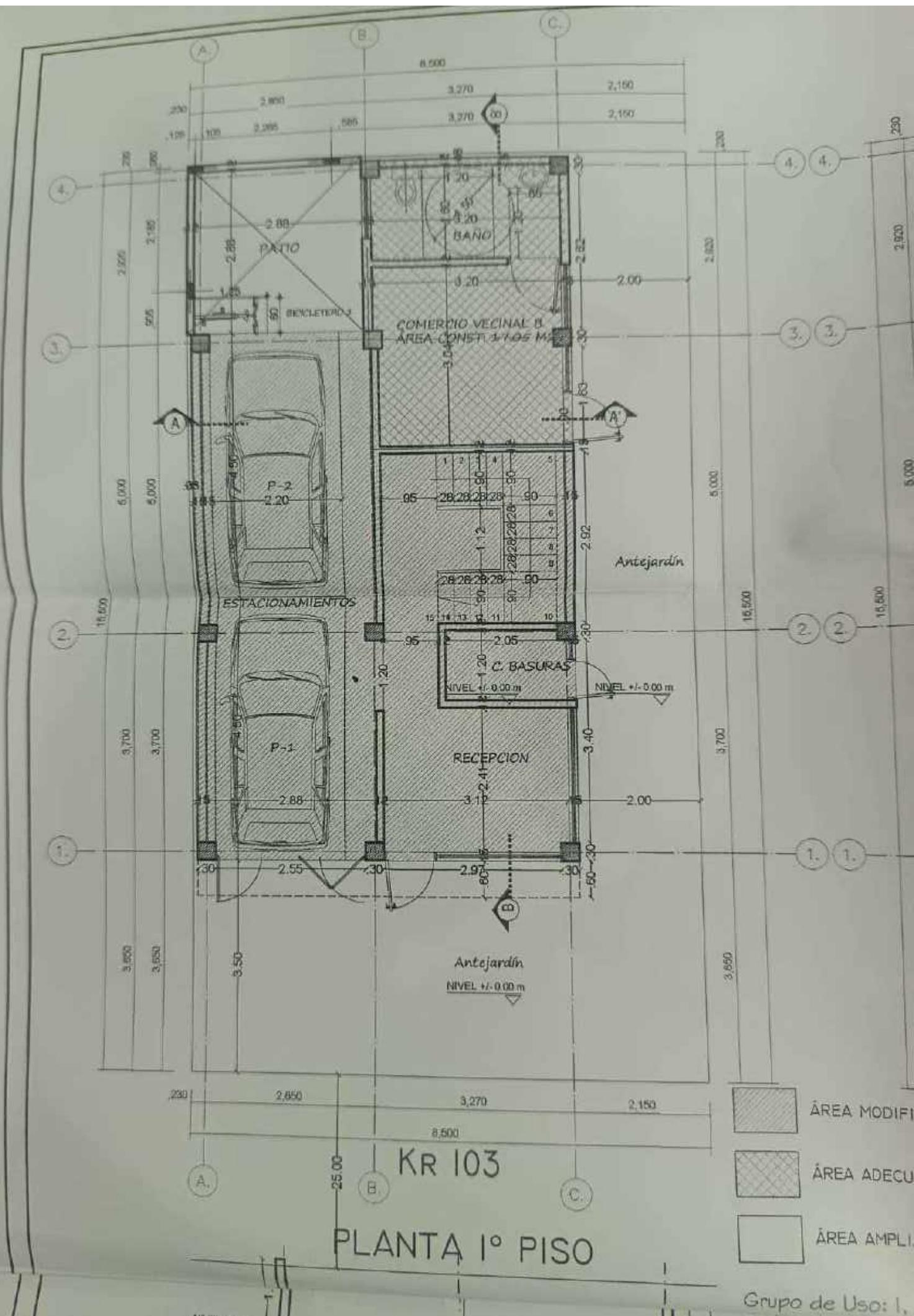
TURNO: 2024-484576 FECHA: 19-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

