

**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 JUAN JOSE MORALES CORTES	2. Identificación Cédula de Ciudadanía 79812041	Número
3. Representante legal de la persona jurídica	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022167
6. Dirección calle 44b sur 12-07 este	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: ingmacon1@gmail.com	8. Teléfono 3115212211

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNA				
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 6 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social	más				
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) calle 44b sur 12-07 este	13. Localidad - UPZ San Cristóbal - UPZ 50 LA GLORIA				
14. Estrato 2	15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 1				
16. Licencia de urbanismo 11001-22-3159	Fecha de ejecutoria 26-sept.-2022	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-22-3159	Fecha de ejecutoria 26-sept.-2022	Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 192.96	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 523.25	20. Área a construir para esta radicación (m ²) 523.25			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA y NO requiere obras de mitigación	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-81140			
24. Chip(s) AAA0004BEZE	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050S845779				
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 40% \$ 180.000.000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 9-Feb-2024				
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría 4		
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? NO	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga

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 cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

Juan Jose Morales Cortes
[Firma]

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020230008

FECHA

16 ENE 2023

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: **06 FEB 2023**

[Firma]

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.

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

Certificado generado con el Pin No: 230110512070159656**Nro Matrícula: 50S-845779**

Pagina 1 TURNO: 2023-4886

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 10:11:33 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 15-01-1985 RADICACION: 85001219 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 11-01-1985

CODIGO CATASTRAL: **AAA0004BEZ** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 MANZANA 41 PARCELACION ALTAMIRA CON EXTENSION DE 301.50 V.C. Y LINDA: NORTE EN 11 METROS CON LA CALLE PUBLICA DE LA PARCELACION, SUR EN 8.20 METROS CON PARTE DEL LOTE N.15 DE LA MISMA MANZANA ORIENTE EN 19.90 METROS CON EL LOTE N.2 DE LA MISMA MANZANA Y OCCIDENTE: EN 21.30 METROS CON CARRERA PUBLICA DE LA PARCELACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA TRADICION QUE JUAN PARRA ARTEAGA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR PERMUTA CELEBRADA CON CARLOS ARBELAEZ SEGUN ESCRITURA 2823 DEL 3 DE AGOSTO DE 1.960 NOTARIA 1. DE BOGOTA REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO PAGINA 150 N.14022 A DE 1.960,----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

2) CL 44B SUR 12 07 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-06-1966 Radicación: 66-30504

Doc: ESCRITURA 3174 del 09-07-1965 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PARRA ARTEAGA JUAN

CC# 5802104

A: LEON MARIA IDALI

CC# 20300528 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-01-2004 Radicación: 2004-4322

Doc: ESCRITURA 1068 del 12-11-2003 NOTARIA 17 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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 SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230110512070159656

Nro Matrícula: 50S-845779

Página 2 TURNO: 2023-4886

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 10:11:33 AM

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

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

DE: LEON MARIA IDALI

CC# 20300528

A: ANDRADE DE SOTO BERTHA

CC# 20050181 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-2004 Radicación: 2004-48975

Doc: ESCRITURA 1204 del 08-05-2004 NOTARIA 56 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ANDRADE DE SOTO BERTHA

CC# 20050181

A: MORALES CORTES JUAN JOSE

CC# 79812041 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-07-2004 Radicación: 2004-48975

Doc: ESCRITURA 1204 del 08-05-2004 NOTARIA 56 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MORALES CORTES JUAN JOSE

CC# 79812041 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-10-2021 Radicación: 2021-62850

Doc: ESCRITURA 1842 del 24-09-2021 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P. 1204 DEL 8/05/2004 DE LA NOTARIA 56 DE BOGOTA EN CUANTO A DEJAR CLARO QUE LA EXTENSION ES DE 192.96 M2

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

DE: MORALES CORTES JUAN JOSE

CC# 79812041 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2004-694

Fecha: 06-02-2004

EN SECCION PERSONAS APELLIDO DE SOTO CORREGIDO SI VALE CON BASE EN LA 1 COPIA DE LA ESCRITURA 1068 DE 12-11-2003 APORTADA POR EL USUARIO ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...



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

Certificado generado con el Pin No: 230110512070159656

Nro Matrícula: 50S-845779

Página 3 TURNO: 2023-4886

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 10:11:33 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-4886

FECHA: 10-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

Entre los suscritos **JUAN JOSE MORALES CORTES**, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Bogotá, de estado civil soltero con unión marital de hecho, identificados con la Cédula de Ciudadanía número **79812041** expedida en Bogotá, quien obran en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el "Promitentes Vendedor", por una parte, y por la otra _____, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Bogotá de estado civil soltera, identificado con la Cédula de ciudadanía número _____, de Bogotá, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Promitente Comprador", manifestaron que han decidido celebrar el presente contrato de promesa de contrato de compraventa de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante la Promesa", la que se registrá por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: El promitente vendedor promete vender al Promitente Comprador y éste promete comprar el apartamento con el número 201 del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 675 de 2001 ubicado en la carrera 12 este n° 44b -08 sur, de la ciudad de Bogotá, tiene una área total construida de cincuenta y ocho metros cuadrados con noventa y seis centímetros cuadrados (58.96 Mts.2), y un área total construida privada aproximada de treinta y ocho metros cuadrados y diecinueve centímetros cuadrados (38.19 Mts.2); altura libre aproximada de dos metros con treinta centímetros (2.30 Mts.2); consta de: sala, comedor, baño, cocina, área de ropas con lavadero, Alcoba principal, vestier.

Segunda. – Título: El Inmueble fue adquirido por el promitente vendedor a Bertha Andrade de Soto mediante Escritura Pública No 1204 de fecha 08-05-2004, otorgada en la Notaría cincuenta y seis del Círculo Notarial de la ciudad Bogotá debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, en el folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-845779.

Tercera. – Precio: El precio de la venta prometida es la suma de \$ _____ (_____ pesos colombianos) que el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor de la siguiente manera:

La suma de \$ _____ (_____) será pagada por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor con el desembolso de crédito hipotecario a la fecha en que se otorgue y firme la escritura pública, pago que se demostrará con el respectivo recibo firmado por el promitente vendedor.

Cuarta. – Arras de retracto: Del valor fijado en el numeral 1 de la cláusula tercera, la suma de dos salarios mínimos mensuales vigentes se entenderá entregada por el Promitente Comprador en calidad de Arras de retracto para todos sus efectos. En consecuencia, en caso de retracto de parte del Promitente Comprador, éste perderá las Arras y si el retracto es del Promitente Vendedor, éste las pagará al promitente comprador.

Quinta. – Incumplimiento. La parte que incumpla las obligaciones contenidas y derivadas del presente contrato pagará a la otra la suma de dos salarios mínimos mensuales vigentes, ello sin perjuicio de la obligación de cumplir con el contrato en su integridad.

Sexta. – Cláusula penal. Las partes establecen como sanción pecuniaria de carácter indemnizatorio a favor de la otra parte que se vea perjudicada por el incumplimiento de una o las obligaciones emanadas de este contrato promesa de compraventa, obligándose a pagar la parte incumplida y causante de perjuicios la suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales vigentes. Para el cobro de esta cláusula y la constitución en mora bastará el mero requerimiento de la parte afectada dirigida a la otra con tan sólo prueba sumaria de los perjuicios causados.

Parágrafo único. Las sumas contenidas en las cláusulas cuarta, quinta y sexta no procederán si el incumplimiento que las genera obedece a fuerza mayor o caso fortuito.

Séptima. – Plazo: La Escritura Pública con la que se propone dar cumplimiento al objeto principal de la presente promesa (cláusula primera) será otorgada en la Notaria xxx del Circulo Notarial de la ciudad de Bogotá dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se firma esta escritura previo acuerdo de las partes respecto al día y hora exacta.

Si por razones justificadas las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, la escritura se tendrá que otorgar como máximo dentro de los 8 días calendarios siguientes a la fecha fijada en el inciso primero de la cláusula séptima.

Parágrafo único. Las partes acuerdan que la escritura se otorgará por un valor de \$ _____ (_____).

Octava. – Prorroga: El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, lo cual deberá constar por escrito, para lo cual bastará acuerdo contenido en documento privado firmado por las partes.

Novena. – Entrega del inmueble: En la fecha de otorgamiento y firma de la Escritura Pública los promitentes vendedores se obligan frente al Promitente Comprador a: (i) Entregar el Inmueble de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, afectaciones a vivienda familiar y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble, así como en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, sobre tasas, y en general contribuciones de todo orden, (iii) en paz y salvo por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias con la administración de la propiedad horizontal y (iv) salir al saneamiento del Inmueble, en los casos de ley, y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente

Comprador, así como a responder por todos los perjuicios que tales acciones o eventos llegaren a causar al Promitente Comprador.

Décima. – Gastos Notariales y de Registro: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la compraventa del inmueble serán sufragados por partes iguales entre el Promitente Comprador y los promitentes vendedores. Los gastos de anotación y registro, tanto en la gobernación como en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, serán por cuenta del Promitente Comprador. Se establece que la retención en la fuente que se cause por la venta del inmueble será cancelada en su totalidad por el promitente vendedor, suma que se cancelará en la Notaria donde se otorgue la correspondiente escritura de compraventa.

Decima Primera – Mérito Ejecutivo: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

Decima Segunda – Restituciones mutuas. Si el negocio prometido en la presente promesa no se materializa, y sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas cuarta, quinta y sexta, dará derecho a las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no se hubiese firmado la promesa. La restitución habrá de hacerse dentro de los 30 días calendarios siguientes a la fecha máxima fijada para el cumplimiento de la promesa, y la parte que no realice la restitución dentro del plazo fijado se obliga a pagar intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley.

Décima Tercera. – Cesión: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

Décima Cuarta. – Cumplimiento de la promesa: El presente contrato de promesa de compra venta se entenderá cumplido en su totalidad cuando el promitente vendedor cumpla con la cláusula novena y cuando el promitente comprador cumpla con la cláusula tercera.

Décima Quinta. – Notificaciones: Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación de los promitentes vendedores y del promitente comprador serán las que a continuación se consignan:

Promitente Vendedor

Dirección: Calle 44b sur N°12-07 este

Teléfono: 3115212211

Promitente Comprador

Dirección: _____

Teléfono: _____

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad Bogotá a los 19 días del mes de Abril del año 2021 en dos (2) ejemplares del mismo valor, dos de ellos con destino al promitente comprador y el otro con destino al promitente vendedor.

