



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

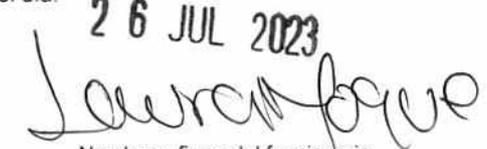
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social INVERSIONES SOAR S.A.S.	2. Identificación Número NIT 8301325507
3. Representante legal de la persona jurídica SORANYELA SEGOVIA CELY	4. Identificación del representante legal 52.148.659
6. Dirección CR 64A No.22-41 TO 2 AP 501	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: constructoraar2018@gmail.com
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023076-	
8. Teléfono 6018050136	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO GALERIAS PH	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 16 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CR 28 BIS No.49A-28	13. Localidad - UPZ Teusaquillo - UPZ 100 GALERIAS
14. Estrato 4	15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 2
16. Licencia de urbanismo NO APLICA	17. Licencia de construcción 11001-1-122-0908
Fecha de ejecutoria	Fecha de ejecutoria 29-mar.-2022
Curaduría	Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 200	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 583.10
20. Área a construir para esta radicación (m²) 583.10	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % 99%	23. Oficio del aval, con Radicación N° \$ 2.079.000.000
24. Chip(s) AAA0084SHCN	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C265358
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 99%	
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 31-jul.-2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número 1212
Fecha 19-may.-2023	Notaría 64
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número
Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria
Escritura o Contrato número	Fecha
Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria
Contrato	Fecha
Vigencia	Prórroga
NO	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230148	FECHA 04 JUL 2023
 Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 26 JUL 2023  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79)
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

ENAJENADOR: <u>Inversiones Saar. S.A.S.</u>				
Nombre del Proyecto: <u>Edificio Dasaya PH. (Edificio Galerías)</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	/		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	/		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	/		
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	/		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	/		curte 30 Abr. L.
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	/		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	/		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	/		
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	/			
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	/		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	/		
Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	/			
Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/			



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/		
	Documentos debidamente firmados.	/		
	Documentos legibles.	/		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/		
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/		

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

OK

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Javier Lopez C.C.: _____
 Fecha de verificación: 09-06-2023 - 26-06-2023 Firma del profesional: Javier Lopez

RADICACIÓN COMPLETA: 04-07-2023

SOLICITUD INCOMPLETA:
 Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: _____ Firma: _____
 C.C.: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 230606264177754003

Nro Matrícula: 50C-265358

Página 1 TURNO: 2023-386270

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 02:58:55 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 19-02-1976 RADICACIÓN: 1975-9484 CON: DOCUMENTO DE: 01-01-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0084SHCN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE SE HALLA CONSTRUIDA Y DEMAS MEJORAS Y ENXIDADES UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA LA URBANIZACION BELALCAZAR NORTE DISTINGUIDA CON LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA CON EL # 49 A-22 DE LA CARRERA 28 BIS CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 20.00 MTRS 2 TODO EL INMUEBLE COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS, QUE SE TRANSCRIBEN DEL RESPECTIVO TITULO DE PROPIEDAD NORTE EN 20.00 MTRS CON EL LOTE # 21 DE LA MANZANA F DE LA URBANIZACION BELALCAZAR NORTE, SUR EN 20 MTRS CON EL LOTE # 19 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION ORIENTE; EN 10.00 MTRS CON EL LOTE # 11 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION Y OCCIDENTE EN 10.00 MTRS CON LA CARRERA 28 BIS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 28 BIS 49A 28 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 28 BIS 49A-28 URBANIZACION BELARCAZAR NORTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-03-1962 Radicación: 1975-9484

Doc: ESCRITURA 0856 del 15-03-1962 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: SANIN GABRIEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-03-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 0856 del 15-03-1962 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230606264177754003

Nro Matricula: 50C-265358

Pagina 2 TURNO: 2023-386270

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 02:58:55 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

DE: SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION

A: SANIN GABRIEL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-1963 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 09-09-1963 JUZG C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ADJUDICACION EN SUSECION

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

DE: SANIN TOBON GABRIEL

A: SADIR VDA DE SANIN FANY O JUANA

A: SANIN SADIR ROSA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-04-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1266 del 12-04-1967 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 301 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: SADIR VDA DE SANIN FANY O JUANA

A: PE/A DE RESTREPO SOFIA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-05-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1369 del 21-04-1967 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 301 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PE/A DE RESTREPO SOFIA

A: SANIN DE SASSON FANY

A: SANIN SADIR JORGE

X

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-04-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1118 del 11-03-1968 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANIN SADIR DE CAMACHO

DE: SANIN SADIR DE SASSOR FANY

DE: SANIN SADIR JORGE

A: MARES DE GIL RAFAEL

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-02-1975 Radicación:



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

Certificado generado con el Pin No: 230606264177754003

Nro Matrícula: 50C-265358

Página 3 TURNO: 2023-386270

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 02:58:55 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

Doc: ESCRITURA 6065 del 05-12-1974 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$290,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARES DE GIL ISABEL

A: ARISTIZABAL MORA LUIS ALBERTO

CC# 2870745 X

A: GIOL DE ARISTIZABAL YOLANDA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-02-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6065 del 05-12-1974 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ARISTIZABAL MORA LUIS ALBERTO

CC# 2870745

DE: GILO DE ARISTIZABAL YOLANDA

A: MARES DE GIL ISABEL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-06-1979 Radicación: 1979-49465

Doc: ESCRITURA 2111 del 04-06-1979 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: MARES DE GIL ISABEL

A: ARISTIZABAL MORA LUIS ALBERTO

CC# 2870745 X

A: GIL DE ARISTIZABAL YOLANDA

CC# 20317448 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-05-1988 Radicación: 1988-83012

Doc: ESCRITURA 936 del 06-05-1988 NOTARIA 33 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,900,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ARISTIZABAL MORA LUIS ALBERTO

CC# 2870745

DE: GIL DE ARISTIZABAL YOLANDA

CC# 20317448

A: CAMOCHO DE ESCOBAR MARIA ANTONIA

CC# 21220381 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-05-1988 Radicación: 1988-83012

Doc: ESCRITURA 936 del 05-05-1988 NOTARIA 33 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,400,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 230606264177754003

Nro Matrícula: 50C-265358

Pagina 5 TURNO: 2023-386270

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 02:58:55 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-386270

FECHA: 06-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

PROMESA DE COMPRAVENTA DE APARTAMENTO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De una parte, SORANYELA SEGOVIA CELY, colombiana mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.148.659 de Bogotá, quien obra como representante legal de INVERSIONES SOAR S.A.S., sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 0004400 de la notaría 64 del círculo de Bogotá del 28 de noviembre de 2003, inscrita en la cámara de comercio de Bogotá, el 22 de diciembre de 2003, bajo el número 00912050 del libro IX, con matrícula mercantil No. 01329130 con domicilio principal en Bogotá, identificada con NIT No.830.132.550-7 a quien en adelante se llamará el promitente vendedor, y de la otra, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con cedula de ciudadanía No. XXXXXXXX de XXXXXXXX, también XXXXXXXX mayor de edad, y de esta vecindad, quien en adelante se llamará el promitente comprador, han celebrado el contrato de promesa de compraventa cuyas cláusulas se expresan a continuación: **Primera. Objeto, nomenclatura y linderos.** – El promitente vendedor se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al promitente comprador quien se obliga a comprar a aquél, los derechos de dominio y posesión de que el primero es titular sobre el aparta estudio XXXXXXXXXXXXX (XXX), identificado con matrícula inmobiliaria 50S-XXXXXXXX, con CHIP XXXXXXXXXXXXX y cedula catastral XXXXXXXXXXXXX, inmueble que forma parte del edificio de cuatro (4) pisos destinados a 16 (dieciséis) unidades de vivienda (VIS), dos (2) estacionamientos para residentes, , un (1) ciclero y zonas comunes, denominados EDIFICIO GALERIAS P.H., ubicado en la ciudad de Bogotá, marcado en su puerta principal de entrada con el número Carrera 28 Bis No.49^a-28, edificado sobre el lote comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el norte en veinte metros (20.00 mts) con el lote 21 de la manzana F de la Urbanización Belalcazar Norte. Por el sur en veinte metros (20.00 mts), con el lote 19 de la misma manzana de la Urbanización Belalcazar Norte. Por el Oriente en diez metros (10.00 mts), con el lote 11 de la misma manzana de la Urbanización Belalcazar Norte. Por el Occidente en diez metros (10.00 mts) con la carrera 28 Bis. **Segunda. Descripción.** – El mencionado edificio tiene la siguiente descripción general, de acuerdo con las especificaciones de los planos arquitectónicos: el EDIFICIO GALERIAS P.H. consta de un (1) primer piso y cuatro (4) pisos altos. El primer piso está destinado a dos (2) estacionamientos para residentes, un (1) ciclero y zonas comunes en él se encuentran localizados algunos servicios comunes, tales como recepción, salón comunal, shut de basuras, bombas de agua y el pasaje principal del edificio, y algunos servicios comunes, tales como tableros para teléfonos, medidores de energía, medidores de gas y desagües del edificio. Los piso segundo, tercero, cuarto y quinto tienen cada uno cuatro (4) apartamentos, corredor de acceso a los apartamentos, escaleras de emergencia, ascensor. Además cuenta con terraza comunal en la cubierta principal. El edificio se encuentra conformado por una (1) sola torre y se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal inscrito en la notaria xxxxxxxxxxxx (xx) del círculo de Bogotá, bajo la escritura número xxxxxxxxxxxxxxxx (xxx) del xxxxxxxx (xx) de xxxxxxxx del año dos mil veintitres (2023), de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen. **Tercera. Inmueble.** – El inmueble prometido en venta es el identificado con el número XXXXXXXXXXXXX (XXX), el cuál será entregado con los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos, conforme a lo preceptuado en el artículo 10 de la ley 66 de 1968. **Cuarta. Bienes comunes.** – En la enajenación del inmueble se entiende comprendido el dominio común indivisible e