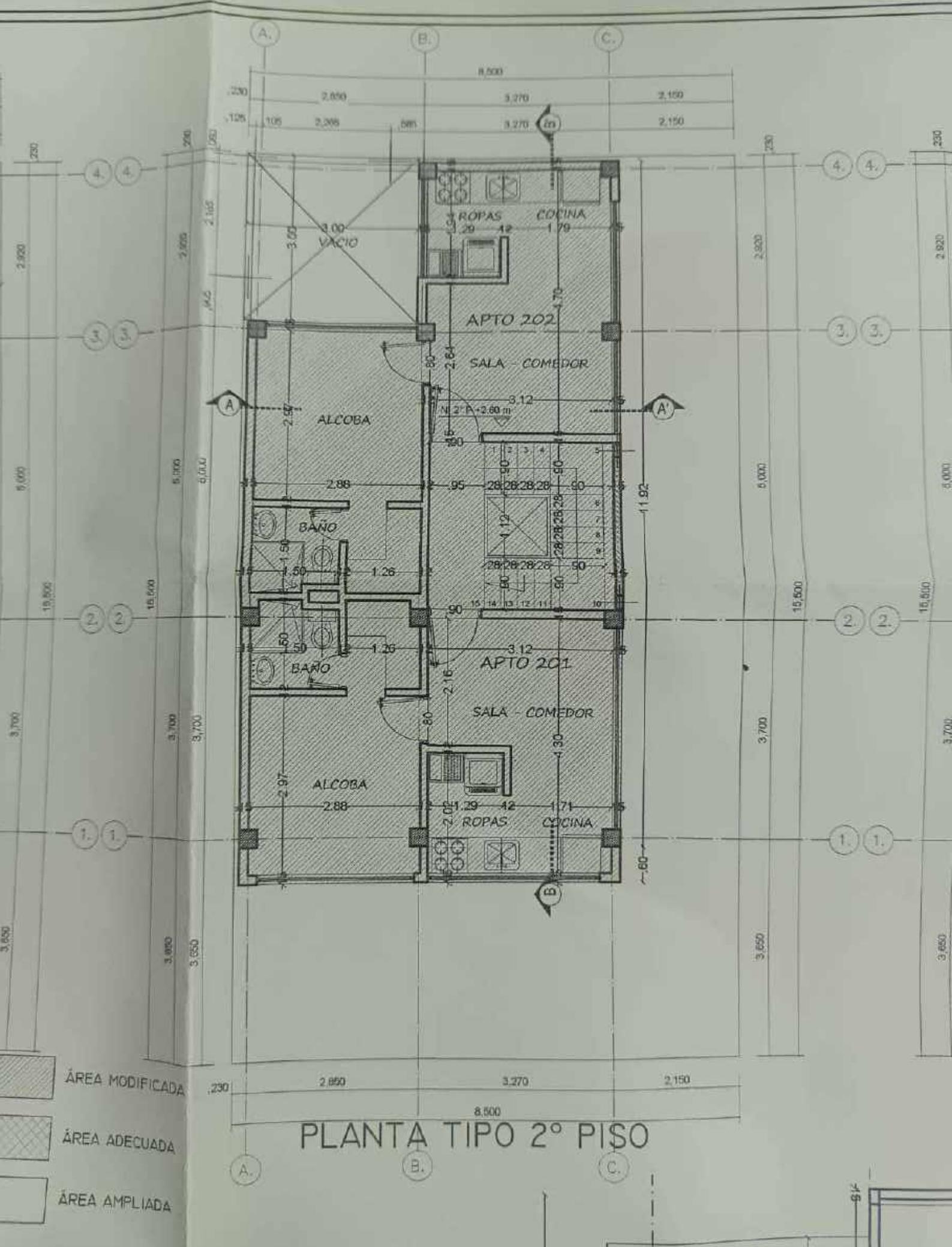
James J. Fierce

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL



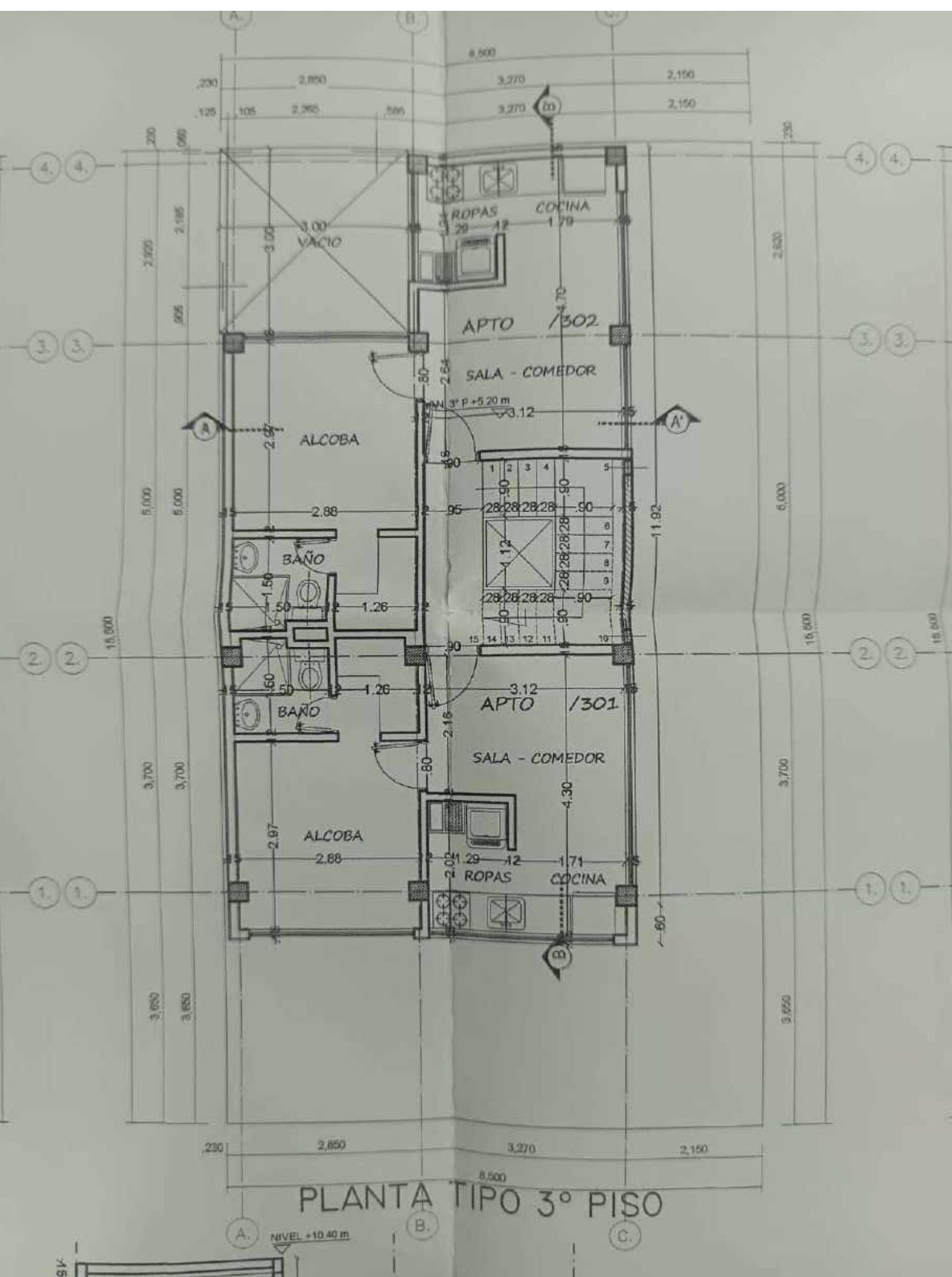
Grupo de Uso: I,



ÁREA MODIFICADA

ÁREA ADECUADA

ÁREA AMPLIADA





0755

Aa081770726

Ca473945065

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 755

SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO

OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTE (20) DE FEBRERO DE DOS MIL
VEINTICUATRO (2024).

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-239377.

CÉDULA CATASTRAL: 74A 103 20

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO NUMERO VEINTE (20) MANZANA SETENTA Y
DOS (72) DE LA URBANIZACION MOLINO DEL VIENTO, UBICADO EN LA
CARRERA CIENTO TRES (103) NUMERO SETENTA Y CINCO D - VEINTISIETE
(75 D - 27), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO

REGISTRAL ----- ESPECIFICACIÓN ----- VALOR DEL ACTO

0317 ----- CONSTITUCIÓN REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL -----

----- EDIFICIO VISA – PROPIEDAD HORIZONTAL ----- SIN CUANTÍA

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, ante mi **ANGELA DEL PILAR CONDE JIMÉNEZ**, Notaria veintisiete (27) encargada, autorizada mediante Resolución número 1501 del 15 de febrero de 2024, de la Superintendencia de Notariado y Registro, quien da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n):

COMPARCIO CON MINUTA ENVIADA:

el Señor **JORGE DANIEL PATAQUIVA RIVERA**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cedula de Ciudadanía N° 79.978.844 de Bogotá, de estado civil casado y manifestó:

PRIMERO: Que en el otorgamiento de esta Escritura Pública obra en calidad de



Aa081770726

Ca473945065

114155050aQGSJM

propietario tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-239377, procede a constituir el Régimen de Propiedad horizontal o separada aprobado mediante acto administrativo 11001-2-23-2952 con fecha de expedición 11 de julio de 2023 y fecha ejecutoria 19 de julio de 2023, de la curaduría urbana número dos (2), la cual se protocoliza con el presente instrumento.

SEGUNDO: Que el señor JORGE DANIEL PATAQUIVA RIVERA con Cedula de Ciudadanía N° 79'978.844 de Bogotá, adquirió en calidad de compraventa el inmueble ya mencionado tal como consta en folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-239377, escritura pública número 1921 del 24 de mayo de 2022 de la notaría número sesenta y cuatro (64) de la ciudad de Bogotá.