El promitente vendedor

Nombre: _____

Firma:

C.C: _____

El Promitente comprador

Nombre: _____

Firma:

C.C _____

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: _____

No. _____

DE FECHA: _____ **DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS**

(2.022) DE LA NOTARÍA CUARTA (4) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.-- _____

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-845779. _____

CEDULA CATASTRAL NUMERO DG46S 12AE 10.-----

UBICACIÓN DEL PREDIO----- _____

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA. _____

MUNICIPIO: BOGOTA D.C.. _____

URBANO: XXXXXXXX. _____

LOTE DISTINGUIDO CON EL NUMERO UNO (1) MANZANA CUARENTA Y UNO (41) PARCELACION ALTAMIRA DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTA D. C. CON EL NUMERO DOCE CERO SIETE ESTE (12-07 ESTE) DE LA CALLE CUARENTA Y CUATRO B SUR (CI. 44 B SUR). -

CODIGO REGISTRAL -NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO---CUANTIA----

CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SIN CUANTIA

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

"JUAN JOSE MORALES PROPIEDAD HORIZONTAL" _____

SIN CUANTÍA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

OTORGANTE: _____ **IDENTIFICACIÓN**

JUAN JOSE MORALES CORTES 79.812.041

MARIA MERCEDES SAAVEDRA 52. 854.203

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, ante mí

Notario Cuarta (4) del Círculo Notarial de Bogotá D. C. , se otorgó la escritura pública, que se consigna en los siguientes términos:- _____

Con minuta redactada, revisada y aprobada por los interesados:

PRIMERA ACTO CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.-----

COMPARECIERON: Con minuta escrita y redactada por los interesados:

Comparecieron: **JUAN JOSE MORALES CORTES**, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 79.812.041 de Bogotá D. C., y **MARIA MERCEDES SAAVEDRA**, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía 52.854.202 de Bogotá D. C. de estado solteros con unión marital de hecho entre si por más de dos (2) años y declararon:---

PRIMERO.- Que el compareciente: **JUAN JOSE MORALES CORTES**, adquirió por compra hecha a: **BERTHA ANDRADE DE SOTO**, mediante la escritura pública número Mil Doscientos Cuatro (1.204) de fecha ocho (8) de Mayo del año dos mil catorce (2.014) de la Notaria Cincuenta y Seis (56) del Circulo de Bogotá D. C., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. zona Sur, al folio de matrícula Inmobiliaria número 40S-845779, el siguiente bien inmueble: El derecho de dominio propiedad y posesión del lote de terreno junto con la casa de habitación en él levantada, lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación **ALTAMIRA**, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), alinderado y determinado como consta en el citado título de adquisición.-----

Al anterior inmueble le corresponde la matricula Inmobiliaria número 50S-845779 y la cedula catastral número DG46S 12AE 10. -----

TERCERO: Que mediante la misma escritura pública número Mil Doscientos Cuatro (1.204) de fecha ocho (8) de Mayo del año dos mil catorce (2.014) de la Notaria Cincuenta y Seis (56) del Circulo de Bogotá D. C., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., el compareciente **JUAN JOSE MORALES CORTES**, afecto a vivienda familia el inmueble antes determinado, de acuerdo con la Ley 258 de 1.996 y 854 del 2003. -----**CUARTO:** Los

comparecientes **JUAN JOSE MORALES CORTES** y **MARIA MERCEDES SAAVEDRA**, por mutuo acuerdo y en nombre propio proceden a LEVANTAR LA AFECTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR que existe sobre el inmueble antes determinado. -----

QUINTO: Queda así CANCELADA LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR dejando libre el inmueble de la limitación al dominio que lo afectaba. -----

NOTA: Manifestamos que de la veracidad de las declaraciones y autenticidad de los documentos anexos en éste instrumento público sólo responde la parte compareciente.-----

SEGUNDA PARTE CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Comparecieron: **JUAN JOSE MORALES CORTES**, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 79.812.041 de Bogotá D. C., de estado soltero con unión marital de hecho por más de dos (2) años, obrando en nombre propio y manifestó:-----

PRIMERO: Que en el otorgamiento de esta escritura pública actúan en calidad de propietario inscrito del inmueble situado en la ciudad de **BOGOTÁ D. C.**, lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación ALTAMIRA, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), cuenta con una extensión superficiaria tomada del título de adquisición de trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2), el cual se someterá por la presente Escritura a régimen de propiedad horizontal denominado "**JUAN JOSE MORALES PROPIEDAD HORIZONTAL**" Sometido a este régimen y previsto en la Ley 182 de 1948, conforme consta en la presente escritura. -----

SEGUNDO.- Que el artículo 87 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 derogo las disposiciones de las Leyes 182 de 1948, Ley 16 de 1985, del Decreto Reglamentario 1365 de 1986, Ley 428 de 1998 antes citadas y demás resoluciones que adicionaron y modificaron el texto de Propiedad Horizontal de la vivienda **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.**

TERCERO.- Que para dar cumplimiento al Artículo 86 sobre el REGIMEN DE TRANSICIÓN de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 mediante el cual dispone que " Los Edificios y Conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un año para modificar, en lo pertinente a sus reglamentos internos", en consecuencia el edificio **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, se acoge a las normas y disposiciones de la citada Ley 675 / 2001. _____

CUARTO.- Que eleva a escritura pública el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal y Administración del edificio **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, Se acoge para los efectos de Determinación, área y linderos en igual forma a la establecida en la Protocolización ante esta Notaria con todos los Documentos relacionados inicialmente y su Reglamento Actualizado se transcribe a continuación: _____

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO "ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S." _____

Está localizado y distinguido como lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación ALTAMIRA, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), cuenta con una extensión superficial tomada del título de adquisición de

trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2), y se reglamentará bajo el Régimen de Propiedad Horizontal según la ley 675 de 3 de agosto de 2001 y está constituido por: El EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, que aquí se construye consta de tres (3) pisos habitables con un (1) local de servicio comercio vecinal B, un parqueadero cuarto de basuras, y seis (6) unidades de vivienda, para un total de tres (3) pisos y cubierta.

El lote de terreno sobre el cual se construye el edificio **"construye consta de tres (3) pisos habitables con un (1) local de servicio comercio vecinal B, un parqueadero cuarto de basuras, y seis (6) unidades de vivienda, para un total de tres (3) pisos y cubierta"** lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación ALTAMIRA, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), cuenta con una extensión superficial tomada del título de adquisición de trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2), y sus linderos son los siguientes tomados del certificado de libertad y de la escritura de adquisición: POR EL NORTE: En once metros (11.00 mts.) con la calle pública de la parcelación. POR EL SUR: En ocho metros veinte centímetros (8.20 mts.) con parte del lote número quince (15) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En diecinueve metros noventa centímetros (19.90 mts.) con el lote número dos (2) de la misma manzana: POR EL OCCIDENTE: En veintiún metros treinta centímetros (21.30 mts.) con carrera pública de la parcelación, predio con Matricula inmobiliaria numero 50S-8457709 y

la cedula catastral numero DG 46S 12AE 10.-----

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. _____

"EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, con planos arquitectónicos y estructurales aprobados según la licencia de construcción para modificación licencia y Propiedad Horizontal REFERENCIA: LICENCIA DE CONSTRUCCION LC 11001 1 22-3159, NO. DE RADICACION 11001-1-22-0164, FECHA DE RADICACION 03-FEB.2022 FECHA DE EXPEDICION 21- SEPTIEMBRE 2.022. FECHA DE EJECUTORIA 26-SEP-2022, expedida por la Curaduría Urbana numero UNO (1) de Bogotá D.C., y aprobado los planos de alindamiento y de cuadro de áreas según 11001-1 22 -3158 de fecha 21 SEPTIEMBRE 2022. _____

Para su construcción se han empleado materiales de primera calidad, tanto en obra gris, como en acabados y se hace bajo la experta vigilancia de profesionales y técnicos en cada una de sus etapas. _____

Todas las dependencias poseen, luz y ventilación adecuadas, además de tener todos los servicios públicos. Por lo tanto el inmueble contará con óptimas condiciones de seguridad y salubridad. _____

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN. -----

ESTRUCTURA: En concreto reforzado de 3.000 p.s.i.. _____

PLACA DE CIMENTACIÓN: Con vigas, zapatas, y columna en concreto reforzado De 3.000 p.s.i. _____

ENTREPISOS: Con placas macizas y aligeradas, vigas, viguetas y columnas con hierro de 60.000 libras y concreto de 3.000 p.s.i. _____

MAMPOSTERÍA: Las divisiones internas deben construirse en Bloques N° 4 y No. 5, con mortero de pega en una proporción de 1:4 partes de arena de peña previamente tamizada, mezclada manualmente con agua libre de impurezas orgánicas y químicas. _____

Para las culatas se empleara bloque N° 5, con mortero de pega en una proporción de 1:6 partes de arena semilavada previamente tamizada y mezclada manualmente con agua libre de impurezas orgánicas y químicas. _____

Para las fachadas principal y posterior se harán en bloque No. 5 pañetadas y pintadas con Coraza de Pintúco. _____

Todos los muros deberán ir trabados en sus aristas y a lo alto con los muros adyacentes. _____

PAÑETES: Todos los muros interiores y cielos rasos irán pañetados con mezcla 1:5 y espesor que no sobrepasara 1.5 cm, con arena de peña. _____

Los muros de culatas (sobre vecinos) irán pañetados con mortero: 1:4, debidamente, impermeabilizados. _____

MARCOS – PUERTAS Y MUEBLES: Los marcos de las puertas interiores serán en lamina cold roll calibre 18 y las puertas interiores de los apartamentos, tripladas y marqueteadas. _____

Los marcos y puertas de acceso a los apartamentos, son en lamina calibre 18, cold-roll. Los marcos y puertas de acceso el edificio son en lamina cold-roll. Para todas las puertas se utilizaran cerradura marca SAFE o similares. _____

VENTANERIA: Para las fachadas exteriores se utilizará perfilería metálica, cold-Roll, con vidrios de 4mm y pintada con esmalte anticorrosivo. _____

CUBIERTAS: La cubierta o terraza será en tejado.-----

PISOS: En las zonas comunes de acceso, circulaciones y escalera se colocará tableta de cerámica CORONA o similar, con mortero 1:3 y afinado con llana de madera para mejor adherencia y pisos de alcobas y zonas sociales, baños, cocinas y patios de ropas con tableta corona. _____

ENCHAPES EN MUROS: Los muros en baños y cocina serán enchapados en baldosín de cerámica hasta la altura de 1.20 metros, la zona restante se estuca y se pinta lo mismo que el cielo raso.. _____

Los muros de las zonas sociales y alcobas serán estucados y pintados. _____

BAÑOS: Los aparatos sanitarios son en porcelana CORONA. _____

La tubería es en P.V.C. para agua fría tipo PAVCO. _____

La tubería es en C.P.V.C. para agua caliente y tubería de cobre para el gas y para los ductos de escape. _____

COCINAS: Las cocinas serán integrales sin estufa, según especificaciones. _____

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Para las instalaciones eléctricas se colocara tubería P.V.C. en los calibres y especificaciones consignadas en los planos de estas instalaciones y aprobadas por la empresa de Energía la acometida se hará aérea.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS: Estas instalaciones se realizaran en los calibres y especificaciones consignadas en los planos hidráulicos y aprobados por la empresa de Acueducto, la acometida y el suministro se harán en P.V.C. presión, las redes internas de cada apartamento se realizarán en P.V.C. tubería de presión para agua fría. _____

PROYECTO DE DIVISIÓN "EDIFICIO "ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S." .-----

UBICACIÓN: Localizado en la ciudad de Bogotá D. C. lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación ALTAMIRA, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), cuenta con una extensión superficiaria tomada del título de adquisición de trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2) -----

-----**NORMATIVIDAD:** Propiedad horizontal Multifamiliar de Acuerdo a la ley No. 675 de agosto 3 de 2.001 que aquí se construye consta de tres (3) pisos habitables con un (1) local de servicio

comercio vecinal B, un parqueadero cuarto de basuras, y seis (6) unidades de vivienda, para un total de tres (3) pisos y cubierta. B, cuarto de basuras, y cuatro (4) unidades de vivienda y un (1) parqueadero, para un total de tres (3) pisos y cubierta. -----

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: "EDIFICIO "ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.", tres (3) pisos Y CUBIERTA _____

ALTURA ESTRUCTURAL: _____ 11.50 -Mt

PISO 1: local comercial B, cuarto basuras, un parqueadero, _____ 3.40 Mts.