inalienable de los bienes afectados al uso común general del edificio conforme al respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la porción asignada a esta unidad dentro del mismo Las zonas comunes serán entregadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **Quinta. Título.** – El promitente vendedor adquirió el inmueble materia de esta venta en la siguiente forma: por compra hecha a Luis Alberto Aristizabal Moreno y Yolanda Gil de Aristizabal, mediante escritura pública número novecientos treinta y seis (936) del seis (06) de mayo de mil novecientos ochenta y ocho (1988), otorgada en la Notaria Treinta y tres (33) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá D.C., bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-265358. **Sexta. Otras obligaciones.** - El promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del inmueble, objeto del presente contrato, libre de demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación de dominio, por lo cual saldrá al saneamiento en los casos de la ley. **Séptima. Precio.** – El precio del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de XXXXXXXXXXXXX de pesos Moneda Legal (\$XXXXXXXXXXXX), el cual será pagada por el promitente comprador, en la siguiente forma: a) Separación del inmueble por valor XXXXXXXXXXXX de pesos (XXXXXXXXXXXX), b) el segundo pago una (1) cuota de un XXXXXXXXXXXX pesos (\$XXXXXXXXXXXX), y c) XXXXXXXXXXXX (XX cuotas de XXXXXXXXXXXXXXX pesos (\$XXXXXXXXX) cada una para ser canceladas los días XXXX (XX de cada mes a partir de XXXXXXXXXXX de 20XX, hasta XXXXXX de 20XX. **Octava. Entrega** - El promitente vendedor se obliga a efectuar la entrega real y material del inmueble prometido en venta en un plazo de XXXXX (XX) meses, contados a partir de la fecha de este contrato, con los siguientes acabados y especificaciones: área privada de XXXX metros cuadrados (m2) aproximadamente, se entregara con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. El prometente vendedor se compromete a entregar la unidad inmobiliaria a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasa y contribuciones de todo orden. **Novena. Plazo gastos y reglamento.** – El prometente comprador asume las siguientes obligaciones: a) Aceptar en todas sus partes el reglamento del edificio el cual será elaborado en conformidad con las disposiciones de la ley 182 de 1948 (o ley 16 de 1985) Decreto Reglamentario 1365 de 1986 y las demás disposiciones que sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen. b) Suscribir el día XXXXX del mes de XXXXXXXX del año 20XX, a las XXXX, la escritura pública de venta en la misma Notaría donde se protocolice y eleve a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal que será en la Notaria xxxxxxxx (xx) del Círculo de Bogotá. c) Cancelar el cincuenta por ciento (50%) del valor de los gastos que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de venta registro. d) Pagar el valor de los impuestos nacionales, municipales o departamentales que se hayan causado o se causen con posterioridad a la entrega del inmueble. e) Destinar el inmueble en forma exclusiva para vivienda de habitación, todo de conformidad con lo que obre en particular y establezca el Reglamento de Propiedad Horizontal. **Décima. Cláusula penal.** En caso de resolución del presente contrato por causa imputable a cualquiera de las partes, se fija como cláusula penal el cuatro por ciento (4%) del valor del contrato. **Décima primera. Inscripción Secretaría del Hábitat.** – La sociedad manifiesta que cumplió con lo establecido en el artículo 4 de la resolución 1513 de 2015 y le fue emitida la correspondiente licencia de construcción por parte de la curaduría urbana No. 1 de Bogotá, con número de resolución 11001-1.22-0908 de fecha de ejecutoria 29 de marzo de 2022. **Décimo segunda. Garantías legales.** – El prometente vendedor otorga al prometente comprador las garantías legales de estabilidad de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011. **Décima tercera. Cláusula compromisoria.** - Merito Ejecutivo: Las partes acuerdan que el original de este

documento, presta mérito ejecutivo para el cumplimiento por contener obligaciones claras, expresas y exigibles, en razón a ello renuncian a los requerimientos de cualquier índole para ser constituidos en mora de acuerdo con lo previsto en el código general del proceso.

Se firma este documento en dos (2) ejemplares con destino a las partes, a los XXXXXXX (x) días del mes de XXXXXX de dos mil XXXXXX (20XX).

Firma del promitente comprador
C.C.

Firma del promitente vendedor
C.C.

NUMERO:

FECHA:

NOTARÍA () DE BOGOTÁ, D.C. -----
CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: -----
----- -INMUEBLE: EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL – CRA 28 BIS # 49 A- 28
-EDIFICIO GALERIAS- BOGOTA, D.C... ----- MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO:
50C-265358- -----

REGISTRO CATASTRAL NÚMERO: AAA0084SHCN -----

***** ABRIR DIECISES (18) MATRICULAS INMOBILIARIAS *****

VALOR REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: ----- \$ -0-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----

PROPIETARIO(S):

INVERSIONES SOAR SAS ----- NIT 830132550-7

En la ciudad de Bogotá, D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia,
del año dos mil veintitres (2023), ante mí

del Círculo Notarial de Bogotá, D.C.,
compareció XXXXXXXX, mayores de edad, domiciliados en Bogotá, de estado civil casado con sociedad
conyugal vigente, identificados con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXX respectivamente, y
manifestaron: - - - -

PRIMERO: Que para dar cumplimiento a lo establecido en la ley Número seiscientos setenta y cinco
(675) del tres (3) de agosto del dos mil uno (2001), procede a elevar a escritura pública el **REGLAMENTO
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, del **EDIFICIO GALERIAS, UBICADO ACTUALMENTE EN LA CRA
28 N 49 A- 28 (ACTUAL)– LOTE No. 20, MANZANA F; DE LA URBANIZACION: BELALCAZAR
NORTE; LOCALIDAD TEUSAQUILLO, DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.**, y lo protocoliza junto con
los presentes documentos: - 1) Licencia de Construcción No. LC 11001-1.22-0908, del dieciocho (18)
de marzo del año dos mil veintidós (2022) expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, D.C. - - -

2) Una Copia de planos Arquitectónicos y de Alinderamiento donde se determinan los bienes objeto del
presente Reglamento, debidamente aprobado. ----- -3) Cuadro de áreas, y las
condiciones de seguridad y salubridad del **EDIFICIO GALERIAS– PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

SEGUNDO: Que a continuación proceden a elevar a escritura pública el mencionado reglamento de copropiedad del **EDIFICIO GALERIAS**, cuyo texto es el siguiente: -----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO GALERIAS UBICADO EN LA CRA 28 BIS No 49A-28 (ACTUAL), MANZANA F. LOTE No. 20 DE LA URBANIZACION BELALCAZAR NORTE

CAPITULO I

OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1. OBJETO. El objeto de este reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el **EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL** al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley seis setenta y cinco (675/01) de dos uno (2.001). Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman y los bienes de uso común; consagra los derechos y percibe las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establece las normas sobre expensas comunes y las relativas de la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del Inmueble. -----

ARTICULO 2. EFECTOS. Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante los planos del proyecto de División y la memoria descriptiva tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales del Inmueble y para futuros adquirientes 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 cualquiera 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 2001. Cuando en el reglamento no se encontrare 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 de la Ley 95 de 1.890 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 reformativas del mismo de manera directa o por analogía. **5)** Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas. -----

CAPITULO II

PROPIETARIO Y TITULOS

ARTICULO 4. PROPIETARIO. El inmueble que conforma el **EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL** es actualmente propiedad de **INVERSIONES SOAR SAS**, domiciliada en Bogotá e identificada como aparece al pie de su firma. -----

ARTICULO 5. TITULOS. El propietario **INVERSIONES SOAR SAS**, es actualmente propietario del inmueble que conforma el **EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL**, por haberlo adquirido así: -----

1. Que por Escritura pública No. (xxxxx) LETRAS del DIA (XX) de MES (XX) del dos mil XXXX (20XX) otorgada en la Notaría NUMERO (XX) de Bogotá D.C, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-265358**, el compareciente adquirió, los derechos de dominio, propiedad y posesión del siguiente bien inmueble, cuya descripción, cabida y linderos son tomados del título de adquisición: Un lote de terreno señalado con el número veinte (20) de la manzana F de la urbanización **BELALCAZAR NORTE**, junto con la casa de habitación que sobre el mismo se encuentra construida con servicios de agua, luz, alcantarillado; inmueble situado en Bogotá D.C, distinguido en la nomenclatura urbana con el número (49 A-28) de la Cra (28 BIS), con registro catastral No. **AAA0084SHCN**, tiene una extensión superficial aproximada de doscientos metros cuadrados, (200.00 mts.2). -----

2. La propiedad de la edificación accedió al derecho de dominio sobre el terreno que en virtud de Títulos de escritos pertenece, en el momento de otorgar este documento al propietario **INVERSIONES SOAR SAS**, en razón de construir a sus expensas el **EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL**, en ejecución de planos Arquitectónicos aprobados con Licencia de Construcción No. LC 11001-1-22-0908, del dieciocho (18) de marzo del año dos mil veintidós (2022) expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, D.C. ----

CAPITULO III

DETERMINACION DEL INMUEBLE

ARTICULO 6. LOCALIZACION Y LINDEROS. EL EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL objeto de este reglamento está localizado en la ciudad de Bogotá, D.C., en el lote de terreno marcado con el número veinte (20) de la manzana F de la Urbanización **BELALCAZAR NORTE** y distinguido en la nomenclatura urbana así: (49 A-28) de la Cra (28 BIS), con una extensión superficial de doscientos metros cuadrados, (200.00 mts.2), el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

- **POR EL NORTE**, en veinte metros (20.00 mts) con el lote No 21 de la manzana F de la Urbanización Belalcazar Norte, -----
- **POR EL SUR**, en veinte metros (20.00 mts) con el lote No 19 de la misma manzana y urbanización -----
- **POR EL ORIENTE**, diez metros (10.00 mts) con el lote No 11 de la misma manzana y urbanización, y -----
- **OCCIDENTE** en diez metros (10.00 mts) con la carrera 28 bis.

