



Superintendencia
Financiera
de Colombia

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6° del artículo 66 del Decreto 4327 del 25 de Noviembre de 2005, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 0236 del 03 de Febrero de 2006, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZON SOCIAL: BANCO DAVIVIENDA S.A. o BANCO DAVIVIENDA

NATURALEZA JURIDICA: Establecimiento Bancario Comercial de Naturaleza Privada. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCION Y REFORMAS: Escritura Pública No 3892 Octubre 16 de 1972 de la notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "COLDEAHORRO"

Escritura Pública 167 Enero 30 de 1973 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

Escritura Pública 3890 Julio 25 de 1997 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó su conversión a BANCO. Sociedad anónima de carácter privado. Se protocolizó su conversión a BANCO bajo la denominación BANCO DAVIVIENDA S.A.

Escritura Pública 1234 Abril 9 de 1999 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO DAVIVIENDA S.A., pero en sus relaciones comerciales podrá identificarse como BANCO DAVIVIENDA o utilizar la sigla DAVIVIENDA.

Escritura Pública 4541 Agosto 28 de 2000 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de DELTA BOLIVAR S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.B. 1045 Julio 19 de 2005. La Superintendencia Bancaria no objeta la adquisición del 90.8% de las acciones del Banco Superior por parte del Banco Davivienda como etapa previa a la fusión de los citados establecimientos bancarios.

Resolución S.F.C. 0468 Marzo 14 de 2006. La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión propuesta, en virtud de la cual BANSUPERIOR, se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el BANCO DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante Escritura Pública No. 2369 del 27 de Abril de 2006, Notaría 1 de Bogotá D.C.)

Resolución S.F.C. 0139 Enero 31 de 2007. No objeta la adquisición del noventa y nueve punto cero seis dos cinco ocho seis siete cuatro por ciento (99.06258674%) del total de las acciones en circulación totalmente suscritas y pagadas emitidas del GRANBANCO S.A. o Granbanco-Bancafé o Bancafé, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A., como etapa previa a la fusión de los mismos.

Resolución S.F.C. 1221 Julio 13 de 2007. La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el BANCO GRANBANCO S.A. o BANCAFÉ, en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el primero.

protocolizada mediante Escritura Pública 7019 del 29 de agosto de 2007 Notaría 71 de Bogotá D.C.

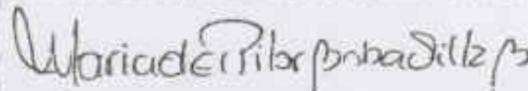
Escritura Pública No 5145 Octubre 17 de 2003 de la notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) El término de duración del banco será de cincuenta (50) años, contados a partir de la fecha de la Escritura Pública 5145 del 17 de octubre de 2003, todo sin perjuicio de lo que disponga la Ley sobre la renovación de las autorizaciones para operar. Sin embargo dicho término podrá ser prorrogado o disolverse el banco antes del vencimiento del término de su vigencia, de acuerdo con la Ley y con los presentes estatutos.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 562 Junio 10 de 1997

REPRESENTACION LEGAL: El Banco tendrá un Presidente y uno o más suplentes, elegidos por la Junta Directiva quienes ejercerán la representación legal del Banco, según lo disponga la Junta Directiva (E.P. 5145 del 17 de octubre de 2003 de la Notaría 18 de Bogotá D. C.) **FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL:** Serán funciones del presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) representar al Banco, Judicial o extrajudicialmente como persona jurídica y usar la firma social; b) presidir las reuniones de la asamblea general de accionistas; c) presentar mensualmente el balance de sociedad a la junta directiva; d) hacer cumplir los estatutos y decisiones de la asamblea general y de la junta directiva; e) ejercer las funciones que le señalen la junta directiva o la asamblea de accionistas; f) convocar la asamblea y la junta directiva a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente; g) mantener a la junta directiva plena y detalladamente enterada de la marcha de los negocios sociales y suministrarle todos los datos e informes que le solicite; h) constituir los apoderados especiales que requiera el; i) tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios convenientes para el debido cumplimiento del objeto social; j) salvo las previstas en los literales a), h) e i) de este artículo delegar, previa autorización de la junta directiva, alguna o algunas de sus atribuciones. k) nombrar y remover libremente a los funcionarios del banco, cuyo nombramiento no este reservado a la asamblea general o a la junta directiva.