PISO 2: Apto 201, Apto 202, Apto 203 _____ 2.70 Mts.

PISO 3. Apto 301, Apto 302, Apto 303 _____ 2.70 Mts

cubierta. _____ 2.70 Mts

SEGÚN PLANOS: _____

ÁREA TOTAL DEL LOTE: CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (192.96 m2), _____

DEPENDENCIA: _____

PRIMER PISO	BIENES PRIVADOS		BIENES COMUNES	
	CONSTRUIDA LIBRES		CONSTRUIDAS LIBRES	
LOCAL 1	35.63			
PARQUEADERO 1	6.75	3.15		
Patios retroceso				
Voluntario, radio de giro				
Dilatacion contra predios				
Vecinos				36.11
Muros divisores y de fachada,				
Escaleras zonas comunes circulación				
Vehicular y peatonal			111.32	
Sub total 1 piso	42.38	3.15	111.32	36.11

Total construido primer piso 153.70 M2 AREA TOTAL PRIMER PISO 39.26

SEGUNDO PISO BIENES PRIVADOS BIENES COMUNES

CONSTRUIDA LIBRES CONSTRUIDAS LIBRES

Apto 201	38.33	
Apto 202	41.84	
Apto 203	57.47	
Muros, ductos, estructura,		
Escalera y columnas		35.30
Sub total 2 piso	137.64	35.30
Total construido 2 piso	172.94 M2	

TERCER PISO BIENES PRIVADOS BIENES COMUNES

CONSTRUIDA LIBRES CONSTRUIDAS LIBRES

Apto 301	38.33	
Apto 302	41.84	
Apto 303	57.47	
Muros, ductos, estructura,		
Escalera y columnas		35.30
Sub total 3 piso	137.64	35.30
Total construido 3 piso	172.94 M2	

AREA CONSTRUIDA TERCER PISO: 172.94 M2

Cubierta 23.67 141.61

CUADRO DE AREAS

AREA LOTE: 192.96 M2

AREA TOTAL CONSTRUIDA M2 523.25

AREA TOTAL LIBRE PRIMER PISO: 39.26 M2.

AREA COMUN LIBRE CUBIERTA: 141.61 M2

AREA COMUN LIBRE CUBIERTA PUNTO FIJO: 23.67 M2.

AREA TOTAL CONSTRUIDA POR UNIDAD

LOCAL 1	35.63 M2
PARQUEQUEADERO (1)	6.75 M2
APTO 201	38.33 M2
APTO 202	41.84 M2
APTO 203	57.47 M2
APTO 301	38.33 M2
APTO 302	41.84 M2
APTO 303	57.47 M2

TOTAL AREA CONSTRUIDA POR UNIDADES: 317.66 M2

**COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE ACUERDO CON LAS AREAS TOTAL
CONSTRUIDAS DE LAS UNIDADES.**

UNIDAD	METROS	COEFICIENTES
LOCAL 1	35.63 M2	11.23%
PARQUEQUEADERO (1)	6.75 M2	2.13%
APTO 201	38.33 M2	12.06%
APTO 202	41.84 M2	13.17%
APTO 203	57.47 M2	18.09%
APTO 301	38.33 M2	12.06%
APTO 302	41.84 M2	13.17%
APTO 303	57.47 M2	18.09%
TOTAL AREA CONSTRUIDA	317.66 M2	TOTAL 100%

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONSTITUCIÓN JURÍDICA Del

"EDIFICIO "ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR

V.I.S." lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno

(41) de la parcelación ALTAMIRA, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la

nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle

cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), cuenta con una extensión superficial tomada del título de adquisición de trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2) ----- **O B J E T O.** El Presente REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, consagra los Derechos y las obligaciones de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general de "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** situado en la ciudad de Bogotá, D.C. lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación ALTAMIRA, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), cuenta con una extensión superficial tomada del título de adquisición de trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2), como PERSONA JURIDICA DE DERECHO CIVIL SIN ANIMO DE LUCRO (TITULO XXVII, Capítulos I A VII DEL C.C.; Capítulo IX, Ley 675 de 2.001); determina la totalidad del inmueble, los bienes privativos de uso particular y los bienes comunes en que se divide, las normas para su administración y conservación; regula las funciones del administrador, sus derechos y deberes y la forma de elección; dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación y mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes; y reglamenta en general todas las situaciones materiales y jurídicas que se presenten dentro de este ESTATUTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A QUE SE SOMETE EL "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** al tenor de la normatividad de la

Ley 675 de tres (3) de agosto de 2001, y sus decretos reglamentarios. _____

II.) EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento del cual forman parte con planos arquitectónicos y estructurales aprobados según la licencia de construcción para obra nueva demolición total y Propiedad Horizontal REFERENCIA: LICENCIA DE CONSTRUCCION LC 11001 1 22-3159, NO. DE RADICACION 11001-1-22-0164, FECHA DE RADICACION 03-FEB.2022 FECHA DE EXPEDICION 21-SEPTIEMBRE 2.022. FECHA DE EJECUTORIA 26-SEP-2022, expedida por la Curaduría Urbana numero UNO (1) de Bogotá D.C., y aprobado los planos de alindamiento y de cuadro de áreas según 11001-1 22 -3158 de fecha 21 SEPTIEMBRE 2022, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios como para cualquier titular de derechos reales, para los tenedores en general o simples ocupantes y para las personas que a cualquier titulo usen o gocen de cualesquiera de los bienes de propiedad privada en que se divide el inmueble. _____

III.) NORMATIVIDAD. Se tienen por incorporadas formal y jurídicamente el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, todas las disposiciones del Código Civil de la Ley 675 del tres (3) de agosto de 2.001, sus decretos reglamentarios y las providencias administrativas que lo adicionen, aclaren conforme al Derecho vigente. _____

IV.) REFORMAS: Toda reforma a este reglamento, previamente aprobada por la Asamblea de copropietarios, de acuerdo a la forma aquí estipulada y prevista en las leyes para MODIFICACIONES DE LAS PERSONAS JURÍDICAS DE CARÁCTER CIVIL SIN ANIMO DE LUCRO, deberá ser necesariamente elevada a escritura publica y posteriormente registrada en los folios de matriculas inmobiliarias de los bienes integrantes de la copropiedad y en las Oficinas Distritales pertinentes. _____

V.) PROPIETARIOS, TRADICIÓN, DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE. _____

5.1 PROPIETARIOS.- Son los titulares actuales del Derecho de dominio sobre el inmueble denominado en este instrumento "EDIFICIO **“ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.”** lote de terreno y construcciones en él levantadas, materia de la presente Reglamentación, **JUAN JOSE MORALES CORTES**, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C; identificado con la cédula de ciudadanía número 79.812.041 expedida en Bogotá D. C., de estado civil soltero con unión marital de hecho por más de dos (2) años,-----

5.2 El propietario: adquirió por compra hecha a **NIDIA CONSTANZA SOTO ANDRADE**, según consta en la escritura pública número Mil Doscientos Cuatro (1.204) de fecha ocho (8) de Mayo del año dos mil cuatro (2.004) de la Notaria Cincuenta y Seis (56) del Circulo de Bogotá D. C., aclarada por la escritura pública numero Mil Ochocientos Cuarenta y dos (1.842) de fecha veinticuatro (24) de Septiembre del año dos mil veintiuno (2.021) de la Notaria Cuarta (4ª.) del Circulo de Bogotá D. C., en cuanto al área del terreno, Debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria número 50S-845779 inmueble se particulariza con la cedula catastral N° DG 46S 12AE 10. y lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación **ALTAMIRA**, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), Las demás anotaciones de la tradición de este inmueble se encuentran anotadas en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 50S-845779

5.3 DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.- "EDIFICIO **“ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.”** se construye o levanta lote de terreno marcado con el número uno (1) de la manzana cuarenta y uno (41) de la parcelación **ALTAMIRA**, de la ciudad de Bogotá D. C., distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce cero siete Este (12-07

Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), cuenta con una extensión superficial tomada del título de adquisición de trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2), y sus linderos son los siguientes tomados del certificado de libertad y de la escritura de adquisición:

POR EL NORTE: En once metros (11.00 mts.) con la calle pública de la parcelación.

POR EL SUR: En ocho metros veinte centímetros (8.20 mts.) con parte del lote número quince (15) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En diecinueve metros noventa centímetros (19.90 mts.) con el lote número dos (2) de la misma manzana:

POR EL OCCIDENTE: En veintiún metros treinta centímetros (21.30 mts.) con carrera pública de la parcelación, predio con Matricula inmobiliaria numero 50S-8457709 y la cedula catastral numero DG 46S 12AE 10.-----

"EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** fue aprobado mediante REFERENCIA: LICENCIA DE CONSTRUCCION LC 11001 1 22-3159, NO. DE RADICACION 11001-1-22-0164, FECHA DE RADICACION 03-FEB.2022 FECHA DE EXPEDICION 21- SEPTIEMBRE 2.022. FECHA DE EJECUTORIA 26-SEP-2022, expedida por la Curaduría Urbana numero UNO (1) de Bogotá D.C., y aprobado los planos de alinderamiento y de cuadro de áreas según 11001-1 22 -3158 de fecha 21 SEPTIEMBRE 2022, por la del cual se protocolizan copias autenticadas. _____

5.3.1. BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.- Dícese de aquellas unidades sobre las cuales los propietarios ejercen un dominio exclusivo o particular y que pueden ser usadas, disfrutadas, gravadas, arrendadas y enajenadas a su arbitrio sin el consentimiento de los órganos de la propiedad horizontal, dentro de las limitaciones que les imponen La Ley y el presente Reglamento. "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** está constituido

consta de tres (3) pisos habitables con un (1) local de servicio comercio vecinal B, un parqueadero cuarto de basuras, y seis (6) unidades de vivienda, para un total de tres (3) pisos y cubierta.