TERCERO: UBICACIÓN Y LINDEROS: El lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto, se identifica así:

Un lote de terreno ubicado en la KR 103 75D 27, lote veinte (20) de la manzana setenta y dos (72) antes diez (10) de la urbanización Molino de viento (antiguo Garcés Navas) de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Matrícula Inmobiliaria Numero 50C-239377, con una extensión superficialia de ciento treinta y uno punto setenta y cinco metros cuadrados (131.75 M²) y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En quince punto cincuenta metros (15.50 m) con la hoy calle setenta y seis (76); SUR: En quince punto cincuenta metros (15.50 m) con el lote diez y nueve (19); ORIENTE: En ocho punto cincuenta metros (8.50 m) con la carrera ciento tres (103); OCCIDENTE: En ocho punto cincuenta metros (8.50 m) con el lote 21.

PARÁGRAFO: No obstante, la medición de cabida y linderos de las unidades que conforman el multifamiliar se hacen como cuerpo cierto. Con base en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-239377 Y acto administrativo 11001-2-23-2952 con fecha de expedición 11 de julio de 2023 y fecha ejecutoria 19 de julio de 2023, de la curaduría urbana número dos (2).

CUARTO: UBICACIÓN, DEPENDENCIAS Y LINDEROS ESPECIFICOS DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR y LOCAL COMERCIAL (comercio vecinal B): el local comercial se encuentra ubicado en el nivel +/- cero punto cero (+/- 0.00) como se indica en la planta de primer nivel de los planos aprobados por la curaduría urbana N° 2. Las unidades de vivienda se encuentran en los pisos



Aa081770727



Ca473945064

papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentadas del archivo notarial

superiores y cada unidad de vivienda tiene una altura libre entre placas de dos punto treinta metros (2.30 m), los muros colindantes con los lotes vecinos, los muros que dividen cada unidad de vivienda hacen parte del área común entre ellas; tanto las fachadas y la cubierta serán área común que al momento de cualquier modificación o ampliación se deberá contar con previa aprobación en acta de asamblea de la copropiedad.

Las denominaciones de las unidades privadas del EDIFICIO VISA PH se dan de acuerdo con los planos de alinderamiento aprobados por la curaduría urbana N° 2 así:

LOCAL COMERCIO VECINAL B, APARTAMERTO 201, APARTAMENTO 202, APARTAMENTO 301 Y APARTAMENTO 302, que a continuación se detallan con sus respectivos niveles, áreas y alturas libres, así como los bienes comunes y privados para los efectos de la propiedad Horizontal, sometiéndose a las disposiciones de la ley 675 de 2001.

DESCRIPCIÓN LOCAL COMERCIO VECINAL B: Este local como se encuentra identificado hace parte de la copropiedad se ubica en la planta de primer piso, en el nivel más o menos cero punto cero (+/- 0.00), cuenta con una altura libre entre placas de dos punto treinta metros (2.30 m), con un área privada de catorce punto ochenta y siete metros cuadrados (14.87 m²), y cuenta con los siguientes linderos: del punto 1 al punto 2 en linea recta en tres punto doce metros (3.12 m), del punto 2 al punto 3 en linea quebrada sucesiva cuatro en punto noventa y dos metros (4.92 m), del punto 3 al punto 4 en linea quebrada sucesiva en tres punto veinte metros (3.20 m), del punto 4 al punto 1 cerrando en linea quebrada sucesiva en cinco metros (5.00 m).

DESCRIPCIÓN APARTAMENTO 201: Este Apartamento como se encuentra identificado, hace parte de la copropiedad está ubicado en la planta de segundo piso, se encuentra en el nivel más dos punto sesenta (+ 2.60), cuenta con una altura libre entre placas de dos punto treinta metros (2.30 m), cuenta con un área privada cubierta de veinte y seis punto setenta y seis metros cuadrados (26.76 m²), cuenta con los espacios de sala comedor, 1 alcoba, 1 baños, cocina y ropa. El área privada cubierta se encuentra dentro de los siguientes linderos: del punto 1 al punto 2 en linea quebrada sucesiva en cuatro punto sesenta metros (4.60 m), del

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



AaD81770727

Ca473945064



112326EAUQAQHQH

06-09-22

Confidencial. No se permite su uso, divulgación o copia.

Cadena - No se permite su uso, divulgación o copia.



AaD81770727

Ca473945064



112326EAUQAQHQH

06-09-22

Confidencial. No se permite su uso, divulgación o copia.

Cadena - No se permite su uso, divulgación o copia.

punto 2 al punto 3 en linea recta en seis punto doce metros (6.12 m), del punto 3 al punto 4 en linea quebrada sucesiva en cinco punto cero cuatro metros (5.04 m), del punto 4 al punto 5 en linea quebrada sucesiva en dos punto ochenta y siete metros (2.87 m), del punto 5 al punto 1 cerrando en linea quebrada sucesiva en cuatro punto cero uno metros (4.01 m). -----

DESCRIPCIÓN APARTAMENTO 202: Este Apartamento como se encuentra identificado, hace parte de la copropiedad está ubicado en la planta de segundo piso, se encuentra en el nivel más dos punto sesenta (+ 2.60), cuenta con una altura libre entre placas de dos punto treinta metros (2.30 m), cuenta con un área privada cubierta de veintiocho punto cero tres metros cuadrados (28.03 m²), cuenta con los espacios de sala comedor, 1 alcoba, 1 baños, cocina y ropa. El área privada cubierta se encuentra dentro de los siguientes linderos: del punto 1 al punto 2 en linea recta en tres punto veinticuatro metros (3.24 m), del punto 2 al punto 3 en linea recta en dos punto ochenta y un metros (2.81 m), del punto 3 al punto 4 en linea quebrada sucesiva en tres punto veinte metros (3.20 m), del punto 4 al punto 5 en linea quebrada sucesiva en cuatro punto cincuenta y nueve metros (4.59 m), del punto 5 al punto 6 en linea quebrada sucesiva en tres punto cincuenta y dos metros (3.52 m), del punto 6 al punto 7 en linea quebrada sucesiva en dos punto noventa y dos metros (2.92 m), del punto 7 al punto 8 en linea quebrada sucesiva en tres punto veinte metros (3.20 m), del punto 8 al punto 1 cerrando en linea quebrada sucesiva en cinco metros (5.00 m). -----

DESCRIPCIÓN APARTAMENTO 301: Este Apartamento como se encuentra identificado, hace parte de la copropiedad está ubicado en la planta de tercer piso, se encuentra en el nivel más cinco punto veinte (+ 5.20), cuenta con una altura libre entre placas de dos punto treinta metros (2.30 m), cuenta con un área privada cubierta de veinte y seis punto setenta y seis metros cuadrados (26.76 m²), cuenta con los espacios de sala comedor, 1 alcoba, 1 baños, cocina y ropa. El área privada cubierta se encuentra dentro de los siguientes linderos: del punto 1 al punto 2 en linea quebrada sucesiva en cuatro punto sesenta metros (4.60 m), del punto 2 al punto 3 en linea recta en seis punto doce metros (6.12 m), del punto 3 al punto 4 en linea quebrada sucesiva en cinco punto cero cuatro metros (5.04 m), del punto 4 al punto 5 en linea quebrada sucesiva en dos punto ochenta y siete