A este inmueble le corresponde el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-265358** y la **CEDULA CATASTRAL. AAA0084SHCN** -----

ARTICULO 7. DESCRIPCION DEL EDIFICIO. EL EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL comprendido en tal concepto a lo largo de este estatuto, **PRIMER PISO:** 2 parqueaderos privados, cuarto de basuras, salón social, estar comunal, zona verde, escaleras, ascensor, hall, muros, fachadas, ducto,

estructura, aislamiento posterior, antejardín y junta sísmica, la altura en las placas H=2,30 del primer piso al segundo piso. -----

SEGUNDO AL QUINTO PISO: cuatro (4) aparta estudios por piso, corredores, escalera, ascensor, hall, fachadas, ductos, muros y estructura, la altura en las placas H=2,30 del segundo al quinto piso. -----

En total es el primer (1) piso que contiene zonas comunes, 2 parqueaderos privados, zonas verdes, y zonas comunales. La altura entre la placa del primer al segundo piso es de H=2.30 y cuatro (4) pisos de vivienda donde contiene cuatro (4) aparta estudios por nivel, para un total del edificio de dieciséis (16) aparta estudios, la altura en las placas H=2,30 del segundo al quinto piso. -----

ARTICULO 8. CLASE DE BIENES. EL EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL objeto de este reglamento ha sido diseñado y construido para someterlo al régimen de propiedad horizontal, de tal manera que cada propietario es dueño exclusivo de sus unidades privadas y partícipes en la copropiedad de los bienes de dominio común, en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su Unidad de dominio privado y comunero en los bienes afectados al dominio común. - - - - - **PARAGRAFO.** Los propietarios del Edificio GALERIAS PH, además de poder poner sus inmuebles en arrendamiento, podrán prestar servicio de alquiler para hospedaje de turistas directamente y/o a través de plataformas tecnológicas cumpliendo las regulaciones y normas técnicas en Colombia para este fin, tales como el Decreto 2590 de 2009 que es el marco genérico de este tipo de modalidades de alojamiento o vivienda turística y/o el Decreto 2119 de noviembre de 2018 y demás normas al respecto.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

ARTICULO 9. 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 están comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario, tales bienes son los siguientes: ----- **ZONA DE VIVIENDA. EL EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL** se permitió la construcción de cinco (5) pisos, que contiene dieciséis (16) unidades de vivienda total del edificio, con utilización de la segunda a la quinta planta para vivienda neta. Aparte el edificio contempla otros elementos como fachadas, hall, escaleras, ductos y que a continuación se discriminan por su nomenclatura, ubicación, área y linderos, de acuerdo a los planos de Propiedad Horizontal que forman parte integrante de este reglamento. -----

CUADRO GENERAL DE AREAS

PRIMER PISO

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA		AREA COMUN	
	Libre m2	cubierta m2	Libre m2	cubierta m2
PARQUADERO PRIVADO No. 1	9.90			
PARQUADERO PRIVADO No. 2	0.84	9.06		

ZONAS COMUNALES, ESTRUCTURA, PUNTOS FIJOS, CIRCULACION, MUROS, COLUMNAS, FACHADAS, BAÑO DISCAPACITADO, ESTAR COMUNAL, SALON DE JUEGOS, GYM ESCALERAS, BASURAS, ZONAS VERDES.				99.96
JUNTA SISMICA, AISLAMIENTO POSTERIOR, ANTEJARDIN.			80.70	
Subtotal primer piso	10.74	9.06	80.24	99.96
TOTAL CONSTRUIDO PRIMER PISO				109.02 M2

Altura libre = 2.30

SEGUNDO PISO

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA		AREA COMUN	
	Libre m2	cubierto m2	Libre m2	cubierto m2
Apto 201		21.02		
Apto 202		23.75		
Apto 203		23.75		
Apto 204		21.02		
ESCALERAS, HALL, MUROS, FACHADAS, ESTRUCTURA, ASCENSOR				25.17
SUBTOTALES SEGUNDO PISO		89.53		25.17
TOTAL AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO M2				114.70

Altura libre = 2.30

TERCER PISO

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA		AREA COMUN	
	Libre m2	Cubierto m2	Libre m2	Cubierto m2
Apto 301		21.02		
Apto 302		23.75		
Apto 303		23.75		
Apto 304		21.02		
ESCALERAS, HALL, MUROS, FACHADAS, ESTRUCTURA, ASCENSOR				25.17
SUBTOTALES TERCER PISO		89.53		25.17
TOTAL AREA CONSTRUIDA TERCER PISO M2				114.70

Altura libre = 2.30

CUARTO PISO

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA	AREA COMUN
-------------	--------------	------------

	Libre m2	Cubierto m2	Libre m2	Cubierto m2	
Apto 401		21.02			
Apto 402		23.75			
Apto 403		23.75			
Apto 404		21.02			
ESCALERAS, HALL, MUROS, FACHADAS, ESTRUCTURA, ASCENSOR					25.17
SUBTOTALES CUARTO PISO		89.53			25.17
TOTAL AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO M2					114.70

Altura libre = 2.30

QUINTO PISO

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA		AREA COMUN		
	Libre m2	Cubierto m2	Libre m2	Cubierto m2	
Apto 501		21.02			
Apto 502		23.75			
Apto 503		23.75			
Apto 504		21.02			
ESCALERAS, HALL, MUROS, FACHADAS, ESTRUCTURA, ASCENSOR					25.17
SUBTOTALES QUINTO PISO		89.53			25.17
TOTAL AREA CONSTRUIDA QUINTO PISO M2					114.70

Altura libre = 2.30

PLANTA TERRAZA Y PTO FIJO

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA		AREA COMUN		
	Libre m2	cubierto m2	Libre m2	cubierto m2	
CUBIERTA			99.42		
REMATE PTO FIJO					15.28

Altura libre = 2.40

CUADRO GENERAL DE AREA TOTALES

DEPENDENCIA	AREA PRIVADA		AREA COMUN	
	Libre m2	cubierto m2	Libre m2	cubierto m2
	10.74	367.18	80.24	215.92

TOTAL CONSTRUIDO					583.10 M2
------------------	--	--	--	--	-----------

PRIMER PISO: con un área construida de ciento nueve punto cero dos metros cuadrados (**109.02 m2**), que contiene dos (2) parqueaderos privados.

Parqueadero privado No 1 con un área privada de nueve punto noventa metros cuadrados (**9.90 m2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al B en cuatro punto cincuenta metros (**4.50 mts**) que limita con la zona verde que colinda con el lote No 19, del punto B al C en dos punto veinte metros (**2.20 mts**) que colinda con el parqueadero No 2, del punto C al D cuatro punto cincuenta metros (**4.50 mts**), que limita con la zona verde que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en dos punto veinte metros (**2.20 mts**) que colinda con el lote No 11. --- **VERTICALES:** NADIR con placa común del primer piso **CENIT** con el vacío del aislamiento posterior del edificio. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----

Parqueadero privado No 2 cuenta con dos áreas privadas, donde está conformado por un área privada libre y un área privada cubierta, y la sumatoria de estas dos áreas tiene un total nueve punto noventa metros cuadrados (**9.90 m2**). El área privada libre tiene un área de cero punto ochenta y cuatro metros cuadrados (**0.84 m2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES DEL AREA PRIVADA LIBRE:** Del punto A al B en cero punto treinta y ocho metros (**0.38 mts**) que limita con la zona verde que colinda con el lote No 19, del punto B al C en dos punto veinte metros (**2.20 mts**) que limita con la misma área del parqueadero No 2, del punto C al D en cero punto treinta y ocho metros (**0.38 mts**), que limita con la zona verde que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en dos punto veinte metros (**2.20 mts**) que limita con el parqueadero No 1 que colinda con el lote No 11. **VERTICALES:** NADIR con placa común del primer piso. **CENIT** con el vacío del aislamiento posterior del edificio. --- El área privada cubierta tiene un área de nueve punto cero seis metros cuadrados (**9.06 m2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES DEL AREA PRIVADA CUBIERTA:** Del punto E al F en cuatro punto doce metros (**4.12 mts**) que limita con el estar comunal que colinda con el lote No 19, del punto F al G en dos punto veinte metros (**2.20 mts**) que limita con el corredor vehicular que colinda con la cra 28 bis, del punto G al H en cuatro punto doce metros (**4.12 mts**), que limita con la zona verde que colinda con el lote No 21. Del punto H al E cerrando polígono en dos punto veinte metros (**2.20 mts**) que limita con el parqueadero No 1 que colinda con área privada libre del parqueadero No 2. --- **VERTICALES:** NADIR con placa común del primer piso. **CENIT** con placa común que lo separa del segundo piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----

SEGUNDO PISO: con un área construida de ciento catorce punto setenta metros cuadrados (**114.70 m2**), que contiene cuatro aparta estudios privados (4), hall de circulación, pto fijo y ascensor.