- a) PRIMER PISO:** LOCAL CIENTO UNO (101) COMERCIO VECINAL B, PAURQUEADERO UNO (1), PATIO ZONA VERDE, GIMNASIO, ZONA SOCIAL, MUROS COLUMNAS DUCTOS FACHADAS ESCALERA DE CIRCULACION que ocupan todo el primer piso,
- b). SEGUNDO PISO:** APARTAMENTO 201, APARTAMENTO 202, APARTAMENTO 203, que ocupan parte del segundo piso
- c) TERCER PISO:** APARTAMENTO 201, APARTAMENTO 202, APARTAMENTO 203, que ocupan parte del tercer piso.-----

Estas Unidades Privadas se determinan así, por sus cabidas y linderos: _____

PARQUEADERO UNO (1) - Área privada construida SEIS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (6.75 M2), CON UN AREA LIBRE DE TRES PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (3.15 M2) ALTURA LIBRE DE TRES PUNTO CUARENTA METROS (3.40 MTS.)

PARQUEADERO UNO (1), Está ubicado en el primer piso del edificio, tiene su entrada por el numero doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y sus dependencias son: espacio para un automóvil con un coeficiente de copropiedad según área construida privada de 2.13%

ALINDERADO: NORTE, En extensión de dos punto Veinte metros (2.20 mts.) con circulación; SUR: En dos metros (2.00 mts.) con circulación; POR EL ORIENTE: Con pared medianera que lo separa del lote dos (2) de la misma urbanización y manzana; POR EL OCCIDENTE: con hall de circulación NADIR: Con Placa de concreto común

aligerada que lo separa del piso del edificio; CENIT: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del segundo piso del edificio.-----

LOCAL CIENTO UNO (101) COMERCIO VECINAL B - Área privada construida treinta y cinco punto sesenta y tres metros cuadrados (35.53 M2), AREA TOTAL CONSTRUIDA DE TREINTA Y SEIS PUNTO CERO DIEZ METROS CUADRADOS (36.010 M2), Altura libre tres punto cuarenta metros (3.40 mts.).-----

EL LOCAL CIENTO UNO (101) COMERCIO VECINAL B, Está ubicado en el primer piso del edificio, tiene su entrada por el numero número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y sus dependencias son:

Un (1) salón, un (1) baño y un (1) deposito, con un coeficiente de copropiedad según área privada construida de 11.23% **ALINDERADO: NORTE**, En

extensiones de dos punto metros (2.48 mts.), con patio del edificio; uno punto cuarenta y dos metros (1.42 mts.) con corredor del edificio y en tres punto noventa y tres metros (3.93 mts.) con zona común del edificio (escalera), **POR EL SUR**: En

extensión de ocho punto veinte metros (8.20 mts.) con pared que lo separa del lote quince (15) de la misma manzana y urbanización; **POR EL ORIENTE**: En extensión de tres metros (3.00 mts.) con patio del edificio; y en tres punto diecisiete metros

(3.17 mts.) con el lote número dos (2) de la misma manzana y urbanización, **POR EL OCCIDENTE**: En extensiones de tres punto cero tres metros (3.03 mts.) con pared medianera que lo separa de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur).

NADIR:: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del piso del edificio; **CENIT**: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del segundo piso del edificio.-----

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) - Área privada construida treinta y ocho punto treinta y tres metros cuadrados (38.33 M2) AREA TOTAL CONSTRUIDA DE CUARENTA PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (40.77 m2), Altura libre dos punto setenta metros (2.70 mts.).-----

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201), Está ubicado en el segundo piso del edificio, tiene su entrada por el número número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y sus dependencias son: sala comedor, cocina, ropas, Vestier, una (1) alcoba y un (1) baño. con un coeficiente de copropiedad según área privada construida de 12.06% ALINDERADO: NORTE, En extensiones de dos punto cuarenta y ocho metros (2.48 mts.) con vacío del edificio; en uno punto cuarenta y dos metros (1.42 mts.) con apartamento doscientos dos (202); y en cuatro punto cincuenta y dos metros (4.52 mts.) con área común; POR EL SUR: En extensión de dos punto cuarenta y ocho metros (2.48 mts.) y en cuatro punto veinticinco metros (4.25 mts.-) con pared medianera que lo separa del lote número quince (15) de la misma manzana; por el ORIENTE: En tres metros (3.00 mts.) con vacío del edificio; y en tres punto once metros (3.11 mts.) con pared medianera que lo separa del lote número dos (2) de la misma manzana; OCCIDENTE: En cuatro punto cuarenta y tres metros (4.43 mts.) con vacío sobre la carrera doce Este (Kr. 12 Este). NADIR:: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del primer piso del edificio; CENIT: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del tercer piso del edificio.-----

APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202) - Área privada construida cuarenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados (41.84 M2) AREA TOTAL CONSTRUIDA DE CUARENTA Y DOS PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (42.10 m2), Altura libre dos punto setenta metros (2.70 mts.).

APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202), Está ubicado en el segundo piso del edificio, tiene su entrada por el número número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y sus dependencias son: zona social, cocina ropas, dos (2) alcobas y un (1) baño. con un coeficiente de copropiedad según área privada construida de 13.17% ALINDERADO: NORTE, En extensiones de tres punto cero tres metros (3.03 mts.) con vacío del edificio, en

uno punto cuarenta y uno metros (1.41 mts.) con pared medianera que lo separa del apartamento doscientos tres (203), en tres punto treinta y sete metros (3.37 mts.) y en uno punto cero siete metros (1.07 mts.) con escalera comunal del edificio.; POR EL SUR: En extensión de dos punto cincuenta y siete metros (2.57 mts.), en uno punto veintiséis metros con pared medianera que lo separa del apartamento doscientos uno (201), en tres punto cuarenta y tres metros (3.43 mts.) y en cero punto cuarenta y nueve metros (0.49 mts.) con área común; por el ORIENTE: En cuatro punto cero cuatro metros (4.04 mts.) con pared medianera que lo separa del lote número dos (2) de la misma manzana; OCCIDENTE: En dos punto cero cinco metros (2.05 mts.) con vacío sobre escalera del edificio y en cuatro punto quince metros (4.15 mts.) con vacío sobre la carrera doce Este (Kr. 12 Este). NADIR.: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del primer piso del edificio; CENIT: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del tercer piso del edificio.---

APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203) - Área privada construida cincuenta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados (57.47 M2), AREA TOTAL CONSTRUIDA DE CINCUENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (58.10 m2), Altura libre dos punto setenta metros (2.70 mts.).

APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203), Está ubicado en el segundo piso del edificio, tiene su entrada por el numero número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y sus dependencias son: sala comedor, cocina ropas, dos (2) alcobas y un (1) baño. con un coeficiente de copropiedad según área privada construida de 18.09% ALINDERADO: NORTE, En línea recta extensión de ocho punto noventa y nueve metros (8.99 mts.) con vacío sobre la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y en línea paralela de tres punto veintisiete metros (3.27 mts.) con vacío sobre la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur); POR EL SUR: En extensión de tres punto treinta y un metros

(3.31 mts.) con vacío del edificio en uno punto cuarenta y un metros (1.41 mts.) con pared medianera que lo separa del apartamento doscientos dos (202) del mismo edificio; en cinco punto treinta y nueve metros (5.39 mts.) con vacío de zona común (escalera) del edificio; por el ORIENTE: En cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts.) con vacío del edificio y en y en cerpo punto noventa metros (0.90 mts.), dos punto cincuenta y dos metros (2.52 mts.) y en cero punto cincuenta metros (0.50 mts.) con pared medianera que lo separa del lote número dos (2) de la misma manzana; OCCIDENTE: En tres punto cincuenta y cuatro metros (3.54 mts.) con vacío sobre la carrera doce Este (Kr. 12 Este). NADIR:: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del primer piso del edificio; CENIT: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del tercer piso del edificio.-----

APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (301) - Área privada construida treinta y ocho punto treinta y tres metros cuadrados (38.33 M2) AREA TOTAL CONSTRUIDA DE CUARENTA PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (40.77 m2), Altura libre dos punto setenta metros (2.70 mts.).

APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (301), Está ubicado en el tercer piso del edificio, tiene su entrada por el numero número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), con un coeficiente de copropiedad según área privada construida de 12.06% y sus dependencias son: sala comedor, cocina, ropas, Vestier, una (1) alcoba y un (1) baño. ALINDERADO: NORTE, En extensiones de dos punto cuarenta y ocho metros (2.48 mts.) con vacío del edificio; en uno punto cuarenta y dos metros (1.42 mts.) con apartamento trescientos dos (302); y en cuatro punto cincuenta y dos metros (4.52 mts.) con área común; POR EL SUR: En extensión de dos punto cuarenta y ocho metros (2.48 mts.) y en cuatro punto veinticinco metros (4.25 mts.-) con pared medianera que lo separa del del lote numero quince (15) de la misma manzana; por el ORIENTE: En tres

metros (3.00 mts.) con vacío del edificio; y en tres punto once metros (3.11 mts.) con pared medianera que lo separa del lote número dos (2) de la misma manzana; OCCIDENTE: En cuatro punto cuarenta y tres metros (4.43 mts.) con vacío sobre la carrera doce Este (Kr. 12 Este). NADIR:: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del segundo piso del edificio; GENIT: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa de la cubierta del edificio.

APARTAMENTO TRESCIENTOS DOS (302) - Área privada construida cuarenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados (41.84 M2) AREA TOTAL CONSTRUIDA DE CUARENTA Y DOS PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (42.10 m2), Altura libre dos punto setenta metros (2.70 mts.).