5 0755

Aa081770728

Ca473945063

metros (2.87 m), del punto 5 al punto 1 cerrando en línea quebrada sucesiva en cuatro punto cero uno metros (4.01 m). -----

DESCRIPCIÓN APARTAMENTO 302: Este Apartamento como se encuentra identificado, hace parte de la copropiedad está ubicado en la planta de tercer piso, se encuentra en el nivel más cinco punto veinte (+ 5.20), cuenta con una altura libre entre placas de dos punto treinta metros (2.30 m), cuenta con un área privada cubierta de veintiocho punto cero tres metros cuadrados (28.03 m²), cuenta con los espacios de sala comedor, 1 alcoba, 1 baños, cocina y ropa. El área privada cubierta se encuentra dentro de los siguientes linderos: del punto 1 al punto 2 en linea recta en tres punto veinticuatro metros (3.24 m), del punto 2 al punto 3 en linea recta en dos punto ochenta y un metros (2.81 m), del punto 3 al punto 4 en linea quebrada sucesiva en tres punto veinte metros (3.20 m), del punto 4 al punto 5 en linea quebrada sucesiva en cuatro punto cincuenta y nueve metros (4.59 m), del punto 5 al punto 6 en linea quebrada sucesiva en tres punto cincuenta y dos metros (3.52 m), del punto 6 al punto 7 en linea quebrada sucesiva en dos punto noventa y dos metros (2.92 m), del punto 7 al punto 8 en linea quebrada sucesiva en tres punto veinte metros (3.20 m), del punto 8 al punto 1 cerrando en linea quebrada sucesiva en cinco metros (5.00 m). -----

QUINTO: Que para dar cumplimiento a la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001 en consecuencia, el inmueble Multifamiliar, se acoge a las normas y disposiciones de la citada Ley; queda el reglamento del siguiente tenor: -----

DEL EDIFICIO VISA - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

CAPITULO I. -----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL EDIFICIO VISA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

ARTÍCULO 1.- CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION: Consta de cuatro (4) unidades de vivienda (apartamentos), una (1) unidad de comercio vecinal B, dos estacionamientos privados, los cuales se destinan como comunales, construido con una cimentación denominada Zapata Aislada y pórtico en concreto reforzado en concreto de 3000 psi y acero de 6000 psi. La placa de contrapiso tiene un espesor de 0.10 mts en concreto de 2500 psi y malla electrosoldada de 15 x15 cm las columnas son de una dimensión de .40x.35

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



Aa081770728

Ca473945063



112233CHUAUAQACQ

06-09-22

06-03-24



11413aSGSJMCQGQ5

mts en concreto de 3000 psi y acero de refuerzo de 60000 psi. La mampostería es en bloque Nº 5 de arcilla perforado horizontalmente. La ornamentación de la fachada para puerta de acceso y ventanería es en lámina calibre 18, pintada con dos manos de anticorrosivo y dos manos de pintura. Las placas de entrepiso son en concreto de 3000 psi con acero de refuerzo de 60000 psi. La escalera es en concreto de 3000 psi con acero de refuerzo de 60000 psi. El pañete (mortero) para muros y techos es de un espesor de 0.02 mts y una mezcla 1:3. El Enchape de pisos es de tableta cerámica de .30X.30 mts tráfico pesado y el de muros enchape de .25x.12. mts tráfico liviano. Para el guardaescobas se utilizó cerámica de ,12x.30 mts tráfico pesado. Para la impermeabilización de zonas húmedas en áreas de baño, cocina, patio se utilizó tres capas de vidrio y dos de emulsión. Para la fachada se empleo una capa de impermeabilizante de Sika. Las puertas Interiores son en madera en tabla pintadas con dos manos de tintilla color natural. Las cerraduras son metálicas color dorado tipo Vale. Los vidrios son de 4 mm tipo Peldar. La pintura para paredes es en Vinilo Tipo 1 aplicada sobre estuco.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN GENERALES DEL MULTIFAMILIAR

1. CIMENTACIÓN: Zapata Aislada.
2. ESTRUCTURA: Pórtico en concreto Reforzado.
3. COLUMNAS: Concreto 3000"psi.
4. IMPERMEABILIZACION: emulsión.
5. ENTREPISO: Placa maciza con viga descolgada de 30 centímetros. Concreto 3000 psi.
6. LOSA DE CONTRAPISO: Fundida concreto 2.500 psi y espesor 10 centímetros.
7. ESCALERAS: Concreto de 3000 psi.
8. MUROS: Bloque No. 5 en arcilla.
9. PAÑETES: Mortero 1:3.
10. PISOS: Porcelana Nacional tráfico pesado.
11. PUERTAS: Marcos en lámina y tableros en madera.
12. VENTANAS: En lámina calibre 18.
13. VIDRIOS: 4 mm.
14. PINTURA. Vinilo sobre estuco.

ARTICULO 2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD La construcción de la edificación deberá corresponder con los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la curaduría según el acto administrativo 11001-2-23-2952 con fecha de expedición 11 de julio de 2023 y fecha ejecutoria 19 de julio de 2023, de la curaduría urbana número dos (2) y cumpliendo las normas técnicas de instalaciones estipuladas por las entidades de servicios públicos que correspondan.

CAPITULO II -

OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1.- OBJETO: El objeto de este reglamento de conformidad con la ley 675 de 2.001, es regular la forma especial de dominio, denominada **DEL EDIFICIO VISA - PH - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar: 1. El respeto por la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente del sector. 2. El establecimiento de las relaciones pacífica de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. El respeto a la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de la copropiedad para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. 4. El respeto por el desarrollo de la libre iniciativa comunitaria dentro de los límites del bien común. 5. El derecho al debido proceso. También consagran los derechos y prescribe las obligaciones de los copropietarios y titulares de los derechos reales de los propietarios actuales y futuros o simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general del "**EDIFICIO VISA - PH - PROPIEDAD HORIZONTAL**", localizado en la KR 103 75D 27 Nomenclatura actual, Urbanización Molino de Viento, localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D. C., el cual contiene las normas para su administración y conservación; dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la conservación, reparación y mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes y regula en general todas las situaciones jurídicas que se presenten dentro de la propiedad horizontal. -----

ARTICULO 2.- EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen

parte integrante los Planos aprobados por la autoridad competente que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que son objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común esenciales y no esenciales; las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad; la determinación de los bienes comunes y los coeficientes de copropiedad tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquél se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados.- En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 3.- NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 por la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. Cuando en el Reglamento no se encuentre una norma expresamente aplicable a un caso determinado o 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 específicas de la ley 675 de fecha agosto 3 de 2001 y del capítulo III título XXXIII, libro cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de comunidad.
4. Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
5. Las jurisprudencias y las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

CAPITULO III

PROPIETARIO Y TITULOS



Aa081770730



Ca473945061

ARTÍCULO 4.- PROPIETARIOS: Las unidades de vivienda que conforman El inmueble multifamiliar son de propiedad exclusiva de los titulares de dominio de las unidades de vivienda privadas.