Aparta estudio 201 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 202. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. - **DEPENDENCIAS:** un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa

común que lo separa del primer piso. CENIT con placa común que lo separa del tercer piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----.

Aparta estudio 202 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 201. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el ascensor y el corredor comunal del edificio. - **DEPENDENCIAS:** un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del primer piso. CENIT con placa común que lo separa del tercer piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----.

Aparta estudio 203 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 204. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con el ascensor y el corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio. - **DEPENDENCIAS:** un espacio abierto, un baño general y cocina - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del primer piso. CENIT con placa común que lo separa del tercer piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----.

Aparta estudio 204 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 203. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio - **DEPENDENCIAS:** un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del primer piso. CENIT con placa común que lo separa del tercer piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----.

TERCER PISO: con un área construida de ciento catorce punto setenta metros cuadrados (**114.70 m2**), que contiene cuatro aparta estudios privados (4), hall de circulación, pto fijo y ascensor.

Aparta estudio 301 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 302. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. -

DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del segundo piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,

Aparta estudio 302 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 301. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el ascensor y el corredor comunal del edificio. - **DEPENDENCIAS:** un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del segundo piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,

Aparta estudio 303 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 304. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con el ascensor y el corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio. - **DEPENDENCIAS:** un espacio abierto, un baño general y cocina - - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del segundo piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,

Aparta estudio 304 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 303. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio - **DEPENDENCIAS:** un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del segundo piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,

CUARTO PISO: con un área construida de ciento catorce punto setenta metros cuadrados (**114.70 m2**), que contiene cuatro aparta estudios privados (4), hall de circulación, pto fijo y ascensor.

Aparta estudio 401 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 402. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro

punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa
común que lo separa del tercer piso. CENIT con placa común que lo separa del quinto piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

Aparta estudio 402 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 401. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el ascensor y el corredor comunal del edificio. -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del tercer piso. CENIT con placa común que lo separa del quinto piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

Aparta estudio 403 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 404. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con el ascensor y el corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio. -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del tercer piso. CENIT con placa común que lo separa del quinto piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

Aparta estudio 404 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 403. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del tercer piso. CENIT con placa común que lo separa del quinto piso. -----
----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

QUINTO PISO: con un área construida de ciento catorce punto setenta metros cuadrados (**114.70 m2**), que contiene cuatro aparta estudios privados (4), hall de circulación, pto fijo y ascensor.

Aparta estudio 501 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son:

HORIZONTALES: Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 502. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del cuarto piso. CENIT con placa común que lo separa de la planta cubierta. - - - - -
 ----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

Aparta estudio 502 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 501. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con la cra 28 bis o frente del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el ascensor y el corredor comunal del edificio. -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del cuarto piso. CENIT con placa común que lo separa de la planta cubierta. - - - - -
 ----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

Aparta estudio 503 con un área construida de veinte y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados (**25.85 M2**) y privada de veinte y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (**23.75 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cinco punto veinte y uno metros (**5.21 mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 504. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que colinda con el ascensor y el corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cinco punto trece metros (**5.13 Mts**), que colinda con el lote No 21. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio. -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del cuarto piso. CENIT con placa común que lo separa de la planta cubierta. - - - - -
 ----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

Aparta estudio 504 con un área construida de veinte y dos punto noventa y ocho metros cuadrados (**22.98 M2**) y privada de veinte y uno punto cero dos metros cuadrados (**21.02 M2**) y sus linderos son: **HORIZONTALES:** Del punto A al punto B en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 mts**), que colinda con el lote No 19. Del punto B al punto C en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**), que limita con el pto fijo y corredor comunal del edificio. Del punto C al punto D en cuatro punto sesenta y uno metros (**4.61 Mts**), con muro común divisorio que lo separa del apto 503. Del punto D al A cerrando polígono en cuatro punto cincuenta y seis metros (**4.56 mts**) que limita con el aislamiento Posterior del edificio -
DEPENDENCIAS: un espacio abierto, un baño general y cocina. - - - **VERTICALES:** NADIR con placa común que lo separa del cuarto piso. CENIT con placa común que lo separa de la planta cubierta. - - - - -
 ----- **ALTURA:** libre entre pisos 2.30 mts. -----,.

CAPITULO V

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

Muros, escalera, ascensor, hall, ductos, estructura y apartaestudios (301, 302, 303, 304)....114.70

NIVEL CUATRO (4) O CUARTO PISO

Muros, escalera, ascensor, hall, ductos, estructura y apartaestudios (401, 402, 403, 404)....114.70

NIVEL CUATRO (5) O QUINTO PISO

Muros, escalera, ascensor, hall, ductos, estructura y apartaestudios (501, 502, 503, 504)....114.70

PTO FIJO

muros, escalera, hall, y estructura.....15.28

TOTAL.....583.10

ARTICULO 13. Respecto a los muros divisorios e internos de los apartaestudios no se pueden demoler por ningún motivo, pues estos muros limitan con el apto vecino.

ARTICULO 14. FACHADAS. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores tienen la calidad de comunes así. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados, pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones, así: queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño. Lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo en cuanto en ambos casos, medie acuerdo unánime de los copropietarios. -

ARTICULO 16. 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 VI de este reglamento. - **ARTICULO 17. USO DE LOS BIENES COMUNES.** Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según el destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar. - -

ARTICULO 18. INDIVISIBILIDAD. La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto, ninguno de los copropietarios podrá solicitar la división de los bienes comunes mientras subsista la edificación. -----

CAPITULO VI

PARTICIPACION EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 19. INDICES DE COPROPIEDAD. Para los efectos de los artículos 25 y 26 de la Ley No. 675 de 2001 se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor equivalente al ciento por ciento (100%). Estos coeficientes serán el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del

inmueble y están indicados en la tabla No. 1 que se dará a continuación y establecen la proporción de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes e indican además la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de administración, conservación y mejoras de los bienes comunes generales del edificio. Así mismo de acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías para el quórum en Asambleas, para solicitar la convocatoria a Asambleas extraordinarias, para lo relativo a decisiones. Con base en lo anterior se asignan a las unidades privadas los siguientes valores o coeficientes: -----

PARQUEADEROS COEFICIENTES

Parqueadero privado No 1	2.40 %
Parqueadero privado No 2	2.40 %

APARTAESTUDIOS COEFICIENTES

Apartamento 201	5.60 %
Apartamento 202	6.30 %
Apartamento 203	6.30 %
Apartamento 204	5.60 %
Apartamento 301	5.60 %
Apartamento 302	6.30 %
Apartamento 303	6.30 %
Apartamento 304	5.60 %
Apartamento 401	5.60 %
Apartamento 402	6.30 %
Apartamento 403	6.30 %
Apartamento 404	5.60 %
Apartamento 501	5.60 %
Apartamento 502	6.30 %
Apartamento 503	6.30 %
Apartamento 504	5.60 %
TOTAL	100.00 %

ARTICULO 20. PARTICIPACION DE LAS EXPENSAS COMUNES. Cada propietario deberá contribuir con los gastos de Administración, funcionamiento, sostenimiento y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de incendio, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en el artículo anterior.

CAPITULO VII

CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 21. ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: **a)** Cada año antes del 31 de marzo el administrador elabora un proyecto de presupuestos de ingresos y gastos calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los propietarios en proporción a los porcentajes indicados en la tabla de coeficientes. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 20 con relación al pago de algunos gastos. **b)** El Administrador enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. **c)** Copia del presupuesto aprobado por el consejo será enviado a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de copropietarios en sesión ordinaria. **d)** La Asamblea en su primera reunión anual discutirá y aprobará e improbará como punto preferente este presupuesto, aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión. **e)** El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas por los períodos que para cada ejercicio anual se fije la misma Asamblea. **f)** El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1ro. Del mes siguiente a la reunión de la Asamblea por un período de un año. -----

ARTICULO 22. MERITO EJECUTIVO. Las contribuciones a cargo de los copropietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva en los términos del Artículo 48 de la Ley 675 de 2001. Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano nombrando un abogado. Los honorarios del abogado serán de cargo del propietario. -----
--

ARTICULO 23. PRESUPUESTO PROVISIONAL. Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea de copropietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración. -----

ARTICULO 24. DEFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, el consejo de Administración por intermedio del Administrador convocará inmediatamente a asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación da las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y

oportunidad del pago de dichos reajustes. -----

ARTICULO 25. CUOTAS EXTRAORDINARIAS. Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias. -----

ARTICULO 26. INTERESES DE MORA. La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la asamblea de copropietarios, conforme a los artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y en favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de estos intereses será fijada por la Asamblea y su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración. -----

ARTICULO 27. CARACTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO. Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios afectarán los bienes del deudor inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. Se entiende que comprador y vendedor serán solidariamente responsables en caso de transferencia de derecho de dominio. De la misma forma serán solidariamente responsables el propietario y el tenedor a cualquier título, en los términos del artículo 29 de la Ley 675 de 2001. -----

ARTICULO 28. 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 serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este reglamento. -----

ARTICULO 29. SEGUROS. El inmueble deberá estar asegurado contra incendio y terremoto, en los términos de lo dicho por el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, en cuantía que fijará anualmente la Asamblea de copropietarios. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar las pólizas en cuantía suficiente para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguros y quede a cargo de la compañía aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedad. -----

PARAGRAFO. Los miembros del Consejo y el Administrador, serán solidariamente responsables frente a los copropietarios por los daños que genere el incumplimiento a lo dispuesto en este artículo. -----