APARTAMENTO TRESCIENTOS DOS (302), Está ubicado en el tercer piso del edificio, tiene su entrada por el número número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y sus dependencias son: zona social, cocina ropas, dos (2) alcobas y un (1) baño, con un coeficiente de copropiedad según área privada construida de 13.17% . ALINDERADO: NORTE, En extensiones de tres punto cero tres metros (3.03 mts.) con vacío del edificio, en uno punto cuarenta y uno metros (1.41 mts.) con pared medianera que lo separa del apartamento trescientos tres (303), en tres punto treinta y siete metros (3.37 mts.) y en uno punto cero siete metros (1.07 mts.) con escalera comunal del edificio.; POR EL SUR: En extensión de dos punto cincuenta y siete metros (2.57 mts.), en uno punto veintiséis metros con pared medianera que lo separa del apartamento trescientos uno (301), en tres punto cuarenta y tres metros (3.43 mts.) y en cero punto cuarenta y nueve metros (0.49 mts.) con área común; por el ORIENTE: En cuatro punto cero cuatro metros (4.04 mts.) con pared medianera que lo separa del lote número dos (2) de la misma manzana; OCCIDENTE: En dos punto cero cinco metros (2.05 mts.) con vacío sobre escalera del edificio y en cuatro punto quince metros (4.15 mts.) con vacío sobre la carrera doce Este (Kr. 12 Este). NADIR:: Con

Placa de concreto común aligerada que lo separa del segundo piso del edificio;
CENIT: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa de la cubierta del edificio.-----

APARTAMENTO TRESCIENTOS TRES (303) - Área privada construida cincuenta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados (57.47 M2), AREA TOTAL CONSTRUIDA DE CINCUENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (58.10 m2), Altura libre dos punto setenta metros (2.70 mts.).

APARTAMENTO TRESCIENTOS TRES (203), Está ubicado en el tercer piso del edificio, tiene su entrada por el numero número doce cero siete Este (12-07 Este) de la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur), con un coeficiente de copropiedad según área privada construida de 18.09% y sus dependencias son: sala comedor, cocina ropas, dos (2) alcobas y un (1) baño. ALINDERADO: NORTE, En línea recta extensión de ocho punto noventa y nueve metros (8.99 mts.) con vacío sobre la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur) y en línea paralela de tres punto veintisiete metros (3.27 mts.) con vacío sobre la calle cuarenta y cuatro B Sur (Cl. 44 B Sur); POR EL SUR: En extensión de tres punto treinta y un metros (3.31 mts.) con vacío del edificio en uno punto cuarenta y un metros (1.41 mts.) con pared medianera que lo separa del apartamento trescientos dos (302) del mismo edificio; en cinco punto treinta y nueve metros (5.39 mts.) con vacío de zona común (escalera) del edificio; por el ORIENTE: En cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts.) con vacío del edificio y en y en cerpo punto noventa metros (0.90 mts.), dos punto cincuenta y dos metros (2.52 mts.) y en cero punto cincuenta metros (0.50 mts.) con pared medianera que lo separa del lote número dos (2) de la misma manzana; OCCIDENTE: En tres punto cincuenta y cuatro metros (3.54 mts.) con vacío sobre la carrera doce Este (Kr. 12 Este). NADIR:: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa del segundo piso del edificio; CENIT: Con Placa de concreto común aligerada que lo separa de la cubierta del edificio.

5.3.2. BIENES DE PROPIEDAD COMÚN.- Se repuntan Bienes Comunes de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del inmueble y los que permitan a todos y cada uno de ellos el uso y goce de sus áreas de propiedad privada, tales como el terreno sobre el que esta construido la edificación, la cimentación y estructuras del edificio, las instalaciones y redes generales de energía eléctrica, acueducto, sanitarias, desagües, telefónicas, gas natural, etc, y: a) El sistema eléctrico general, con exclusión de los ductos, cables, tomacorrientes, interruptores y demás accesorios localizados dentro de cada uno de los apartamentos o Unidades de Propiedad privada o Particular; b) El sistema general de Acueducto y suministro de agua potable, hasta los diferentes sitios de donde parten o desprenden las tuberías secundarias que abastecen los pertinentes servicios de conducción hidráulica y sanitaria de la Unidad Privada,. c) En general, todas las áreas comunes construidas como muros, ductos, columnas y escaleras, aislamiento posterior, unidad sanitaria, como también la cubierta superior de la edificación COMUN del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** áreas secciones, sistemas de servicios sobre las cuales ninguno de los copropietarios puede invocar o reclamar derecho exclusivo por no haber sido transferidos en la escritura de enajenación correspondiente, y d)

Las siguientes áreas y dependencias del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**

1. ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS, conformadas por muros medianeros, ductos, columnas, escaleras y área de acceso a los apartamentos y los locales **ÁREAS DE USO COMUN** del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**- en el primer piso, en área de ciento once unto treinta y dos metros cuadrados (11.32 m2) **b.-** en el segundo piso, en área de treinta

y cinco punto treinta metros cuadrados (35.30 M2). c.- en el tercer piso, en área de treinta y cinco punto treinta metros cuadrados (35.30 M2) _____

2. LOTE DE TERRENO, con un área neta de superficiaria tomada del título de adquisición de trescientas una varas cuadradas con cincuenta centésimas de vara cuadrada (301.50 V2), correspondiente a ciento noventa y dos metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (192.96 M2), y sus linderos son los siguientes tomados del certificado de libertad y de la escritura de adquisición: POR EL NORTE: En once metros (11.00 mts.) con la calle pública de la parcelación. POR EL SUR: En ocho metros veinte centímetros (8.20 mts.) con parte del lote número quince (15) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En diecinueve metros noventa centímetros (19.90 mts.) con el lote número dos (2) de la misma manzana: POR EL OCCIDENTE: En veintiún metros treinta centímetros (21.30 mts.) con carrera pública de la parcelación, predio con Matricula inmobiliaria numero 50S-8457709 y la cedula catastral numero DG 46S 12AE 10. _____

3. Cubierta general del edificio, en libre de ciento cuarenta y uno punto sesenta y un metros cuadrados (141.61 M2) áreas comunes construida de veintitrés punto sesenta y siete metros cuadrados (23.67 M2) (**área COMUN del EDIFICIO.** _____
Esta cubierta **GRAVA CON SERVIDUMBRE COMÚN A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS DE LA (S) UNIDAD(ES) PRIVADA (S) O APARTAMENTO (S) y locales EN QUE ESTÁN RESPECTIVAMENTE UBICADO (S).** _____

VI.) DERECHOS, DEBERES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS. 6.1.

DERECHOS. a) Poseer, disfrutar, enajenar, gravar y disponer de su Bien Privado o de Dominio Particular, conjuntamente con su Derecho de Cuota sobre los Bienes Comunes, de acuerdo a la Ley y este Reglamento, sin necesidad del consentimiento de los órganos de dirección del Edificio o de los demás copropietarios; b) Servicio de los Bienes Comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario y natural de

los mismos de conformidad con este reglamento y las disposiciones de la Asamblea General que lo adicionen o reformen y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios; c) Ejecutar por su propia cuenta los actos y obras urgentes que demanden la reparación inminente de los Bienes Comunes – si no lo hiciere oportunamente El Administrador, tras ser requerido previamente por escrito- y exigir a los demás copropietarios el reintegro de las cuotas que les correspondan en los gastos necesarios comprobados idóneamente, quienes deberán pagarlas dentro del mes siguiente a su ejecución; d) Elevar peticiones o reclamos e interponer los recursos de ley ante la Asamblea General de copropietarios, el Administrador o el Juez competente, si se encontrare a paz y salvo por concepto de gastos y expensas comunes, seguros, multas, costas, etc.; e) Ejercer legalmente su Derecho de defensa o Contradicción de la Prueba ante el Comité de convivencia o mecanismos de solución de conflictos. _____

PARÁGRAFO UNO.- Toda escritura de enajenación de las Unidades o Bienes Privados o de Dominio Particular indefectiblemente deberá indicar el número y la fecha del instrumento contentivo del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, si se otorga en la misma donde éste se protocolizó; si se otorga en Notaría diferente, la escritura de Compraventa necesariamente incorporará la fracción estrictamente reglamentaria del presente estatuto. En todo caso, en los instrumentos de enajenación EL ADQUIRIENTE deberá manifestar que conoce plenamente el Reglamento de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO **ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.**" y su aquiescencia a respetarlo íntegramente. _____

PARÁGRAFO DOS.- Cada propietario de Bienes Privados o de Dominio Particular será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda a cualquier título el uso o goce de dicha unidad, por sus actos u omisiones, en especial con las que digan relación con las multas impuestas al usuario por la administración frente a la

violación de las preceptivas de este reglamento, ya que las normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. _____

6.2 DEBERES.- Además de los que imponen la Ley 675 del tres de agosto de 2.001, y el presente reglamento, se destacan especialmente los siguientes: a) Ejecutar por su cuenta y dentro del término que le señale el administrador, según la naturaleza o urgencia de la obra, las reparaciones locativas que sean indispensables para la higiene, conservación y presentación de sus respectivos Bienes de Propiedad Privada; b) Permitir el acceso a sus respectivos Bienes de Propiedad Privada a aquellas personas a quienes el Administrador confíe las reparaciones e inspecciones necesarias para la conservación del edificio; y tratándose de obras de urgencia para la conservación del "EDIFICIO **“ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.”** podrá el Administrador llevarlas a cabo aun sin la presencia del propietario respectivo, ni de su autorización, ordenando a los operarios las inspecciones o reparaciones necesarias, las cuales se llevaran a cabo en presencia de dicho Administrador o de la persona debidamente facultada por él; c) Pagar a la Administración dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, las cuotas ordinarias de sostenimiento, de acuerdo a los presupuestos respectivos y a los cuadros de coeficiencia incorporados en este reglamento; d) Comunicar por escrito al Administrador el nombre y la identificación de la persona o personas a quien (es) haya transferido la propiedad o la tenencia del respectivo Bien de propiedad privada, y en caso de transferencia del dominio deberá agregarse la fecha y numero de la Escritura Publica y Notaria por medio de la cual y donde se efectuó tal hecho. Cualquier pasivo existente a cargo del respectivo vendedor de la unidad privada, será cargado a la respectiva cuenta del comprado, quien así lo aceptará en el instrumento publico pertinente; e) La transferencia de todo Bien Privado o de Dominio particular deberá incluir necesariamente la correspondiente

parte proporcional o cuota parte sobre los saldos existentes ene fondo de reserva, a la fecha de la escritura de compraventa correspondiente, y además deberá incluirse un paz y salvo de la administración para la venta respectiva; f) Pagar los impuestos y contribuciones generales que corresponden a su respectivo Bien Privado o de Dominio Particular; g) pagar a la Administración, contra la presentación de la cuenta respectiva, el valor de los daños causados en la unidades ajenas, o en la áreas de propiedad común, por el propietario sus dependientes o cualquier otra persona vinculada al ejercicio de sus derechos de utilización.

PARÁGRAFO.- Constituirá titulo ejecutivo contra el propietario, la simple cuenta de cobro, conforme a la cuota fijada en la Asamblea y que consta en la respectiva acta firmada por el Administrador como mandatario de los propietarios, con la firma y recibo de la cuenta por el propietario o quien lo represente, bastando para tal efecto la simple afirmación del Administrador; h) someter a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios cualquier modificación que se necesitare hacer en las dependencias o instalaciones de los Bienes Privados o de Dominio Particular, previo concepto favorable del Administrador. Tratándose de modificaciones que implique intromisión en las fachadas o zonas exteriores, la aprobación deberá ser conferida por la Asamblea General de Copropietarios del "EDIFICIO **ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.**" y con la licencia o permiso pertinentes de la autoridad Distrital competente; i) Presentar al Administrador el titulo de adquisición de su Bien Privado o de Dominio Particular dentro de los tres meses siguientes a su formalización; j) Asistir por si mismo o por mandatario, puntualmente a las reuniones de la Asamblea general de Copropietarios, para las que se le hubiese citado o convocado tempestivamente; k) Acatar las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios del Administrador del Edificio y del presente Reglamento.