CAPITULO IV

DETERMINACION DE INMUEBLE

ARTICULO 5.- LOCALIZACION Y LINDEROS: Que la descripción de sus linderos y la extensión superficialia del predio donde se construye el EDIFICIO VISA - PH - PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentran consignados en el numeral cuarto del presente acto y en los planos de propiedad horizontal y documento de división aprobados mediante acto administrativo 11001-2-23-2952, con fecha de expedición 11 de julio de 2023 y fecha ejecutoria 19 de julio de 2023, de la curaduría urbana número dos, con las siguientes áreas:

CUADRO DE AREAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AREA DEL LOTE	131,75				CONSTRUIDO POR PISO	
DESCRIPCION	AREA PRIVADA	AREA COMUN	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE
PISO 1 (Altura libre 2,30 mts)						
MUROS - ESTRUCTURA - ESTACIONAMIENTOS						
RECEPCION - OF.						
ADMINISTRACION -			53,17		63,71	
ESCALERA - ANTEJARDIN - JUNTA SISMICA						
LOCAL COMERCIAL	14,87					



Aa081770730

Ca473945061



Aa081770730

N27



11235ACQQCHHNSA

06-09-22

06-03-24

cadena

SUBTOTAL	14,87		53,17	63,71	68,04
PISO 2 (Altura libre 2,30 mts)	—	—	—	—	—
APARTAMENTO 201	26,76	—	—	—	—
APARTAMENTO 202	28,03	—	—	—	—
MUROS - ESTRUCTURA - ESCALERA - DUCTO	—	—	16,93	—	—
SUBTOTAL	54,79		16,93	—	71,72
PISO 3 (Altura libre 2,30 mts)	—	—	—	—	—
APARTAMENTO 301	26,76	—	—	—	—
APARTAMENTO 302	28,03	—	—	—	—
MUROS - ESTRUCTURA - ESCALERA - DUCTO	—	—	16,93	—	—
SUBTOTAL	54,79	—	16,93	—	71,72
PUNTO FIJO	—	—	12,04	—	12,04
TOTAL	124,45	—	99,07	63,71	223,52

ARTICULO 6.- CLASES DE BIENES: EDIFICIO VISA - PH - PROPIEDAD

HORIZONTAL, objeto de este Reglamento ha sido diseñado y se construirá para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios son dueños exclusivos de sus unidades de vivienda privadas y participes en la copropiedad de los bienes de dominio común esenciales y no esenciales, en las proporciones que se establece en el presente Reglamento. En consecuencia, cada

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



Ca473945080

114

Nº. 0755

Aa081770731

propietario será dueño exclusivo de su unidad de vivienda de dominio privado y comunero en los bienes afectados al dominio común. En los planos de Propiedad Horizontal que se anexan, los bienes comunes están señalados con rayas inclinadas (achurado a 45°).

CAPITULO V

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.

ARTICULO 7.- DELIMITACION Y DESTINACION: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes esenciales y no esenciales del "EDIFICIO VISA - PH - PROPIEDAD HORIZONTAL", 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 en relación con ellos separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O EXCLUSIVA CON DESTINACIÓN

PARA USO VIVIENDA SON:

UNIDADES	METROS CUADRADOS
LOCAL COMERCIAL	14.87
APARTAMENTO 201	26.76
APARTAMENTO 202	28.03
APARTAMENTO 301	26.76
APARTAMENTO 302	28.03

CAPITULO VI

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN.

ARTICULO 8. - DEFINICION: Los bienes, los elementos y zonas que permitan o faciliten la existencia, 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 esenciales son inalienables e inembargables en forma separada

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



de los bienes privados no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Como se indica en los planos elaborados para la Propiedad Horizontal, y se expresa en el Proyecto de División, son Bienes de Propiedad Común esencial y de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios, los necesarios para la existencia, seguridad, adecuación, uso y goce del inmueble; además de aquellos que tienen la calidad de comunes no esenciales por disponerlo así este Reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma precisada en la Ley y en este Reglamento.

PARAGRAFO Nº.1: Tendrán la calidad de bienes comunes esenciales y no esenciales no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con el acto administrativo 11001-2-23-2952 con fecha de expedición 11 de julio de 2023 y fecha ejecutoria 19 de julio de 2023, de la curaduría urbana número dos. (2)

Los bienes comunes podrán ser explotados económicamente, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos sin el lleno de los requisitos legales contemplados en este reglamento y de la ley 675 de agosto 3 de 2001. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación de las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Inmueble Multifamiliar o a los gastos de inversión según lo decida la asamblea y/o copropietarios.

ARTÍCULO 9.- DETERMINACION: Son bienes comunes esenciales de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan:

- 1) El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, tal como se indica en los Artículos 3 y 4, y cuyo plano y documentos de división y localización se anexan.
- 2) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas.
- 3) Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación.



GA473945056

Aa081770732

A standard linear barcode is positioned vertically on the right side of the page, consisting of a series of black horizontal lines of varying widths.

卷之三

三

111232aCLASSIFICATION

06.09.22

06.0

- 4) Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada Unidad Privada. -----
- 5) Las instalaciones generales de Acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrada de cada Unidad Privada. -----
- 1) Las instalaciones generales de teléfono, desde el punto de conexión a la red de la Empresa de Teléfonos, hasta la entrada de cada Unidad Privada. -----
- 2) Las instalaciones generales de Gas, los ductos de instalaciones Eléctricas, Hidráulicas hasta la entrada de cada unidad privada. -----
- 3) Las bajantes de aguas lluvias, -----
- 4) Las áreas comunales tales como las zonas de contadores, los ductos, los cimientos, la estructura, los muros divisorios estructurales y los perimetrales de las edificaciones que conforman el inmueble Multifamiliar; los entrepisos en placas de concreto; las cubiertas como tales; todas las obras decorativas externas de las edificación que componen el inmueble Multifamiliar; y en general todas aquellas cosas que no tengan la consideración de privativas, al estar destinadas al uso y disfrute de todos los condueños. -----
- 5) En general, todos aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Inmueble, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

ARTICULO 10.- Cualquier modificación de los muros interiores distintos de los que son bienes comunes esenciales, deberá contar con el visto bueno de la asamblea.