ARTICULO 30. INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en el primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que sea procedente y salvo acuerdo unánime de los propietarios si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados la Asamblea con una mayoría del 70% de los coeficientes de copropiedad decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción sino se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la

indemnización de proporción al derecho de cada cual, según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. - - -

ARTICULO 31. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO. En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro. -----

CAPITULO VIII

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 al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. **b)** Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la asamblea del respectivo proyecto se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 32. MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Para todos los efectos, será aplicable lo dispuesto en los artículos 20 y 21 de la Ley 675 de 2001. -----

ARTICULO 33. REPARACION DE LOS BIENES COMUNES. Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes de acuerdo con propuesta que habrá de presentarse al consejo de Administración. Lo anterior siempre y cuando, tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. No obstante, lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. -----

ARTICULO 34. MODIFICACION EN LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrá hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo cumplimiento de los siguientes requisitos: - **1)** Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad Distrital competente si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. **2)** 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 exteriores ni interiores. **3)** Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración quién solo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. -----

ARTICULO 35. REPARACIONES EN 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. -----

ARTICULO 36. DESTRUCCION Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE. A estos efectos, se seguirá lo dispuesto por el capítulo III de la Ley 675 de 2001. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, se seguirá lo dispuesto por el capítulo IV de la misma Ley. -----

ARTICULO 37. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS. Son derechos de los copropietarios los siguientes: **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 para el régimen de propiedad horizontal **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 del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. **4)** Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General. **5)** Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. **6)** Intervenir en las deliberaciones de las asambleas de copropietarios con derecho a voz y voto siempre y cuando se encuentre a paz y salvo con el pago de la administración **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 y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. **8)** Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento y legales que rigen la propiedad horizontal. -----

OBLIGACIONES ARTÍCULO 38. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes o tenedores las establecidas en la Ley 675 de 2001, Artículo 18 y demás normas concordantes, además de las siguientes: **1)** Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este reglamento y en la ley 675 de 2001. **2)** Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. **3)** 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. **4)** Pagar las primas de seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios. **5)** Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción. **6)** Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. **7)** Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. **8)** Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada y ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular por cuya omisión pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble. **9)** 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. **10)** Colocar las basuras en el lugar indicado por la administración **11)** Asistir personalmente o hacerse representar en las sesiones de la Asamblea de Copropietarios, so pena de ser sancionados con una suma igual de su cuota mensual de administración, por cada inasistencia. **11)** Dar a la unidad de dominio privado la destinación específica de vivienda. Parágrafo: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento alegando la no utilización de determinados bienes o servicios o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. **12)** Cuidar los bienes comunes especialmente el ascensor, los halles y las escaleras y responder cuando.

ARTICULO 39. PROHIBICIONES. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican en seguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: - - **1)** Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. **2)** destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. **3)** Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. **4)** Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, a no ser que se encuentren autorizados por el Consejo de Administración. **5)** Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y además sustancias prohibidas por la ley que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud, tranquilidad o seguridad de sus habitantes. **6)** Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de los demás bienes particulares. **7)** Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc. **8)** Arrojar telas, materiales duros o insoluble, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **9)** 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 y televisión. **10)** Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicio, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión siendo más determinante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartaestudios **11)** No arrojar a los shuts de basuras cajas, cartones, botellas, bolsas grandes u objetos que generen obstrucciones. Quien incumpla esta obligación será sancionada por el Consejo de Administración hasta con 5 SMLV diarios vigentes **12)** Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: **1)** Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. **2)** Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinatarios a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. **3)** Impedir o dificultar la conservación o reparación de los bienes comunes. **4)** Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. **5)** 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 número de aquellos. **6)** Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, toda vez que estas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas. Salvo con el visto bueno de la asamblea. **7)** Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración. - - - - -

ARTICULO 40. NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES. La utilización de los garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran las obligaciones de hacer y no hacer para los usuarios de tales garajes: **1)** Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular. **2)** No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. **3)** Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada. **4)** Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. **5)** queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción a esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. **6)** Todo usuario de vehículo al ser avisado de que se vehículo está botando gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. **7)** Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, quién según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. - - -

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

ARTICULO 42. 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 cedan el uso o goce de su bien de dominio particular. - - - - -

ARTICULO 43. SANCIONES. La infracción de las normas legales relativas a la propiedad horizontal, lo mismo que la violación de las disposiciones establecidas en este reglamento, dará lugar a que el Consejo de Administración imponga al infractor en forma breve y sumaria una multa o sanción equivalente al valor de hasta una cuota de administración a cargo del infractor. - - - - -
- - - - -

CAPITULO IX – DE LA PERSONA JURÍDICA PROPIEDAD HORIZONTAL

Con la constitución de esta reglamentación de propiedad horizontal se da origen a la persona jurídica denominada “**EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL**”, conformada por sus copropietarios de bienes de dominio particular, y que es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. - - - - -
- - - - -

CAPITULO X

ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION

ARTICULO 44. ENUMERACION. Los órganos de dirección y administración del inmueble materia del presente reglamento son los siguientes: **1) Asamblea de copropietarios. 2) Consejo de Administración. 3) Administrador.**

ARTICULO 45. ORDEN JERARQUICO. Cada uno de los órganos de Dirección y Administración del inmueble objeto de este reglamento tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento, en disposición de la Asamblea de Copropietarios, o en lo de su cargo, por el consejo de Administración. La Asamblea de Copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración tendrá facultades de reglamentar las normas de este reglamento que así lo requieran o que impliquen modificaciones de las mismas. - - - - -

CAPITULO XI

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 46. CONFORMACION. La Asamblea de Copropietarios está conformada por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad, se entenderá que se es propietario desde el día de la firma de la Escritura Pública de adquisición de uno o de varios de los inmuebles que conforman el Edificio. Los propietarios podrán actuar en la asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador. - - - - -

- - **PARAGRAFO 1.** Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado pertenezca a varias personas o a sucesiones líquidas, los interesados deberán asignar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietarios de la respectiva unidad en las Reuniones de la Asamblea en caso de que no hubiere acuerdo se nombrará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 85 de 1.890. Así mismo toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. - - - - -

PARAGRAFO 2. Los miembros de los organismos de Administración y dirección de la copropiedad, los administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán presentar en las reuniones de Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos. - - - - -

ARTICULO 47. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea de copropietarios se reunirá dentro de los tres primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración, haciendo citación por carta circular enviada a cada propietario o por Cartel fijado en lugar visible en la entrada de la edificación. Esta citación deberá hacerse con no menos de 15 días de antelación a la fecha señalada para la reunión. Si el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración no convocare a la Asamblea, máximo durante el mes de MARZO, ella deberá reunirse por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 8.00 AM en el edificio en el lugar donde habitualmente se reúne la Asamblea. El vacío de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventario, presupuesto de gasto, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios para su examen en las oficinas de la Administración durante 8 horas hábiles cada día. En

su reunión ordinaria anual la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en el artículo 57 de este reglamento. -----
-

ARTICULO 48. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La asamblea de copropietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador o el Consejo de Administración, o por un número Plural de copropietarios que represente por lo menos el 30% de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el artículo anterior expresado además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria salvo por decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren presentes la totalidad de los copropietarios, personalmente y/o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos. -----

ARTICULO 49. QUORUM DELIBERATORIO. Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar válidamente será necesaria la concurrencia de propietarios personalmente o representados, que agrupen, por lo menos el 51% de los derechos en que se haya dividido el inmueble de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

PARAGRAFO 1. No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el administrador y el Consejo de Administración. En todo caso los miembros del Consejo de administración no pueden representar derechos diferentes a los suyos, o de aquellos cuya representación ejercen por Ley. -----

PARAGRAFO 2. Si verificada la primera reunión de la Asamblea no se obtuviere el quórum indicado, lo asistentes a dicha reunión o el Administrador convocarán a una segunda dentro de los diez días hábiles siguientes en la misma forma fijada en este reglamento. La nueva reunión sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, por mayoría de votos, siempre y cuando esta represente un mínimo del 30% de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 50. VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posee el cual será proporcional a su coeficiente de propiedad. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado. Para poder votar es necesario que el propietario se encuentre a paz y salvo con la administración. -----

ARTICULO 51. QUORUM DECISORIO. Cuando en la ley 675 de 2001 y las demás disposiciones posteriores que la modifican o en el presente reglamento no se indicare otra cosa, las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de votos presentes en la reunión. -----

ARTICULO 52. QUORUM DECISORIO ESPECIAL. Toda decisión o acuerdo que implique las situaciones enumeradas en el artículo 46 de la ley 675 de 2001 o que tengan por objeto la imposición de cualquier expensa extraordinaria o que modifiquen los coeficientes de copropiedad se requerirá la aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad en que está dividido el inmueble, a menos que la Ley señale un porcentaje superior. En todo caso, las decisiones de la Asamblea tendrán la fuerza que les otorga. -----

ARTICULO 53. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA. El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas: **1)** Establecimiento de quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieran tales designaciones, actuará como presidente quien lo sea en la junta y como secretario el administrador. **2)** La asamblea tiene la facultad para aprobar el orden del día, o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias. **3)** Toda proposición o constancia de los miembros de la asamblea se consignará por escrito. **4)** El trámite de las discusiones y el desarrollo de la asamblea será el acostumbrado en reuniones similares, como las de asambleas de accionistas. **5)** Constituida válidamente las decisiones de la asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, aún para los ausentes o disidentes siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la ley y en el presente reglamento. -----

ARTICULO 54. ACTAS DE ASAMBLEA. De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la asamblea se dejará constancia en un Acta que deberá ceñirse a lo dispuesto por el artículo 47 de la ley 675 de 2001 y que deberá contener especialmente la fecha, hora y lugar de reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad. Una vez aprobada el acta deberá ser insertada en el libro de actas, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el presidente, el secretario y la comisión que la haya aprobado. Dichas actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas Las actas deberán ser puestas a disposición de los copropietarios en los términos de la ley. ----