6.3. PROHIBICIONES.- Además de las limitaciones impuestas en la Ley , este

Reglamento, y las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea de Copropietarios, les está vedado a los propietarios o usuarios de los Bienes Privados o de Dominio Particular: a) Todo acto, uso o costumbre que altere la paz, la tranquilidad, el descanso, afecte la salud, lesione la seguridad de los copropietarios y del inmueble, o que desdiga de la buena educación y comportamiento del grupo social.; b) Utilizar las zonas de propiedad comunal en destinación inapropiada o diferente de la establecida en este Reglamento; c) Sostener en las paredes, pisos y techos de la propiedad privada o exclusiva cargas o pesos excesivos, introducir chazos o hacer huecos en las mismas, fijar clavos, puntillas o soportes en las paredes divisorias con las propiedades colindantes o con otras propiedades o unidades privadas, que dañen sus pinturas o pañetes; d) Introducir en las unidades de propiedad exclusiva o privada, modificaciones o reformas no avaladas por las autoridades distritales, la Asamblea de Copropietarios o el Administrador del edificio; e) Arrojar objetos o basuras sobre las cubiertas, terrazas, marquesinas, zonas de circulación y exteriores o otros sitio destinado para este fin del "EDIFICIO **ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.**" o de construcciones vecina; f) tender ropas, alfombras y otros objetos sobre las ventanas que dan hacia las vías públicas o sobre las aceras y senderos peatonales; g) Atener en la respectiva Unidad de Propiedad Exclusiva o privada sustancias húmedas, inflamables, explosivas, antihigiénicas, que amenacen o pongan en peligro la salud o la seguridad de las personas e integridad de las construcciones; h) Mantener maquinas, herramientas o elementos industriales que representen un peso mayor al normalmente permitido o que no puedan soportar las estructuras de la edificación; i) Instalar antenas de radio o televisión, cables aéreos o similares sin previa autorización de la Administración del Edificio; j) Destinar la respectiva Unidad privada para fines diferentes a los previstos en este reglamento; v. Gr., fabricas, academias de baile o música, establecimientos de diversión, ventas de licores,

reuniones políticas o gremiales, etc., o, en fin cualquiera otra actividad catalogada como contravención o delito por los Códigos de Policía o Penales; k) Transferir o ceder el uso de la respectiva Unidad para los fines previstos en el ordinal anterior a personas de notoria mala conducta; l) Usar amplificadores de sonido, radios o similares a volúmenes altos, de tal forma que perturben o incomoden a los vecinos; m) Arrojar en los sanitarios elementos que puedan obstruir las cañerías o ductos o utilizar materiales o sustancias químicas que puedan deteriorarlas; n) Adelantar dentro de su respectivo Bien Privado o de Dominio Particular obras de reparación, reforma o mejora que impliquen intromisión o alteración en el sistema general sanitario, eléctrico o de servicios en las área comunes o en la estructura de la edificación; o) Efectuar reuniones, instalar ventas, negocios o almacenamiento de cosas o mercancías, o destinar a objetos diferentes las puertas, pasillos, escaleras, aparcaderos y demás sitios que sirvan para la locomoción, de manera que se impida o dificulte el cómodo paso o acceso o permanencia de las demás personas o se les incomode de cualquier manera; p) Utilizar las Unidades privadas para industrias, talleres, consultorios destinados a la atención de pacientes o personas con enfermedades contagiosas o infecciones pro pagables; q) Acumular en los Bienes Privados o de Dominio Particular basuras o desperdicios; r) Tener en los Bienes Privados o de Dominio Particular animales domésticos o domesticados, mascotas, etc., exceptuando peces en acuarios y pájaros enjaulados, siempre y cuando no produzcan ruidos per turbantes para los demás propietarios o moradores del edificio; s) En caso de reparaciones necesarias por inminente peligro de ruina del inmueble o de grave amenaza para la seguridad de sus moradores, el propietario deberá ordenar su inmediata reparación o ejecución; si así no se cumpliere, la administración lo hará ejecutar y los copropietarios interesados deberán cancelar su prorrata dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de iniciación de los trabajos.

VII.) MODIFICACIONES E INNOVACIONES: Todos los propietarios se obligan a ejecutar de inmediato en su Unidad Privada las reparaciones locativas cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad comunal o las demás propiedades privadas y responderán por los daños derivados de su omisión presumiéndose su culpa en orden a la determinación de la responsabilidad civil que pueda deducírseles. _____

Para realizar modificaciones en su Unidades privadas, los propietarios deben necesariamente llenar los siguientes requisitos: a) Obtener previa autorización del Administrador, quien la concederá siempre y cuando la modificación o implique intromisión en las áreas comunes del Edificio en las fachadas o en las instalaciones generales de acueducto, energía o alcantarillado. Tratándose de modificaciones que implique intromisión en las áreas comunes o en las instalaciones generales del edificio, la autorización deberá ser conferida por la Asamblea General de copropietarios; b) Obtener licencia o permiso previos pertinentes de la autoridad Distrital competente, si la naturaleza de la obra y las normas Distritales lo exigieren; c) La obra a realizar no debe comprometer la seguridad y solidez del edificio, la salubridad ni los servicios comunes del mismo, las fachadas, el valor arquitectónico, ni el espacio exterior del inmueble. Si algún copropietario realizare en su Bien Privado o de Dominio Particular obras que menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura, configuración o estado exterior o perjudique los derechos de otro u otros ocupantes o copropietarios del Edificio, será obligado por la Administración a cubrir las indemnizaciones que por daños y perjuicios hubiere irrogado tanto a la comunidad como a los restante propietarios y terceros, y, además, será compelido a demoler a su costa la obra realizada, para restablecer el inmueble a su estado anterior. _____

VIII.) CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: Se entiende por CUOTAS ORDINARIAS las fijadas por la Asamblea General de Copropietarios con el objeto de sufragar los gastos corrientes de la administración previstos en el presupuesto

anual de gastos; y, por CUOTAS EXTRAORDINARIAS, aquellas que la Asamblea general fije para cubrir un gasto o una inversión no contemplados en dicho presupuesto. _____

Las cuotas ordinarias se causarán anticipadamente el día primero (1º) de cada mes calendario y deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mismo período mensual; las extraordinarias se causarán y cancelarán en la forma establecida en el acta o providencia administrativa que las decrete. El retardo en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, causará intereses de mora a la tasa mas alta prevista en la ley desde la fecha de su exigibilidad y sin necesidad de previo requerimiento. _____

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD De conformidad con la licencia de construcción para obra nueva demolición total y Propiedad Horizontal fue aprobado mediante REFERENCIA: LICENCIA DE CONSTRUCCION LC 11001 1 22-3159, NO. DE RADICACION 11001-1-22-0164, FECHA DE RADICACION 03-FEB.2022 FECHA DE EXPEDICION 21- SEPTIEMBRE 2.022. FECHA DE EJECUTORIA 26-SEP-2022, expedida por la Curaduría Urbana numero UNO (1) de Bogotá D.C., y aprobado los planos de alinderamiento y de cuadro de áreas según 11001-1 22 - 3158 de fecha 21 SEPTIEMBRE 2022 y aprobados atinentes a la construcción del **"EDIFICIO "ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, éste y el lote de terreno construidos en su integración en propiedad horizontal, se dividen en **tres (3) pisos habitables con un (1) local de servicio comercio vecinal B, un parqueadero cuarto de basuras, y seis (6) unidades de vivienda, para un total de tres (3) pisos y cubierta.** está formado por la suma de cuota partes o porcentajes asignado a CADA ÁREA O UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVADA TOTAL CONSTRUIDA, LA CUOTA RESPECTIVA SOBRE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN QUE CORRESPONDAN A LA REFERIDA UNIDAD PRIVADA O DE DOMINIO PARTICULAR (Cfr., Arts. 25 y 26 Ley 675/2001). Este

coeficiente es el índice o medida de la cuota partes o prorratas de cada copropietario sobre el Edificio, y el grado de participación que debe tener en el cumplimiento de todas las obligaciones económicas ordinarias impuestas por la ley y por el presente Reglamento. Los propietarios de las Unidades Privadas: **un (1) local de servicio comercial B, un (1) parqueadero, y seis (6) unidades de vivienda, para un total de tres (3) pisos** están obligados legal y reglamentariamente a contribuir a las expensas comunes necesarias y a los módulos de contribución o gastos generales del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** en beneficio de la comunidad, conforme lo exige perentoriamente la Ley 675/2001, principalmente en su Art. 25: " Tales coeficientes determinarán: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de copropietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensa comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración...", y como se deduce del siguiente cuadro de coeficientes. _____

CUADRO DE COEFICIENTES: _____

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE ACUERDO CON LAS AREAS CONSTRUIDAS PRIVADAS. DE LAS UNIDADES.

UNIDAD	METROS	COEFICIENTES
LOCAL 1	35.63 M2	11.23%
PARQUEQUEADERO (1)	6.75 M2	2.13%
APTO 201	38.33 M2	12.06%
APTO 202	41.84 M2	13.17%
APTO 203	57.47 M2	18.09%
APTO 301	38.33 M2	12.06%
APTO 302	41.84 M2	13.17%

APTO 303 57.47 M2 18.09%

TOTAL AREA CONSTRUIDA 317.66 M2 TOTAL 100%

X.) DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN: La Dirección y Administración del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**

estarán a cargo de los siguientes órganos: a) La Asamblea general de copropietarios; b) El administrador, y c) Los demás funcionarios y organismos que sean creados por la Asamblea General, cuando así lo demanden las necesidades del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**. Cada uno de estos órganos regirá sus funciones dentro de las facultades y atribuciones que les confiere el presente Reglamento.

XI.) ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS-

11.1. INTEGRACIÓN.- La asamblea General de Copropietarios estará integrada por los miembros del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** que en la fecha respectiva posean TÍTULOS DE PROPIEDAD SOBRE UNO O MÁS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR VALIDAMENTE REGISTRADOS EN EL PERTINENTE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, y en el libro de registro de Propietarios que debe llevar la administración.