ARTICULO 11.- FACHADAS. - Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores del Multifamiliar, tienen la calidad de comunes esenciales. Las fachadas exteriores de los las unidades Privadas tienen la calidad de bienes comunes esenciales y por lo tanto está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Para variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su numero, o modificar en alguna forma su diseño, requiere de la autorización de los propietarios de cada una de las unidades privadas de vivienda, previa información escrita del propietario interesado con ocho

(8) días calendario de anterioridad, incluyendo planos del proyecto, y aprobación tácita de los demás propietarios. -----

ARTÍCULO 12.- DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad asignados en el Capítulo VII de este Reglamento. -----

ARTICULO 13.- USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los Bienes Comunes, siempre que los utilice según 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 levisima, por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar. -----

ARTICULO 14.- INDIVISIBILIDAD: La copropiedad que existe sobre los bienes comunes esenciales y no esenciales es forzosa por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista el inmueble, salvo cuando la asamblea de copropietarios disponga la desafectación de bienes comunes, cumpliendo con los requisitos indicados en el presente reglamento en cumplimiento con lo dispuesto por la ley 675 de agosto 3 de 2001. -----

CAPITULO VII

DE LA PERSONA JURIDICA. -----

ARTÍCULO 15.- OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARAGRAFO: Para efecto de facturación de servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes. -----



15 A

.0755

Aa081770733

Ca473945058

ARTÍCULO 16.- NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DE LA PERSONA

JURIDICA. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la de "EDIFICIO VISA - PH PROPIEDAD HORIZONTAL" y su domicilio será Bogotá y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como el 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 o la norma que lo sustituya.

PARAGRAFO: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 17.- FONDO DE IMPREVISTOS. Se podrá crear fondo de imprevistos de acuerdo con la norma indicada en el artículo 35 de la ley 675 de agosto 3 de 2001. El fondo atenderá obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación por la totalidad de los copropietarios de la propiedad horizontal en la asamblea general, en su caso y de conformidad con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO 18.- ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, la cual está constituida por los titulares de dominio de las unidades de vivienda que hacen parte del inmueble, las cuales se rotaran la administración para velar por el mantenimiento del inmueble. El administrador podrá ser uno de los



Aa081770733

Ca473945058



11233CH9ASAQAQACQ

06-09-22

06-03-24

Cadena de Propiedad



11413aAGGJMC0EQ

titulares de dominio de una de las unidades de vivienda.

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

- 1.) Representar legalmente a la persona Jurídica compareciendo en juicio ante las Autoridades Judiciales, administrativas o de pólizas, activa o pasivamente por medio de apoderado u otorgando los poderes necesarios para defender los intereses de la comunidad.
- 2.) Celebrar contratos y contraer obligaciones a nombre del **EDIFICIO VISA - PH PROPIEDAD HORIZONTAL**, para lo cual requerirá de autorización de los propietarios, en cuanto al contratista y a la cuantía en la medida que supere cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 3.) Notificar y hacer cumplir las decisiones, específicamente las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, en el presente Reglamento o en Reglamentos Internos una vez se encuentren ejecutadas.
- 4.) Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- 5.) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea.
- 6.) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes, las actas de la Asamblea General.
- 7.) 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.
- 8.) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
- 9.) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a

20.) Elaborar el presupuesto de gastos, e ingresos anuales y entregarlo a la copropiedad para su consideración. -----

21.) Enviar a cada propietario, mensualmente junto con la cuenta de cobro respectiva un extracto de su cuenta en el periodo respectivo. -----

22.) Elaborar planes o programas sectorizados del MULTIFAMILIAR donde se indique la ubicación del equipo contra incendio y vías de evacuación. -----

23.) Revisar que los equipos y maquinaria destinados a la seguridad y salubridad del MULTIFAMILIAR, para que tengan un adecuado programa de mantenimiento, principalmente de tipo preventivo; para tal efecto elaborará un tablero de control, que contenga la programación de las actividades a realizar en los mencionados implementos. -----

24.) Acudir a las Autoridades Policiales en procura del bienestar común de la Copropiedad cuando un usuario o propietario de una Unidad Privada del MULTIFAMILIAR realice actos que comprometan la seguridad o solidez de edificación, perturbe la tranquilidad de los demás usuarios, afecte la salud pública o atente contra la moral y las buenas costumbres, previa autorización de la copropiedad, si decide que dada la urgencia y alcance del problema, no puede acudirse al procedimiento sancionatorio establecido en el punto de este Reglamento. -----

25.) En el caso de cesar en el cargo, el Administrador hará a su sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes al MULTIFAMILIAR y rendirá cuentas detalladas de su Administración ante la copropiedad. El Administrador renunciante o cesante no puede retener fondos de la Copropiedad en compensación de supuestos o reales créditos suyos. -----

Las demás funciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios y el Consejo de Administración. -----

ORGANOS DE ADMINISTRACION -----

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios. -----

La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona

jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos 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. -----
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia el cual para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. -----
4. Aprobar el presupuesto anual del MULTIFAMILIAR y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. -----
5. Elegir y remover al Revisor Fiscal y su suplente, si fuera el caso, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año. -----
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 MULTIFAMILIAR, de conformidad con lo previsto en la presente ley. -----
9. Decidir 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 el respectivo 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 de que trata la ley 675 del 2.001. -----
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma y en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo. —

CAPITULO VIII**PARTICIPACION DE LA COOPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES.**

ARTÍCULO 19.- INDICES DE COPROPIEDAD: Para efectos de los artículos 25º; 26º; 27º; y 28º. de la ley 675 de agosto 3 de 2001; se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien por ciento (100.00%). Este Coeficiente de Copropiedad, es el resultante de dividir el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del MULTIFAMILIAR.

Con base en lo anterior los asignados a las Unidades Privadas de acuerdo al Reglamento de propiedad, son los siguientes valores o Coeficientes:

UNIDADES	COEFICIENTES DE PROPIEDAD
LOCAL COMERCIAL	11.96%
APARTAMENTO 201	21.50%
APARTAMENTO 202	22.52%
APARTAMENTO 301	21.50%
APARTAMENTO 302	22.52%
TOTAL	100.00 %

Parágrafo: estos coeficientes son los que se calcularon bajo los parámetros establecidos y en proporción a que cada unidad de vivienda tiene la siguiente área: Local Comercial: 14.87 m², apartamento 201: 26.76 m², apartamento 202: 28.03 m², apartamento 301: 26.76 m², apartamento 302: 28.03 m², coeficientes que fueron tomados del documento de división que hace parte del acto administrativo de reconocimiento de la construcción y de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 2: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del inmueble se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

CAPITULO IX

ARTÍCULO 20.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO: En el caso que se necesite hacer reparaciones o mantenimiento de las zonas comunes los propietarios de las unidades privadas (aparte estudios) acordaran una cuota de dinero en proporción a los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 21.- IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del Inmueble Multifamiliar, serán pagadas por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este reglamento.

ARTÍCULO 22.- SEGUROS: El Inmueble MULTIFAMILIAR sometido al régimen de la propiedad Horizontal puede constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. -- En todos los casos será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 de agosto 3 de 2.001, susceptibles de ser asegurados. -----

Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de cada una de las Unidades en los casos que esta sea procedente. Si el Inmueble MULTIFAMILIAR no es reconstruido el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y las normas legales aplicables.

Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los Copropietarios de acuerdo con los índices de Copropiedad. _____

ARTICULO 23.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION: Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, los propietarios de las unidades de viviendas de la Copropiedad, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprueba esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

CAPITULO XI.

MODIFICACIONES- MEJORAS Y REPARACIONES.

ARTÍCULO 24.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

- a) Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado; el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar por los propietarios para su estudio y aprobación.
- b) Cuando se trate de mejoras y/o de modificaciones físicas no previstas en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea del respectivo proyecto, se deberá presentar por parte del administrador a los propietarios, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de la totalidad de propietarios de la copropiedad.

ARTÍCULO 25.- REPARACIONES DE LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General, la aprobación de las reparaciones en los bienes comunes esenciales y no esenciales, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarles a los propietarios de las unidades de vivienda. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de un salario mínimo mensual, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. Dicho valor se reajustará de conformidad con el índice de precios establecido para el consumidor por el Dane. 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.

ARTÍCULO 26.- MODIFICACIONES DE LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surja 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 el propietario interesado obtenga previa autorización de la Asamblea general de propietarios.
2. Que el propietario obtenga la licencia pertinente expedida por alguna



Aa081770737



Ca473945054

Curaduría Urbana y/o por la Entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas Distritales lo exigen.

3. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o Zonas comunes ni altere las fachadas interiores ni exteriores.
4. Que el propietario obtenga previamente a la ejecución de la modificación o reforma, obligatoriamente el Visto Bueno de un ingeniero de estructuras con matrícula profesional, y especializado en el tipo de estructura utilizada en la construcción, el cual tiene que expedir una certificación avalando las obras a realizar.
5. Se debe aplicar lo dispuesto en el art. 11 del presente reglamento de propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 27.- REPARACION DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

CAPÍTULO XII

DERECHOS - OBLIGACIONES - PROHIBICIONES

ARTÍCULO 28.- DERECHOS: Son derechos de los propietarios:

- 1) 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 de 03 de agosto de 2001 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o adicionen.
- 2) 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.
- 3) 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 servicios.
- 4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.



11232LAQACQHC
06-09-22

06-03-24
Cadena - No impreso
ca473945054



Aa081770737

Ca473945054



11232LAQACQHC
06-09-22

06-03-24
Cadena - No impreso
ca473945054

- 5) Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea y este Reglamento. -----
- 6) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto. -----
- 7) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador podrá requerirlo y dependiendo la gravedad del daño puede proceder a realizar las reparaciones a que haya lugar, de tal manera que los gastos en que este incurra serán cancelados por el propietario del inmueble y/o propietarios de diferentes unidades cuando el daño afecte a más de una unidad privativa. -----
- 8) Pedir al juez competente la imposición de multas de conformidad con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal en aplicación de los artículos números 59 y 60 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de este reglamento. -----
- 9) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de conformidad con lo establecido en este Reglamento. -----

ARTICULO 29.-OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes las siguientes: -----

- 1) Usar los bienes privados de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del inmueble. -----
La destinación inicial señalada a las unidades privativas que componen este Reglamento sólo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General, siempre y cuando los nuevos usos cumplan con las normas Distritales. -----
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al inmueble o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----
- 3) El propietario, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea de copropietarios, previo cumplimiento de

las normas urbanísticas vigentes. No obstante, le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez del inmueble, tales como excavaciones, sótanos, y demás, sin la autorización de la asamblea en los términos del artículo 11 del presente Reglamento, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

- 4) Contribuir a las expensas necesarias para la Administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establece en este Reglamento.
- 5) En caso de que el inmueble sea entregado en arrendamiento, el propietario deberá allegar copia original del contrato a la administración, donde se debe haber estipulado que el arrendatario debe cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 6) Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la falta de utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio Privado.
- 7) Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales a los ocupantes del inmueble.
- 8) Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
- 9) 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.
- 10) Pagar las primas de seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios.
- 11) Podrá mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.
- 12) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar

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

Ca473945053



2000-2001

06-08-32

ECE435, Unit 3a, 06-03-24

su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.

- 13) Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
- 14) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su Unidad Privada.
- 15) 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.
- 16) Asistir de manera puntual a las asambleas convocadas por el administrador, bien sean ordinarias y/o extraordinarias.
- 17) Toda solicitud de documentos y/o servicios que se realice ante la administración, se deberá efectuar de manera escrita y en términos respetuosos, por lo menos con cinco (5) días hábiles de anterioridad a la fecha en que se necesite dicho elemento y/o servicio.
- 18) Deberá el propietario hacer cumplir el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, no solo a los tenedores del inmueble, bien sea arrendatarios, familiares, sino también a los visitantes, so pena de verse obligado a cumplir con las sanciones que se le impongan por la acción y/o culpa de estos terceros, ya que están bajo su plena responsabilidad.
- 19) Deberá inscribirse debidamente en el libro de Registro de propietarios, a fin de tener derecho a voz y voto en las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias programadas por la administración.
- 20) Deberá respetar de manera física y verbal al administrador y demás órganos, administrativos, además de los integrantes que se creen en base a este reglamento. Extiéndense esta obligación a todas las personas que se encuentren bajo su responsabilidad, tanto familiares, tenedores a cualquier título, como visitantes.
- 21) Para los fines de manejo y recolección de basuras, los propietarios y/o tenedores se regirán por las disposiciones y reglamentación.

ARTICULO 30.- PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que



Aa081770739



Ca473945052

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificadas y documentadas del archivo notarial.

ocupen Unidades Privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera en peligro la solidez o seguridad del inmueble. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

A) En relación con las Unidades de dominio privado, está prohibido: Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o para fines ilícitos o que contrarien la Ley o las buenas costumbres, a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.

1. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, o fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
2. Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
3. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de las construcciones o para la salud y seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo y sustancias similares, solo en casos excepcionales el administrador podrá autorizar el uso de estas estufas, de manera ocasional, siempre y cuando se tengan las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.
4. Mantener obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
5. Utilizar las ventanas y fachadas para colgar ropa, tapetes etc.
6. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, etc., por las ventanas y en general todo elemento que pueda obstruir y/o perjudicar cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione cualquier daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que

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



Aa081770739



Ca473945052

11234QQCHASASQA

06-09-22

06-03-24

Cadena S.A. - N° 140-0001349
Cadena, N° 140-0001349

1141200JMC505U

demanden las reparaciones.

7. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios, televisión y otros electrodomésticos

B) Con relación a los bienes comunes esenciales y no esenciales y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

1. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
2. Arrojar basura u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o las vías públicas.
3. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el numero de aquellos y/o realizar reformas que impliquen el cambio de pintura que no este conforme con el resto del Inmueble comercial sin que este autorizada.
4. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de las Unidades Privadas.

ARTICULO 31.- SOLIDARIDAD: Cada propietario de Unidad de dominio Privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha Unidad a cualquier título, por sus actos y 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 que a su nombre ocupan la respectiva Unidad Privada.