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

ARTICULO 56. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. La Asamblea de copropietarios tiene aparte de las que le asigna la ley 675 de 2001, las siguientes funciones **a)** Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones. **b)** Revocar o aprobar e improbar las cuentas anuales que le rinda el administrador, oídas previamente las recomendaciones del consejo de administración. **c)** Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación, seguros, reparaciones, etc. del inmueble previo conocimiento del informe respectivo que deben presentar el Administrador y el consejo de Administración. **d)** Distribuir las cuotas de gastos entre los propietarios, con atención a los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario en la respectiva acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible para que pueda prestar mérito ejecutivo. **e)** Autorizar la cuantía de los seguros de incendio y terremoto legalmente obligatorios **f)** Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios siempre de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuando sea necesario según lo dispuesto en este reglamento y en la Ley y reglamentar su pago y señalar intereses de mora. **g)** Resolver sobre ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes o de su destinación. **h)** Conocer y resolver, en fin, todo asunto de intereses general de la copropiedad no atribuida a otro órgano, lo mismo, que de todo acto

contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. **i)** Delegar las funciones que a bien tenga, en el Consejo de Administración. **j)** Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes. **k)** Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal con el voto de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad. **l)** Aprobar la disolución y la liquidación de la Personería Jurídica. -----
--

CAPITULO XII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

ARTICULO 57. INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION: Anualmente la Asamblea de copropietarios elegirá por votación, por el sistema de cociente electoral, el Consejo de Administración el cual estará integrado por lo menos por tres (3) miembros principales y suplentes numéricos. Los cuales deberán ser copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio. -----

PARAGRAFO 1. Si la asamblea de copropietarios lo considera conveniente podrá por mayoría de los asistentes aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo asunto que en todo caso solo podrá ser decidido antes de su integración anual. ----- **PARAGRAFO 2.** Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. -----
- **ARTICULO 58. SESIONES Y QUORUM.** Para las reuniones del consejo formará quórum la asistencia de 2 de los miembros. -----

El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos bimensualmente en los días en que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del consejo; las sesiones serán presididas por el presidente designado por la mismo Consejo y actuará como secretario el Administrador quien en tal cargo se ocupará de las respectivas citaciones a consejo. Las decisiones serán tomadas por la mayoría. -----

ARTICULO 59. ACTAS DEL CONSEJO. De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia de Actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En aquellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se lleguen en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán fijarse por el presidente y el secretario del consejo. --

ARTICULO 60. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. El Consejo tendrá las siguientes funciones: ----- **a)** Informar anualmente y cuando además lo juzgue conveniente a la asamblea de copropietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el Administrador **b)** Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este reglamento o cuando lo estime conveniente. **c)** Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos

cargos hayan sido creados por la asamblea y cuya provisión no corresponda a otro órgano. **d)** Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando los juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de copropietarios **e)** Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta e informes que el Administrador deba rendirle. **f)** Preparar para la aprobación de la asamblea, reglamento para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos. **g)** Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes. **h)** Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el as del inmueble y la armonía entre los copropietarios. **i)** Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones. **j)** Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. **k)** Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre estos con el Administrador y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento (Artículo 73 I) Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que puede realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo Consejo. **II)** Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad. **m)** Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales y especialistas cuya gestión se requiera. **n)** Velar para que el Administrador inicie las sesiones judiciales pertinentes a la copropiedad en razón del régimen de propiedad horizontal. **ñ)** Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir las prescripciones de esta. -----

CAPITULO XIII

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 61. FACULTADES BASICAS. La representación legal de la Persona Jurídica y la administración del Edificio corresponderán a un Administrador nombrado por la Asamblea General de Copropietarios por el periodo de un año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona Jurídica siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave ocasiones a la persona Jurídica, a los copropietarios o a terceros. La administración inmediata de todos los bienes de propiedad común, así como la supe vigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador. El administrador es el mandatario de todos los copropietarios y representantes de la copropiedad. Al efecto, tiene por si solo facultades de ejecución, conservación, de representación y recaudo, o sea que con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles. -----

ARTICULO 62. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Son funciones del Administrador, además de las establecidas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001: **a)** Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, del Consejo de Administración y de las normas legales que establezcan modificaciones al reglamento o a lo dispuesto por los mencionados órganos de la copropiedad **b)** Convocar la Asamblea de copropietarios a reuniones ordinarias y extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente a fin de obtener autorizaciones o decisiones que solo dicho organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento. **c)** Convocar a la asamblea a su reunión ordinaria anual antes de que termine el mes de marzo y someter a su aprobación el inventario y balance

general de las cuentas del año anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la conservación, reparación, reposición y administración de los bienes comunes. **d)** Llevar el libro de actas de la asamblea en la forma prevista y hacer conocer de cada propietario las actas de las reuniones de la asamblea. **e)** Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad y atender la correspondencia relativa al inmueble. **f)** Contratar, previa autorización del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad. **g)** Contratar con otras personas jurídicas o naturales, previa autorización del Consejo de Administración, los servicios a que se refiere el literal anterior., cuando así lo considere el Consejo conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la Asamblea. **h)** Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la copropiedad. **i)** Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. **j)** Reglamentar, de acuerdo con los lineamientos que le señale el Consejo de Administración, el uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar el correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común. **k)** Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y sus habitantes. **l)** Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente debiendo en todo caso conseguir la autorización del Consejo de Administración, en caso de que no hubiere autorización de la Asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto. **ll)** Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del inmueble. **m)** Intervenir los fondos recaudados por la copropiedad por cualquier concepto en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de copropietarios o del Consejo de Administración **n)** Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este reglamento y en caso de infracción tomar las medidas establecidas en la Ley y en este reglamento. **o)** Ejercer, en fin, con relación al inmueble, todas las actividades que, no estándole prohibidas legal y estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de este reglamento. **p)** Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios, e inscribir ante la Entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la Persona Jurídica. **q)** Representar judicial y extrajudicialmente a la Persona Jurídica. **r)** Contratar y mantener vigentes los seguros. **Parágrafo:** Cuando el administrador sea Persona Jurídica su representante legal actúa en representación del Edificio. -----

ARTICULO 63. REMUNERACION. Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para que todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. -----

ARTICULO 64. TRANSMISION Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, al efecto se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documentos que serán entregados al Consejo de Administración al cual corresponderá en receso de la Asamblea de

Copropietarios, dar el finiquito al Administrador saliente, para todos los efectos de responsabilidad, al Administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4o del título XXVII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal. - - -

CAPITULO XIV

DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO 65. CREACION Y FINALIDAD. Con el fin de mantener en todo momento la disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos, o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de reserva el cual pertenecerá a todos los copropietarios de acuerdo al coeficiente de copropiedad. - - - - -

ARTICULO 66. FORMACION E INCREMENTO. El fondo de reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos: - - - - -

- a) Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en este reglamento o por Asamblea de copropietarios.
- b) Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de copropietarios no dispusiera absolverlos en el presupuesto subsiguiente.
- c) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de reserva
- d) Los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto. - - - -

ARTICULO 67. MANEJO E INVERSION. Mientras la Asamblea de copropietarios no disponga otra cosa el fondo de reserva se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común. - - - - -

ARTICULO 68. NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO. Las participaciones que a los copropietarios correspondan en el fondo de reserva tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la asamblea de copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad y por decisión unánime de la totalidad de los asistentes. - - - -

CAPITULO XV

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, PROCEDIMIENTOS SANCIONES Y RECURSOS

ARTICULO 69. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el Administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del

reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales se podrá acudir a: -----

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

2. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----

Parágrafo 1. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) personas. -----

Parágrafo 2. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. -

Parágrafo 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II el título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 70. CLASES DE SANCIONES. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, darán lugar, previo requerimiento escrito, por indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: -----

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

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

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

ARTICULO 71. CONDUCTAS QUE DAN LUGAR A SANCIONES. Además de aquellas conductas que expresamente sean señaladas por la Asamblea General de Copropietarios, por decisión tomada respetando las mayorías consagradas en el presente reglamento de propiedad horizontal, serán

consideradas como sancionables, aquellas mediante las cuales se realizan las conductas prohibidas que a continuación se enuncian: -----

A. En relación con las unidades de dominio privado, están prohibidos los siguientes actos: -----

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados por este reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. -----

2. Destinar su inmueble para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes o autoridades. -----

Parágrafo. El respectivo administrador tendrá en principio, la facultad de catalogar actividades como las descritas en los ordinales anteriores, y de solicitar la imposición de las sanciones conforme al presente reglamento y a la ley. -----

3. Hacer huecos de cavidad en la estructura; colocar pesos excesivos que atenten contra la solidez de la edificación o en general cualquier acto que afecte la presentación del edificio, o se lleve a cabo contra el derecho de los demás. -----

4. Colocar avisos o letreros en la fachada del edificio. En caso de que sea necesario colocar un aviso en zonas comunes, el administrador establecerá normas para su colocación, acordes con las disposiciones sobre la materia. -----

5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas corrosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los habitantes del edificio. ---

6. Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes. En consecuencia, no se podrán destinar las unidades privadas a usos fabriles o industriales o instalar en ellas cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos o que perturben el funcionamiento de radios o aparatos de televisión. ----

7. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras del día. -----

8. Acometer obras que impliquen modificaciones internas o divisiones de las unidades privadas. --

9. Utilizar las ventanas para solear ropa, tapetes o cualquier tipo de bienes. -----

10. Alterar la fachada del edificio, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de la fachada, tanto exterior como interior. Por consiguiente, la fachada no puede ser pintada o decorada con tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con los dispuestos por la Asamblea General. -

11. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del edificio arquitectónico. ---

12. Sacudir alfombras, tapices, cortinas, etc., en la ventana de las viviendas, escurrir agua o arrojar cualquier elemento por ellas. -----

13. Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de los apartaestudios, sin la debida protección, debiendo estos no afectar le estética del edificio. -----

14. Instalar rejas de seguridad en las ventanas o puertas de las viviendas diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar la Asamblea General. -----

15. Acometer obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad o unidad. -----
Arquitectónica de la agrupación, o que disminuyan el aire o la luz a los demás bienes privados. -----

16. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías de lavaplatos, lavaderos, duchas o inodoros. -----

17. Instalar antenas de radio, radio aficionado o radar, que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes. -----

Parágrafo. La posibilidad de alojar mascotas en el edificio, así como las reglas para el mantenimiento de las mismas a cargo de sus respectivos propietarios deberá ser decidida y reglamentada por la Asamblea General de Copropietarios, respetando las reglas de quórum y de mayorías establecidas en el presente reglamento de propiedad horizontal. --

B. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos: -----

1. Obstruir las zonas comunes de circulación de peatones, acceso a las viviendas, halles, pasillos y demás áreas que sirven para la circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas. -----

2. Usar los mismos sitios arriba indicados como lugares de reunión, juego o similares, así mismo para destinarlos a cualesquiera otras actividades que los haga incómodos o bulliciosos. -----

3. Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común, por consiguiente, los copropietarios deberán someterse a las normas sobre evacuación de basuras. -----

4. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o lugares de almacenamiento de cosas. -----

5. Utilizar las zonas de circulación peatonal para colocar bicicletas o cualesquiera otros bienes de manera que se afecte la estética del edificio. -----

6. Colocar avisos o letreros en la fachada del edificio. -----

ARTICULO 72. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Las sanciones previstas en este reglamento serán impuestas por la Asamblea General, para lo cual se respetarán los procedimientos que al respecto decreta la Asamblea General, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

ARTICULO 73. IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Previo el cumplimiento del requerimiento escrito y el plazo prudencial, la sanción de publicación en lugares de amplia circulación del edificio se impondrá cuando se incumplan la conducta descrita en el artículo 52 del presente reglamento, y se mantendrá mientras subsista la conducta o hecho que la origina, sin embargo, esta no podrá exceder de un (1) mes.

Si transcurrido el mes anterior persiste la situación que dio origen a la sanción de publicación se aplicarán sanciones de multas sucesivas mensuales de una vez el valor de las expensas necesarias a cargo del infractor, hasta cinco (5) veces el valor mensual. --- **ARTICULO 74. REINCIDENCIA.** La reincidencia dentro del período presupuestal, en las conductas o hechos que dan lugar a la sanción de la publicación,

será sancionada directamente con multas sucesivas, hasta cinco (5) veces el valor mensual de las expensas ordinarias a cargo del infractor, sin perjuicio del cobro judicial de las multas. - - -

ARTICULO 75. RECURSOS. Sólo procederá el recurso de reposición ante la Asamblea General respecto de la imposición de las sanciones. - - - - -

ARTICULO 76. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. - - - - -

 Cuando ocurran eventos que comprometan la seguridad o solidez del edificio, produzcan ruidos o molestias, perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o afecten la salud pública, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios. - - - -

ARTICULO 76. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, la impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. - - - - -

CAPITULO XVI

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 77. CAUSALES DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: - - - - -

1. La destrucción o el deterioro total del edificio en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el gobierno nacional. - - -

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio. - - - - -

3. La orden de autoridad judicial o administrativa. - - - - -

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total de la construcción que conforma el edificio, el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pensaban sobre los bienes privados. - - - - -

ARTICULO 78. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea de Propietarios, o a la sentencia judicial que lo determine, cuando a el hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos. - - - - -

ARTICULO 79. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. - -
 La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en

porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del Libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen adicionen o subroguen. - - - - -

ARTICULO 80. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURIDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. - - - - -

CAPITULO XVII

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 81. EMPLEADOS. Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien va a reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento. - - - - -

ARTICULO 82. 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 VIII de este reglamento, será obligatorio antes de proceder y repartir la indemnización, efectuará la remoción total de los escombros. - - - - -

ARTICULO 83. ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS. Aunque todas las áreas de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, estas son aproximadas, ya que se calculan con base en los planos arquitectónicos y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderá como cuerpos ciertos. - - - - -

ARTICULO 84. INCORPORACION. Este reglamento queda pues incorporado en todos los contratos relacionados con el **EDIFICIO GALERIAS- PROPIEDAD HORIZONTAL** de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al régimen de propiedad horizontal. - - - - -

ARTICULO 85. INSTALACION DE REJAS. Los propietarios de unidades privadas que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen un diseño uniforme aprobado por el Consejo de Administración. - - - - -

ARTICULO 86. CLAUSULA TRANSITORIA ADMINISTRACION. Los PROPIETARIOS del inmueble al momento de constituir este reglamento de propiedad horizontal podrán ejercer o contratar temporalmente la administración y elaborar directa o conjuntamente con el administrador provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. Vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse en

la siguiente forma: a) A partir de la entrega mediante acta del 51% de las unidades privadas que conforman el edificio, el propietario y/o Administrador provisional, podrá citar a la primera reunión de Asamblea de copropietarios con el fin de que éste tome las decisiones necesarias para la administración inicial de la copropiedad, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del administrador en propiedad, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha señalada para dicha asamblea ordinaria, el propietario o Administrador provisional entregará la Administración del edificio a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo no se reuniere la Asamblea o no se designare administrador por los copropietarios, este será nombrado por los propietarios, quien a partir de este nombramiento queda desligado de toda responsabilidad con la administración del edificio, sin que deban contribuir con cuota alguna para el pago de gastos de administración, sostenimiento, seguros, etc., del edificio.

PARAGRAFO 1. Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios del edificio, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha fijada para ello. En consecuencia, mientras se entrega la administración, los gastos causados en la administración, conservación, vigilancia, seguros y mantenimiento del edificio serán asumidos exclusivamente por los respectivos copropietarios del mismo, y se distribuirá según lo dispuesto en el presente reglamento. -----

PARAGRAFO 2. El administrador elegido por los copropietarios o nombrado por los propietarios en su caso suscribirán el acta de recibo de zonas comunes tan pronto como los propietarios vendedores hagan entrega de ellas. -----

PARAGRAFO 3. Si en algún momento el administrador elegido por los copropietarios o nombrado por los propietarios decide la no responsabilidad o renunciar a dicho cargo, y no hay algún suplente que dirija las actividades faltantes por los propietarios como zonas comunes. Los propietarios podrán en tal caso, tomar medidas o decisiones a la hora de la entrega de actividades que falta por concluir como tal caso dejar una evidencia (fotos, videos, testigos, etc.) y estas serán aprobadas y garantizadas bajo cualquier demanda, garantía o queja implementada por cualquier copropietario.

ARTICULO 87. INVENTARIOS Y BALANCES. El 31 de diciembre de cada año, el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la asamblea ordinaria de copropietarios. -----

ARTICULO 88. DISPOSICION TRANSITORIA. En el evento de que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta exija al constructor alguna modificación al reglamento de propiedad horizontal, en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo previa obtención de la licencia de construcción que apruebe las modificaciones si es del caso. -----

ARTICULO 89. REFORMAS AL REGLAMENTO. Para introducir reformas al presente reglamento se requerirá la aprobación de la asamblea general de copropietarios con el voto del 70% de los coeficientes de copropiedad en que está dividido el inmueble; de la reunión correspondiente se levantará un acta cuya copia debidamente suscrita por el Presidente y secretario de la respectiva Asamblea se elevará a

escritura pública por el administrador o por quien la Asamblea designe para protocolizar y registrar ante la autoridad pertinente.-----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

:

Cimentación y estructura: se ejecutó una cimentación que va tolerada con concreto de 3000 psi por medio de 22 pilotes con un diámetro de 22 cm y una profundidad de -25 mts. Luego estos pilotes se articularon por medio de vigas longitudinales y transversales con una dimensión de 40 cm de ancho por 80 cm de alto.

Se edifico piso tipo por medio de 5 placas iguales que van desde el segundo piso aérea (nivel 2.70) hasta el quinto piso (nivel 13.50) de h=40cm con un concreto de 4000 psi, soportadas con columnas de 40 cmx 40 cm y pantallas macizas longitudinal y trasversalmente de 4500 psi.

Mampostería: con ladrillo estructural a la vista en fachadas y perímetros de los apartaestudios y con bloque en los muros interiores de las viviendas. - - - - -

Fachadas: ladrillo a la vista. -----

Pisos de áreas comunes: cerámica (hall y escaleras). - - - -

Cubiertas: cubierta para mantenimiento que remata en placa -----

Pto fijo (escaleras, corredores y ascensor): pisos en cerámica. -----

Puertas de comunicación internas: En aglomerado (solo en el baño).

Puertas de entrada principales: en madera.

Acabados pisos (aparta estudios): piso laminado. -----

Acabados muros (aparta estudios): muros rematados con pañete, estuco y pintura. -----

Baños (aparta estudios): con enchapes en pared y pisos, sanitario y lavamanos.