Cada miembro tendrá derecho propio a participar en las deliberaciones y votaciones de la Asamblea de Copropietarios a prorrata de la cuota o coeficiente de propiedad atribuidos a la respectiva Unidad Privada en el cuadro de coeficiencia. Para estos efectos, el coeficiente pertinente del Propietario lo será la sumatoria de los coeficientes de su (s) Bien (es) Privado (s). La asistencia puede ser personal o por delegación a un tercero, que puede ser o en miembro de la Asamblea; la delegación deberá hacerse mediante PODER ESCRITO dirigido al Administrador del Edificio o al Presidente de la Asamblea, y solo tendrá validez exclusivamente para la reunión

convocada y motivada. _____

No será válida la votación fraccionada, así se tratase de un propietario con varios Bienes Privados o de Dominio Particular; no obstante el representante de varios propietarios podrá votar por separado, siguiendo las instrucciones al efecto dadas por el respectivo mandante. _____

Cuando dos o mas personas sean comuneros de UN BIEN PRIVADO O DE DOMINIO PARTICULAR, o se tratase de Sucesiones Liquidadas sin representante legal, o de persona jurídicas, serán representados en la Asamblea General de Copropietarios necesariamente por UNA SOLA PERSONA, mediante Poder escrito dirigido al Administrador del Edificio o al Presidente de la Asamblea. _____

11.2. QUORUM Y MAYORÍAS.- La Asamblea General de Copropietarios SESIONARÁ con un número plural de propietarios de Unidades privadas que representen por lo menos MÁS DE LA MITAD DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD; y tomará DECISIONES con el voto favorable de la MITAD MAS UNO DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD representados en la respectiva sesión.

Si se convocare formalmente para la realización de la Asamblea de Copropietarios y no se efectuare por falta de quórum, se citará para otra reunión, que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios y mandatarios, cualquiera sea la cantidad de cuotas o coeficientes de copropiedad que se halle representada. La nueva reunión deberá realizarse no antes de los diez (10) días ni después de los treinta (30) días siguientes de la fecha de la primera citación fracasada. _____

La Asamblea General de Copropietarios será presidida en cada reunión, por la persona que ella designe y tendrá un secretario elegido por la misma Asamblea. _

11.3. REUNIONES.- Las reuniones de la Asamblea de copropietarios son Ordinarias y Extraordinarias. Las primeras, se verificaran en las dos (2) primeras semanas del MES DE JULIO DE CADA AÑO CALENDARIO, en un lugar del mismo

de "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, en la fecha, hora y sitio que designe el Administrador; y, en caso de que no la convocare antes del día 15 de Diciembre, La Asamblea se reunirá por derecho propio el día hábil siguiente del mismo mes, a la hora de la 8:00 p.m., en las oficinas de la Administración. Las reuniones extraordinarias se realizarán en virtud de convocatoria hecha por la Asamblea, por el Administrador, por el Revisor Fiscal o por un número de miembros que represente por lo menos una cuarta parte (1/4) de las cuotas o coeficientes de propiedad en que se divide el dominio de "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**

PARÁGRAFO.- La Asamblea general podrá reunirse, sin previa citación o convocatoria y en cualquier sitio cuando estuviere representada la totalidad de las cuotas o coeficientes en que se fracciona la propiedad del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**

Las convocatorias para las reuniones ordinarias y extraordinarias se harán por lo menos con quince (15) días calendarios de anticipación, por certificada a cada uno de los miembros a la dirección registrada en la Administración. En el acta de la reunión correspondiente se dejará constancia de la forma usada para convocar a los miembros de la asamblea y de que se acataron las normas a estos efectos previstas en los artículos 39 41 de la Ley 675 de 2.001.

11.4. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.- Los acuerdos de la Asamblea son de obligatorios para todos los copropietarios aunque no hayan asistido a la reunión; sus decisiones son de estricto cumplimiento, y las actas pertinentes prestaran merito ejecutivo; como órgano supremo de la Persona Jurídica de la Copropiedad del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**. Podrá tomar, con el quórum y la mayoría prevista en estos estatutos, toda clase de decisiones conducentes, y ejercerá las siguientes facultades y atribuciones:

a) Darse su propio reglamento; b) Crear y suprimir cargos, fijándoles funciones y

remuneración; c) Elegir y remover libremente tanto el Administrador como al Auditor del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** fijar su remuneración y señalarles funciones; d) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité e Convivencia para periodos de un año; e) Decidir sobre la procedencia de sanciones por transgresiones del reglamento de propiedad horizontal y de la Ley, con observancia de los Derechos Fundamentales del Debido Proceso, Derecho de defensa y Derecho de contradicción; f) Aprobar o improbar el balance general cuentas o informes del administrador y auditor; g) Fijar el monto de las expensas comunes necesarias, de conformidad con los coeficientes de copropiedad del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**"; h) Aprobar el presupuesto ordinario de gastos e ingresos del ejercicio inmediato siguiente, la forma y términos de su recaudo y pago, aprobar la formación de fondos de reserva y disponer de su inversión y aplicación; i) Decretar el pago de cuotas extraordinarias para mejoras o reparaciones necesarias o simplemente útiles, votadas por unanimidad de los asistentes a la reunión; j) Autorizar mejoras, refacciones o modificaciones en los bienes comunes, votados por unanimidad de los asistentes a la reunión respectiva; k) Distribuir y aplicar, cuando sea posible, el producto de las indemnizaciones provenientes de pagos de seguros; l) Delegar en el Administrador las facultades que no sean privativas de la Asamblea General; m) Fijar los límites de gastos del Administrador; n) Modificar el presente reglamento en su parte reglamentaria y accesorio, la fracción sustancial o material, es inmodificable toda vez que es trasunto de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, regulatoria del Régimen de Propiedad Horizontal; o) Decidir la desafectación de Bienes Comunes no Esenciales, y autorizar su venta o división cuando fuere necesario, y resolver las dudas y conflictos sobre la índole esencial o no de un Bien Común; p) En general conocer y decidir de todos los asuntos de interés general de la comunidad de copropietarios del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL**

B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.” no atribuidos expresamente a otras autoridades o competencias. _____

PARÁGRAFO.- Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras tales como nuevas unidades de propiedad privada o particular, o una sensible alteración en el uso y goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los votos de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión (Ley 675 de 2001). _____

XII.) ADMINISTRACIÓN GENERAL _____

12.1.- DESIGNACIÓN Y PERIODO.- EL ADMINISTRADOR ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL “EDIFICIO “ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.”, será designado por la asamblea General de Copropietarios, por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión en que haga dicho nombramiento. El periodo de labores del Administrador general será de UN (1) AÑO, contado a partir de la fecha del nombramiento, y será reelegible indefinidamente, debiendo continuar en el ejercicio de sus funciones pese a estar vencido su mandato, sino ha sido sustituido por la Asamblea. El Administrador General podrá ser removido en cualquier tiempo por la asamblea General de Copropietarios. PARÁGRAFO.- Mientras la Asamblea General de Copropietarios no haya elegido al Administrador del “EDIFICIO “**ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.”** ejercerán como tal por el propietario inicial: JUAN JOSE MORALES CORTES, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C; identificado con la cédula de ciudadanía número 79.812.041 expedida en Bogotá D. C., quien podrá contratar con un tercero la gestión administrativa incúmbete. _____

12.2.- FUNCIONES.- El Administrador, además de las funciones que le impone la ley y de las que específicamente le asigne la Asamblea General de Copropietarios,

ejercerá las siguientes: a) Representar legalmente a la persona jurídica de propiedad horizontal del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**; b) Representar judicial y extrajudicialmente a la Personería Jurídica del "EDIFICIO **"J ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."** y conceder poderes especiales para tales fines cuando la necesidad lo exija; c) Cuidar de la conservación, reparación, limpieza, estética, orden y mantenimiento del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, en general, por consiguiente de los bienes y servicios de propiedad común, atendiendo oportunamente el pago de los gastos ordinarios que para ello fuere menester; d) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la Persona Jurídica del "EDIFICIO **"ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S."**, que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación de conformidad con el Reglamento de Propiedad horizontal y las leyes vigentes; e) Cobrar y recaudar, directamente o por intermedio de apoderado, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y, en general cualquiera obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de Bienes de Dominio Particular del Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna; f) Convocar a la Asamblea General de Copropietarios a reuniones ordinarias y extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros; g) 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 pertinente todos los actos atinentes a la existencia y representación legal de la persona jurídica; h) Velar por la perfecta observación de

las normas que rigen la propiedad horizontal y el presente reglamento; y, cuando fuere menester, deprecar al Juez la imposición de multas a los infractores, mediante el procedimiento breve y sumario regulado en el C. De P.C.; i) Percibir las contribuciones a cargo de los copropietarios, las rentas del Edificio, las indemnizaciones por seguros; igualmente realizar los pagos de las deudas, facturas, salarios, etc., que se causen; j) Resolver en lo posible, toda divergencia y disconformidad entre copropietarios y ocupantes del edificio, atender todas las reclamaciones relativas al uso de los bienes comunes y decidir lo conducente o presentar el caso ante la Asamblea General; k) Someter a la consideración de la Asamblea General proyectos sobre mejoras y refacciones parcial o general del edificio; l) Nombrar, previa aprobación de sus salarios por la Asamblea General, los vigilantes, porteros, conserjes, ayudantes y demás trabajadores por cuenta del edificio; m) Contratar y mantener la vigencia de las pólizas de seguros contra incendios, daños, terremotos, etc., y demás riesgos que determine la Asamblea General; n) Custodiar los títulos de propiedad del "EDIFICIO **ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.**" igualmente que los libros de cuentas, contabilidad, actas de reuniones de la Asamblea General y documentos externos atinentes con la administración del edificio; o) Llevar la contabilidad de la administración del edificio; p) Expedir, con autorización de la asamblea de las actas que le sean solicitadas; q) Realizar y ejecutar las citaciones o convocatorias para las reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea de copropietarios; r) Vigilar y apremiar a los trabajadores empleados y dependientes del edificio las funciones que les estén asignadas, y controlar que los vigilantes y celadores estén siempre presentados en su indumentaria; s) Al concluir su periodo, elaborar y presentar un informe detallado de su administración acompañado de un balance detallado de los ingresos y egresos; t) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el reglamento de

Propiedad Horizontal, que hayan sido impuestas por la Asamblea General el Administrador, según el caso, una vez ejecutoriadas; u) Notificar a los propietarios de Bienes Privados o de Dominio Particular, por los medios señalados en este reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General por incumplimiento de obligaciones; v) En general, todas aquellas funciones que sean indispensables para la buena marcha de la administración, conservación y óptimo funcionamiento de los bienes y servicios de propiedad común que emanen de la ley, de este reglamento o de la autorización de la Asamblea General.

12.3. RESPONSABILIDAD.- El administrador es responsable hasta la culpa leve, por omisión, negligencia o mal cumplimiento de su labor en el ejercicio del cargo.

12.4. REMUNERACIÓN.- El administrador percibirá mensualmente una remuneración que fijara la Asamblea general, por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión, y será cubierta con los fondos ordinarios de la administración.