ARTICULO 32.- EXTENSION DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las Unidades Privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

CAPITULO XIII

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 33.- ARBITRAMIENTO: Todo conflicto que se presente entre los copropietarios o entre ellos y usuarios, o entre unos y otros con el Administrador y/o entre estos y otra persona jurídica o natural, que no sea dirimido, se procederá

conforme a lo dispuesto en el presente reglamento y se actuara según lo dispuesto en la ley 675 de agosto 3 de 2001. Si el conflicto persiste se someterá a la decisión de árbitros lo cual se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio, en caso de no lograrse este acuerdo serán nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá, el tribunal deberá fallar en derecho. -----

ARTICULO 34.- REMOCION DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea de copropietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo IX de este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de escombros.

ARTICULO 35.- ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS: Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos. —————

ARTICULO 36.- INCORPORACION: Este reglamento queda pues incorporado en todos los contratos, de tal manera que se debe entender que toda la reglamentación pertinente para efectos de transferencias, es la aquí contenida, debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que opinan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.

ARTICULO 37.- LIQUIDACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Para efectos de la liquidación de la Propiedad Horizontal, se acudirá al procedimiento previsto en los Artículos 10º, 11º, 12º, de la ley 675 de agosto 3 de 2001; teniendo como causales principales para la extinción de la propiedad horizontal, las indicadas en el artículo 9º de la misma ley.

ARTICULO 38.-REFORMAS AL REGLAMENTO: Para llevar a cabo nuevas reformas al reglamento de Administración y de Copropiedad, se deberá obtener la aprobación de la asamblea con la mayoría exigida en este reglamento y una vez cumplido este requisito se deberá elevar a escritura pública acompañando copia del acta de la Asamblea en que se produjo el hecho y luego registrarse en la

Panel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Y el notarial para uso exclusivo de capítulos de escuelas públicas, certificadas o documentadas del archivio notarial

MEMOIRS

06-09-22

06-03-24

三三

卷之三

Geodisca

respectiva entidad competente.

ARTICULO 39.- AREAS Y LINDEROS DE UNIDADES PRIVADAS: No obstante las áreas y linderos de las unidades privadas relacionadas en la Resolución acto administrativo 11001-2-23-2952 con fecha de expedición 11 de julio de 2023 y fecha ejecutoria 19 de julio de 2023, de la curaduría urbana número dos (2), las Unidades Privativas se entiende, serán entregadas como cuerpo cierto a cada adquiriente de su propiedad sin que los causantes o autores tengan responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas y comunes que aparecen en los planos y en el proyecto de división que hacen parte de la resolución anteriormente mencionada.

ARTICULO 40.- FUERZA OBLIGATORIA: Este REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL tendrá fuerza obligatoria para los propietarios, causahabientes, terceros adquirientes u ocupantes a cualquier título de los locales.

ARTICULO 41.- PROTOCOLIZACION DE ESCRITURA DE ENAJENACION: Toda escritura de enajenación si se otorga en la misma notaría donde se encuentre protocolizada este reglamento, deberá citar el número y la fecha con que figura esta; y si se otorga en otra Notaría deberá protocolizarse en ella, la parte estrictamente reglamentaria de este estatuto, que es en ultimas la reglamentación que rige a la copropiedad.

ARTICULO 42.- una vez sean asignadas las matriculas inmobiliarias para las unidades de vivienda privada por parte de la oficina de instrumentos públicos las mismas quedarán afectadas al mismo.

— HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA —

NOTA: VALIDACION DE LICENCIAS URBANISTICAS: Se deja constancia que en cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 7 de fecha doce (12) de Marzo del dos mil dieciocho (2.018), fue(ron) verificada(as) licencia(s) Urbanística(s) del inmueble objeto del presente contrato, Licencia de Construcción contenida en el acto administrativo número 11001-2-23-2952 de fecha de expedición once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023) expedido por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C., validada tal como consta en la consulta electrónica que se anexa al presente instrumento.

Instrumentos Pùblicos correspondiente, dentro del término perentorio de **dos (2) meses** contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento pùblico, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracciòn de mes de retardo, siguientes al otorgamiento de este instrumento

NOTIFICACIÓN POR MEDIO DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA: Los otorgantes aceptan ser notificados por medio electrónico de los trámites realizados por el registro electrónico "REL" de la Oficina de Instrumentos Pùblicos, en el evento que el trámite haya finalizado con nota devolutiva, al siguiente correo electrónico: Daniel.pataquiva@gmail.com

Conforme el artículo 67 del código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo.

LEIDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fe y por ello lo autorizo.

En la presente escritura se emplearon diecisiete (17) hojas de papel notarial distinguidas con los códigos de barras números

Aa081770726, Aa081770727, Aa081770728, Aa081770729, Aa081770730,
 Aa081770731, Aa081770732, Aa081770733, Aa081770734, Aa081770735,
 Aa081770736, Aa081770737, Aa081770738, Aa081770739, Aa081770740,
 Aa081770741, Aa081770742

Derechos: Resolución 00773 del 26 de enero de 2024, de la Superintendencia de Notariado y Registro

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS: \$ 81.900

SUPERINTENDENCIA: \$ 8.700

FONDO NOTARIADO: \$ 8.700

IMPUESTO DEL IVA: \$ 100.035

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$

AÑO GRAVABLE:
2024FACTURA
IMUESTO PREDIAL
UNIFICADONo. Referencia
24012808890

401

Factura
Número: 2024001041828203008

CÓDIGO QR



1. CHIP	AAAD0001UN	2. DIRECCIÓN	KR 103 75D 27	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	050C00239377
---------	------------	--------------	---------------	---------------------------	--------------

DETALLES DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. N. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
EE	702709-14	JORGE DANIEL PATACUCHA RIVERA	100	PROPIETARIO	CL. 125 113 21 104 AP. 804	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

INFORMACIÓN DE FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
440.620.000	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	6,5	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	2.864.000

DETALLES DE DESCUENTO

20. VALOR A PAGAR	21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	22. DESCUENTO ADICIONAL	23. TOTAL A PAGAR	HASTA	HASTA
2.864.000	TD	DA	2.864.000	30/04/2024	14/05/2024
			2.864.000		0
			2.864.000		23.000
			2.849.000		2.849.000
			2.835.000		2.835.000
					31/05/2024
					ANEXO 1: LIA COND de la Caja de Seguro de Riesgo D.C.
					N27

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024	HASTA 14/05/2024
<input type="checkbox"/> BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA	<input type="checkbox"/> BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)2401280889011E279916(3900)00000002835000(36)20240426

(415)7707202600856(8020)24012808890129437829(3900)000000321000(96)20240614

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 26/04/2024	HASTA 14/05/2024
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SÍGUEME AUTOMÁTICO
DE TRANSACCIÓN

Hace Constar:
Que esta Fotocopia coincide
con el Original
que he tenido a la vista.

05 FEB 2024

Firmado: CONTRIBUYENTE

01 FEB. 2024

\$2549.000

06-03-24

1141450aMGEUMCG