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:

El edificio se construye en un todo de acuerdo a los planos arquitectónicos que fueron presentados y radicados en la Curaduría Urbana número uno (1) de la ciudad de Bogotá D. C. -----

Todas las instalaciones de acueducto y alcantarillado como lo son las tuberías hidráulicas o de suministro y las sanitarias irán con sus correspondientes desagües y cajas de inspección, también contarán con las respectivas canales y bajantes necesarias para la evacuación de las aguas, de igual forma las instalaciones de energía eléctrica contarán con su cableado adecuado para soportar el voltaje, todas

ellas se dejarán en perfectas condiciones de funcionamiento y de seguridad para el bienestar de sus habitantes u ocupantes. -----

Cada una de las dependencias de las unidades privadas, poseerá una iluminación y ventilación conveniente por medio de ductos y patios internos de iluminación y aireación, en el caso de baños y cocinas deberán estar perfectamente ventilados, cuando esta característica no se pueda dar de manera directa se contará con ductos de ventilación. De igual forma los pisos y muros de dichos espacios irán enchapados en baldosa y con el mobiliario adecuado para cada uno, ofreciendo de esta forma las mayores condiciones de seguridad y salubridad. -----



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO GALERIAS PH
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 16
 DIRECCIÓN: CARRERA 28 BIS No. 49 A - 28
 CONSTRUCTORA: INVERSIONES SOAR SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 4-may-23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación profunda con pilotes y placa flotante, con vigas de 0.80 mts de altura, las cuales van soportadas por dichos pilotes.

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes de concreto reforzado de 0.20 mts de diametro y 22 mts de profundidad

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura aporticada, que consta de placas aligeradas de 0.40 mts de espesor y columnas de 0.40 mts X 40 mts, estructura que a su vez consta de todos sus elementos con concreto reforzado.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo estructural, fachadas principal y posterior

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No. 4 para muros interiores, divisorios y laterales

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Pañetes en muros divisorios e interiores, muros laterales. Ladrillo a la vista en muros de fachadas los cuales llevan acabado de lavado e impermeabilizado

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Puertas en madera

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta de lamina en calibre 18

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Piso en porcelanato

4.2.2. HALL'S Hall's en porcelanato

4.2.3. HABITACIONES Acabado de piso en madera

4.2.4. COCINAS Acabado de piso en ceramica

4.2.5. PATIOS

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Acabado de muros en estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES Acabado de muros en estuco y pintura

4.3.3. COCINAS Parcialmente enchapadas en ceramica

4.3.4. PATIOS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO

4.4.2. ESTUFA SI NO De dos puestos a gas

4.4.3. MUEBLE SI NO En madera

4.4.4. MESÓN SI NO En granito

4.4.5. CALENTADOR SI NO

4.4.6. LAVADERO SI NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO En madera

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO En ceramica

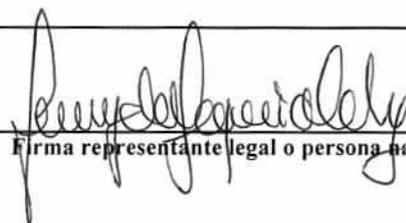
4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Enchapado en ceramica en cabina de ducha

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO En vidrio templado

4.5.5. ESPEJO SI NO En vidrio

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN

11001-1-21-3665

PAGINA

1

Acto Administrativo No.

11001-1-22-0908

FECHA DE RADICACIÓN

04-oct.-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN

MAR 2022

FECHA DE EJECUTORIA

29 MAR 2022

CATEGORÍA: III

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 28 BIS 49 A 28 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0084SHCN Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 500265358, Número de Manzana Catastral 016 y lote(s) de manzana catastral 007, Manzana Urbanística F del Lote Urbanístico 20, de la urbanización BELALCAZAR NORTE (Localidad Teusaquillo), PARA UNA (1) EDIFICACION EN CUATRO (4) PISOS HABITABLES MAS UN (1) PISO NO HABITABLE, PARA EL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (V.J.S.) EN DIECISEIS (16) UNIDADES, PREVÉ DOS (2) PARQUEADEROS PRIVADOS Y UN (1) BICICLETERO. Titular(es) INVERSIONES SOAR SAS con NIT 930132550-7 (Representante Legal: SEGOVIA CELY SORANYELA con CC 52148659) Constructor responsable: ALONSO VIGOYA ALBERT GEOVANY con CC 80154697 Matr. 25202-259639. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: a. POT-UPZ, b. SECTOR NORMATIVO, c. USOS, d. EDIFIC. A, e. AREA ACTIVIDAD, f. ZONA, g. TRATAMIENTO, h. MODALIDAD, i.3 MICRO - ZONIFICACION, j.2 ZN RIESGO, k. Remoción en Masa, l. Inundación, m. LACUSTRE-200

2. CARACTERISTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 3 columns: 2.1 USOS, 2.2 ESTACIONAMIENTOS, 2.3 DEMANDA, 2.4 ESTRATO. Includes rows for Descripción Uso, Vivienda Multifamiliar, Sistema: Loteo Individual, VIS, ESCALA, No UNIDADES, PRIV, VIS-PUB, BICICL.

3. CUADRO DE AREAS

Table with 3 columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO, 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO, 3.3 AREAS CONSTR., 3.4 ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN. Includes rows for LOTE, SÓTANO (S), SEMISÓTANO, PRIMER PISO, PISOS RESTANTES, TOTAL CONSTRUIDO, LIBRE PRIMER PISO.

4. EDIFICABILIDAD

Table with 3 columns: 4.1 VOLUMETRÍA, 4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS, 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO, 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO, 4.5 ESTRUCTURAS. Includes rows for a. No PISOS HABITABLES, b. ALTURA MAX EN METROS, c. SÓTANOS, d. SEMISÓTANO, e. No. EDIFICIOS, f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN, g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION, h. AREA BAJO CUBIERTA INCL, i. INDICE DE OCUPACIÓN, j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN, a. TIPOLOGÍA, b. AISLAMIENTO, c. TIPO DE CIMENTACIÓN, d. TIPO DE ESTRUCTURA, e. METODO DE DISEÑO, f. GRADO DESEMPENO ELEM. NO ESTRUCTURALES, g. ANALISIS SISMICO.

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (2) / Planos Alindamiento (1) / Proyecto División (1) / Planos Estructurales (5) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- 1. UBICACION NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL.
2. AREA Y LINDEROS SEGUN ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1348 DEL 20 DE AGOSTO DE 2004 OTORGADA POR LA NOTARIA 72 DEL CIRCULO DE BOGOTA DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA INSCRITOS EN PLANO DE LOTEO 3444-01.
3. LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
4. EL PROYECTO DEBERA FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1538/05.
5. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETERLO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 875 DE 2001.
6. EL TITULAR TIENE LA OBLIGACION DE CEÑIRSE ESTRICTAMENTE A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS APROBADAS Y QUEDA OBLIGADO A SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA FUTURAS INTERVENCIONES.
7. PARA INTERVENCION Y EXCAVACION EN EL ESPACIO PUBLICO DEBERA OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS ANTE LA S.D.P.
8. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCION EN EL ESPACIO PUBLICO.
9. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA RECONSTRUIR Y REHABILITAR LOS ANCHENES CORRESPONDIENTES AL PREDIO(S) EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 603/2007 Y 336/2018 (CARTILLA DE ANCHENES. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE NSR-10, REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1790 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO 3 Y 4 DEL NSR-10, SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.3 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISENADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CALCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCION 0017 DE 2017 DE LA COMISION ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Cuador Urbano, y el Recurso de Apelación ante el Superintendente Jurídico de la Secretaría Distrital de Participación, Socioeconomico e Integridad por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGUN LA L.P.Z. No. 100 GALERIAS, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECCION NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA





CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Nº DE RADICACIÓN

11001-1-21-3665

PAGINA

2

Acto Administrativo No.

11001-1-21-3665-0908

FECHA DE RADICACIÓN

04-oct-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN

08 MAR 2022

FECHA DE EJECUTORIA

29 MAR 2022

CATEGORÍA III

7. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO.	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320001413	14-mar-22	583,10	\$23.709.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.6), modificado por el Artículo II del Decreto 1203 de 2017.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015).
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017.
5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de Área.
6. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de Área.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismoresistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
10. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
11. Tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por el DAMA. Resolución 1198/98 DAMA. SECRETARIA Distrital de Ambiente.
12. Mitigar los riesgos en los inmuebles destinados de vivienda que se ubiquen en zonas amenaza según los procedimientos y medidas establecidas. Resolución 227 de 2006. Resolución 110 de 2014 IDIGIER.
13. Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía Local para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. Decreto 959 de 2000. Alcaldía Mayor de Bogotá.
14. Cumplir con las Normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios de circulación peatonal del D.C. Decreto 561 de 2015, actualizado por el Decreto 219 de 2016.
15. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01
16. Las intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. Resolución 113583 de 2014 IDU.
17. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
18. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Arts. 23 y 86. Cap. 8) y Decreto 2981 de 2013.
19. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Decreto 561/15, actualizado por el Decreto 219 de 2016 (Cartilla de Andenes), Resolución 113583 IDU y Código de Policía (Manejo de Escombros).
20. Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas - RETIE (Res 180468 02- Abr. 2017).
21. Dar cumplimiento de las normas del MUAP (Manual de Alumbrado Público).
22. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
23. Art. 2.2.6.1.4.9- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1,00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública mas importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de amplia circulación que determina la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2015).
24. Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben aportar las medias de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.
25. De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar declaración del mismo, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.
26. ACUERDO 20 DE 1995: Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones, Título B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación. Título D: Requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.
27. LEY 400 DE 1997: La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NRS-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 2525 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017.
28. Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL, así como las Resoluciones 5050 de 2016 y 5405 del 16 de julio de 2018.