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Efraín Enrique Forero Fonseca Fecha de inicio del cargo: 25/07/1997	CC - 79141306	Presidente
Camilo Albán Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003	CC - 19385661	Suplente del Presidente
Olga Lucía Martínez Lema Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003	CC - 21068412	Suplente del Presidente
Alvaro Alberto Carrillo Buitrago Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003	CC - 79459431	Suplente del Presidente
Jaime Alonso Castañeda Roldán Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007	CC - 98545770	Suplente del Presidente
Guillermo Alberto García Cadena Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007	CC - 3229141	Suplente del Presidente

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Ricardo León Otero Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007	CC - 13480293	Suplente del Presidente
Mauricio Valenzuela Grueso Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 19279741	Suplente del Presidente
Pedro Alejandro Uribe Torres Fecha de inicio del cargo: 07/09/2006	CC - 79519824	Suplente del Presidente
María Claudia Mena Cardona Fecha de inicio del cargo: 25/01/2007	CC - 31468596	Suplente del Presidente
Roberto Holguín Fetty Fecha de inicio del cargo: 26/01/2007	CC - 19138625	Suplente del Presidente
Luz Maritza Pérez Bermúdez Fecha de inicio del cargo: 15/02/2007	CC - 39687879	Suplente del Presidente
Francisco González Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007	CC - 10525284	Suplente del Presidente
Olga Lucía Rodríguez Salazar Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007	CC - 41799519	Suplente del Presidente
José Rodrigo Arango Echeverri Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007	CC - 71612951	Suplente del Presidente
Bogotá D.C., jueves 15 de enero de 2009		
		
MARÍA DEL PILAR BOBADILLA BOBADILLA		
SECRETARIO GENERAL AD-HOC		
De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.		
DAVIVIENDA Código 1-39		Página 3 de 3



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

15 DE ENERO DE 2009

HORA 08:24:01

01N040115004

HOJA : 1 DE 4

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : SUCURSAL BOGOTA DEL BANCO DAVIVIENDA S A
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 00566835 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1993

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : AV EL DORADO NO. 68C-61 TO CENTRAL P 10

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

DIRECCION COMERCIAL : CR 11 NO. 71-73

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL :

WWW.DAVIVIENDA.COM

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 14 DE AGOSTO DE 1997, INSCRITO EL 21 DE AGOSTO DE 1997 BAJO EL NO.78.087 DEL LIBRO VI LA SUCURSAL CAMBIO SU NOMBRE DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA, POR EL DE: BANCO DAVIVIENDA.

CERTIFICA :

QUE POR ACTA NO. 557 DE LA JUNTA DIRECTIVA, DEL 25 DE MAYO DE 1999, INSCRITA EL 4 DE JUNIO DE 1999 BAJO EL NUMERO 88655 DEL LIBRO VI, ACLARAN EL NOMBRE DE LA SUCURSAL EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL NOMBRE CORRECTO ES: SUCURSAL BOGOTA DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.

CERTIFICA:

QUE POR E.P. NO. 3890 NOTARIA 18 DE SANTA FE DE BOGOTA, DEL 25 DE JULIO DE 1997, INSCRITA EL 30 DE JULIO DE 1997, BAJO EL NO. 77720 DEL LIBRO VI, LA CASA MATRIZ SE CONVIRTIÓ DE CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA EN BANCO COMERCIAL BAJO EL NOMBRE DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 4541 DEL 28 DE AGOSTO DE 2000 INSCRITA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 2000 BAJO EL NO. 97079 DEL LIBRO VI, BANCO DAVIVIENDA S.A. ADQUIERE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD DELTA BOLIVAR COMPAÑA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A., ABSORBIENDO LA EMPRESA Y PATRIMONIO. EN CONSECUENCIA

IMPRESO EN BOGOTA S.A. 97 0001111 0001 01 000

DAVIVIENDA ADQUIERE EL PLENO DERECHO Y TITULARIDAD DE TODOS LOS BIENES DE DELTA. ENTIDAD QUE QUEDA DISUELTA.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 2369 DEL 27 DE ABRIL DE 2006 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., INSCRITA EL 22 DE MAYO DE 2006 BAJO EL NUMERO 133120 DEL LIBRO VI, LA SOCIEDAD PROPIETARIA DE LA SUCURSAL DE LA REFERENCIA ABSORBIO MEDIANTE FUSION A LA SOCIEDAD BANSUPERIOR S.A., LA CUAL SE DISUELVE SIN LIQUIDARSE.