12.5 REVISOR FISCAL. Del edificio los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador, público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados con el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. Los edificios o conjuntos podrán contar con revisor fiscal si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso el revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

FUNCIONES: Al revisor fiscal como encargado del control de las distintas

operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas de la Ley 43 de 1.990° en las disposiciones que la modifiquen adicionen o complementen, así como las previstas en la presente Ley.-----

XIII.) FONDO DE RESERVAS. Para mejor y oportuna atención de los gastos que demanden la conservación y mejoras del edificio, se crea un FONDO DE RESERVAS, el cual será manejado por el administrador, y estará constituido por el porcentaje que la Asamblea fije sobre las cuotas de mantenimiento del Edificio que debe pagar mensualmente cada propietario de acuerdo con el cuadro de coeficientes de dominio. _____

En el presupuesto anual de gastos, que deberá presentar el administrador, se incluirá el porcentaje que se determine para la conformación y sostenimiento del Fondo de Reserva. PARÁGRAFO.- Los remanentes del fondo de reserva serán necesariamente invertidos en mejoras del edificio, colocados en el mercado financiero donde ofrezcan todas las seguridades de inversión y reconozcan intereses llamativos mientras se produzcan los gastos a los cuales han sido destinados o invertidos en elementos o equipos que el edificio o la administración requieran en sus dependencias. El administrador abrirá una cuenta bancaria o de ahorros para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones y fondo de reserva. _____

XIV.) COMITÉ DE CONVIVENCIA: Anualmente la Asamblea General de Copropietarios nombrará de su seno a los integrantes del Comité de Convivencia, que estará conformado por no menos de DOS (2) miembros, en orden a la solución o conciliada de los conflictos que se presenten entre los propietarios y/o tenedores de los Bienes de Propiedad Particular, entre éstos y el Administrador del Edificio u otro órgano del dirección o control de la Persona Jurídica de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO "ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.", en razón de la aplicación de la Ley del presente Reglamento, sin perjuicio

de la competencia propia de las autoridades judiciales ordinarias. _____

El Comité a la manera de los jueces de Paz, presentará fórmulas de avenimiento orientadas a dirimir pacífica y armónicamente las controversias suscitadas, que tiendan a fortalecer y enriquecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones y decisiones del Comité serán consideradas en un Acta, y en manera alguna en sus atribuciones le es dado imponer sanciones o multas a los desavenientes. _____

PARÁGRAFO.- Además del Comité de convivencia, par el arreglo de sus desavenencias, las partes discordantes podrán acudir a Los mecanismos Alternos de Solución de Conflictos, v. gr., centros de conciliación, amigables componedores, arbitrios, etc. _____

XV.) SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES. Las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, v.gr., energía, teléfonos, gas natural, acueducto y alcantarillado, para los efectos de las revisiones, reparaciones o modificaciones de sus ductos o redes de distribución del servicio, tendrán libre acceso a los terrenos y Bienes de Propiedad Privada o de dominio Particular y de Copropiedad o comunes, por los cuales crucen o se hallen instaladas sus respectivas redes, mallas o ductos y quedan autorizados a perpetuidad aquellas Empresas para verificar en dichos bienes las obras indispensables que demanden el adecuado mantenimiento de las mismas. En ningún evento se podrá construir sobre las redes o ductos mencionados, sin la licencia o la autorización escrita de las autoridades Distritales pertinentes. _

XVI.) DISPOSICIONES VARIAS: _____

16.1 Los vacíos que se observen en el presente Reglamento propiedad horizontal, se llenarán con las preceptivas pertinentes de la ley 675 del 3 de agosto de 2001, sus decretos reglamentarios y las disposiciones pertinentes del Código Civil. _____

16.2.- El fraccionamiento de un bien privado o de dominio particular, deberá contar con la colaboración de la Asamblea General de copropietarios y posteriormente adecuarse a la normatividad de la ley 675 del 3 de agosto de 2001, y demás

Decretos Distritales pertinentes al caso. _____

16.3.- Los copropietarios de los bienes o de dominio particular en ningún caso podrán realizar modificaciones en el diseño de las fachadas del Edificio, salvo en los excepcionales casos de autorización por la Asamblea General y las Autoridades Distritales competentes. _____

16.4.- Para efectuar trasteos o desocupación de los bienes privados o de dominio particular, los copropietarios, usuarios, arrendatarios deberán obtener previamente el correspondiente permiso de la administración del edificio, el cual se otorgará cuando el respectivo bien privado de dominio particular se encuentre a paz y salvo por todo concepto. _____

SISTEMA DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un excelente sistema de redes viales, con excelentes obras de urbanismos, amplios andenes y buen equipamiento urbano. Todo el sector se encuentra servido por un nutrido servicio de transporte público a través de buses, busetas y colectivos, que a través de las avenidas mencionadas que permite una conexión rápida con todas las vías de la ciudad. ____

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación destinada especialmente al comercio vivienda Unifamiliar, bifamiliar y Multifamiliar, en desarrollos a través de Edificios y Conjuntos en ordenamiento de ciudad. Por tal razón allí se construyen y diseñan parques, calles amplias, extensas zonas verdes, colegios, comercios y centros de negocios, entre otros. La localización de la vivienda Multifamiliar, es estratégica. _____

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA: la estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato socio económico tres (3), según asignación mediante de la alcaldía Mayor de Bogotá.-----

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA POR E-MAIL POR EL INTERESADO----

Se advirtió a el otorgante de esta escritura de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar,

modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla. La firma de la misma demuestra su aprobación total; en consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del **otorgante** y del Notario; en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y/o por el titular del derecho según el caso, y sufragados los gastos por los mismos (Artículo 35, Decreto Ley 960 de 1.970).

LEÍDO el presente instrumento público por el **otorgante** y advertido de su Registro dentro del término legal de dos (2) meses, dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman junto con el Suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza.

Hasta aquí la minuta.

BANCO PICHINCHA**CERTIFICA**

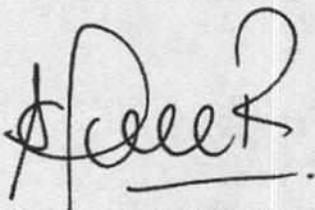
Que el (la) señor(a) JUAN JOSE MORALES CORTES identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número 79812041, mantiene vínculos comerciales con nuestra Entidad, a través de la(s) operación(es) cuyas condiciones se detallan a continuación:

N° OPERACIÓN	LÍNEA DE CRÉDITO	FECHA APERTURA	VALOR DESEMBOLSO	SALDO A 27/01/2023	VÍNCULO	ESTADO
****7497	CREDIOFICIAL	30/03/2022	\$ 91,000,000.00	\$ 89,342,524.46	DEUDOR	VIGENTE

Cabe anotar que la operación en mención presenta fecha de finalización para el 05/01/2034, sin embargo, es una proyección y puede presentar variaciones de acuerdo al comportamiento de pago en la vigencia del crédito.

No obstante, Banco Pichincha se reserva el derecho de efectuar el cobro de cualquier transacción realizada y no cobrada con anterioridad, que se encuentre debidamente documentada y contabilizada con posterioridad a la presente fecha (Lo anterior, de conformidad con los términos del artículo 880 del código de comercio).

La presente se expide a solicitud del interesado, el 6 de enero de 2023.



ANGELA GUEVARA ROMERO

Firma autorizada.
Radicado: 2022-3217903



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

39

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ALTAMIRA COMERCIO VECINAL B Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 6
 DIRECCIÓN: Calle 44 B sur #12-07 Este
 CONSTRUCTORA: INGMACON
 FECHA (dd-mm-aa): 10/01/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Zapatas combinadas y Zapatas aisladas con acero de refuerzo corrugado #4, #5, y #6 de acuerdo al cuadro de zapatas, fundidas con concreto fluido de 4000 PSI. Vigas de cimentación con acero de refuerzo, estribos #3 y acero longitudinal en #4, #5 y #6 de acuerdo al plano de despiece de vigas de cimentación.

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

El proyecto se desarrolla mediante REFORZAMIENTO DE LA ESTRUCTURA. En la actualidad el sistema estructural consiste en muros de carga pero debido a la ampliación y alas cargas proyectadas el reforzamiento se realizara por medio de pórticos resistentes a momentos en las dos direcciones con columnas, vigas de amarre y cargueras de concreto reforzado. El sistema de entrepiso se considera y actua como un diafragma rigido, se soluciona con una placa existente en concreto de 0,15 m, la cimentación sera del tipo superficial con zapatas corridas con vigas de amarre y de enlac este tipo de cimentación se genera por las limitantes que se presentan debido a los predios vecinos que rodean el predio que se proyecta construir.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque # 4 y #5 tradicional estandar en elementos no estructurales muros divisorios y elementos de fachada pañetados.

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:

Ladrillo tolete a la vista en fachadas y areas comunes.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO

LAMINA COLD ROLLED SI NO

P.V.C. SI NO

OTRA SI Cual? _____

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo tolete a la vista con enchape en columnas y vigas con revestimientos (graniplast o similar) como elementos de fachadas.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Enchape ceramico, baldosin o similar.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Entramado metalico estructural, con teja CPVC, y anclajes de fijacion autoroscante.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto armado de 4000 PSI, con acero de refuerzo según diseño, acabado en ceramica.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE DE ALMACENAMIENTO CON CAPACIDAD PARA 500 LITROS EN POLIETILENO.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO
- 3.6. GIMNASIO SI NO
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

- 4.1.1. CLOSET SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
PUERTA METALICA COLD ROLLER CALIBRE 18, ENTAMBORADA, CON MARCO, CHAPA Y PASADOR.

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES ENCHAPE CERAMICO
- 4.2.2. HALL'S ENCHAPE CERAMICO
- 4.2.3. HABITACIONES ENCHAPE CERAMICO
- 4.2.4. COCINAS ENCHAPE CERAMICO
- 4.2.5. PATIOS ENCHAPE CERAMICO

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES REVESTIMIENTO EN GRANIPLAST Y LADRILLO A LA VISTA.
- 4.3.2. HABITACIONES ESTUCO Y PINTURA A DOS MANOS.
- 4.3.3. COCINAS ENCHAPE CERAMICO
- 4.3.4. PATIOS REVESTIMIENTO EN GRANIPLAST Y LADRILLO A LA VISTA.

4.4. COCINAS Características:

- 4.4.1. HORNO SI NO
- 4.4.2. ESTUFA SI NO
- 4.4.3. MUEBLE SI NO
- 4.4.4. MESÓN SI NO
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO
- 4.4.6. LAVADERO SI NO LAVADERO EN GRANITO DE 60X60

4.5. BAÑOS Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO ENCHAPE CERAMICO
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO ENCHAPE CERAMICO
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.5.5. ESPEJO SI NO

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.

"Muebles"
Firma representante legal o persona natural