CERTIFICA :

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 7019 DE LA NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C., DEL 29 DE AGOSTO DE 2007, INSCRITA EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2007 BAJO EL NUMERO 152980 DEL LIBRO VI, LA SOCIEDAD PROPIETARIA DE LA SUCURSAL DE LA REFERENCIA ABSORBIO MEDIANTE FUSION A LA SOCIEDAD GRAN BANCO S A, LA CUAL SE DISUELVE SIN LIQUIDARSE.

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	CIUDAD	INSCRIPCION	FECHA
0003890	1997/07/25	00018	BOGOTA D.C.	00077720	1997/07/30
0004541	2000/08/28	00018	BOGOTA D.C.	00097079	2000/11/20
0000722	2007/12/11	00000	BOGOTA D.C.	00159867	2008/02/20
0000725	2008/01/22	00000	BOGOTA D.C.	00160927	2008/03/11

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS : **

QUE POR ACTA NO. 0000575 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 7 DE JULIO DE 2000 , INSCRITA EL 14 DE AGOSTO DE 2000 BAJO EL NUMERO 00095683 DEL LIBRO VI , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS JUDICIALES DE LA SUCURSAL DIAZ DIAZ VICTOR LUIS	C.C.00004103780

QUE POR ACTA NO. 0000685 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 28 DE MARZO DE 2006 , INSCRITA EL 25 DE ABRIL DE 2006 BAJO EL NUMERO 00132169 DEL LIBRO VI , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE DE SUCURSAL GIL NIÑO MARIA MARGARITA	C.C.00051656705

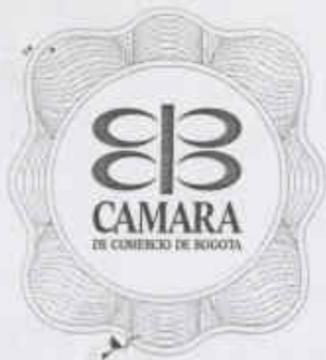
QUE POR ACTA NO. 0000590 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 20 DE MARZO DE 2001 , INSCRITA EL 20 DE ABRIL DE 2001 BAJO EL NUMERO 00099288 DEL LIBRO VI , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL BELTRAN OSORIO CLAUDIA ANGELICA	C.C.00052046447

QUE POR ACTA NO. 0000730 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 20 DE MAYO DE 2008 , INSCRITA EL 27 DE AGOSTO DE 2008 BAJO EL NUMERO 00168087 DEL LIBRO VI , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE VIVAS AGUILERA AIDA MARINA	C.C.00051692032

QUE POR ACTA NO. 0000590 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 20 DE MARZO DE 2001 , INSCRITA EL 20 DE ABRIL DE 2001 BAJO EL NUMERO 00099288



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

15 DE ENERO DE 2009

HORA 08:24:01

01N040115004

HOJA : 2 DE 4

DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL PEREZ GOMEZ EDWIN ANTONIO	C.C.00088217571
QUE POR ACTA NO. 0000690 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 13 DE JUNIO DE 2006 , INSCRITA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006 BAJO EL NUMERO 00137905 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S):	

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL SARMIENTO CRIALES FERNANDO	C.C.00080503052
QUE POR ACTA NO. 0000625 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 18 DE FEBRERO DE 2003 , INSCRITA EL 31 DE MARZO DE 2003 BAJO EL NUMERO 00109264 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S):	

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL SOTO DIAZ OMAR RICARDO	C.C.00019340882
SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL CARRILLO RIVERA ANDRES FERNANDO	C.C.00007226734
QUE POR ACTA NO. 0000690 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 13 DE JUNIO DE 2006 , INSCRITA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006 BAJO EL NUMERO 00137905 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S):	

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL BENAVIDES ZARATE ALFREDO	C.C.00079283505
QUE POR ACTA NO. 0000609 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 16 DE ABRIL DE 2002 , INSCRITA EL 15 DE MAYO DE 2002 BAJO EL NUMERO 00104415 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S):	

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE ADICIONAL DEL GERENTE RODRIGUEZ DUQUE NILLIRETH PAOLA	C.C.00052488056
QUE POR ACTA NO. 0000605 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 21 DE ENERO DE 2002 , INSCRITA EL 29 DE ENERO DE 2002 BAJO EL NUMERO 00102884 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S):	

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE ADICIONAL DEL GERENTE RIAÑO BERNAL CARLINA	C.C.00051864375
SUPLENTE ADICIONAL DEL GERENTE MENDOZA LOZANO JAVIER	C.C.00079416217
QUE POR ACTA NO. 0000709 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 13 DE MARZO DE 2007 , INSCRITA EL 17 DE JULIO DE 2007 BAJO EL NUMERO 00150224	

DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE LEON OSTOS ANDREA DEL PILAR	C.C.00052522738
SUPLENTE DEL GERENTE LOZANO DELGADO EDUARDO	C.C.00019313996

QUE POR ACTA NO. 0000722 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2007 , INSCRITA EL 4 DE FEBRERO DE 2008 BAJO EL NUMERO 00159110 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE ADICIONAL DEL GERENTE RIVERA MARIN ALBERTO	C.C.00008693620

QUE POR ACTA NO. 0000725 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 22 DE ENERO DE 2008 , INSCRITA EL 11 DE MARZO DE 2008 BAJO EL NUMERO 00160926 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE ADICIONAL DEL GERENTE ALARCON ROJAS RODOLFO ALEJANDRO	C.C.00014220199

QUE POR ACTA NO. 0000730 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 20 DE MAYO DE 2008 , INSCRITA EL 27 DE AGOSTO DE 2008 BAJO EL NUMERO 00168087 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE TRIANA CASTILLO JACKELIN	C.C.00052167151

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LOS SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL, SERAN REPRESENTANTES LEGALES DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. EN LOS PROCESOS JUDICIALES EN QUE DICHA ENTIDAD PARTICIPE COMO DEMANDANTE, DEMANDADA O EN CUALQUIER OTRA CALIDAD, EN LA (SIC) CIUDADES DE BOGOTA, FACATATIVA, FUSAGASUGA, ZIPAQUIRA, CHIA Y DEMAS MUNICIPIOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCAN AGENCIAS DEPENDIENTES DE LA SUCURSAL BOGOTA, CON FACULTADES PARA CONSTITUIR APODERADOS, CONCILIAR, TRANSIGIR, Y EN GENERAL, PARA TOMAR TODAS LAS DECISIONES Y REALIZAR TODAS LAS GESTIONES EN TALES PROCESOS JUDICIALES EN NOMBRE DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. SIN LIMITACION DE CUANTIA. LOS REPRESENTANTES NOMBRADOS PODRAN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE. A LOS SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL DE BOGOTA ADICIONALES SE LES OTORGA LAS SIGUIENTES FACULTADES , PODRAN EXCLUSIVAMENTE ACTUAR COMO REPRESENTANTES LEGALES DEL BANCO DAVIVIENDA S.A EN LA AUDIENCIAS DE CONCILIACION QUE SE REALICEN DENTRO DE LOS PROCESOS JUDICIALES EN QUE DICHO BANCO PARTICIPE COMO DEMANDANTE O DEMANDADO O EN CUALQUIER OTRA CALIDAD , PARA CONCILIAR Y TRANSIGIR , HASTA POR L SUMA DE \$100.000.000, EN CADA CASO LOS REPRESENTANTES PODRAN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE.

CERTIFICA :

FACULTADES DE LOS SUPLENTE ADICIONALES DEL GERENTE DE LA SUCURSAL : CARLINA RIAÑO BERNAL, JAVIER MENDOZA LOZANO, NILLIRETH PAOLA RODRIGUEZ DUQUE, ROBERTO URIBE RICAURTE Y JAIME ALBERTO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

15 DE ENERO DE 2009

HORA 08:24:01

01N040115004

HOJA : 3 DE 4

PINZON BAUTISTA, SERAN REPRESENTANTES LEGALES DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. EN LOS PROCESOS JUDICIALES EN QUE DICHO BANCO PARTICIPE COMO DEMANDANTE O DEMANDADO O EN CUALQUIER OTRA CALIDAD, EN LAS CIUDADES DE BOGOTA, FACATATIVA, FUSAGASUGA, CHIA Y DEMAS MUNICIPIOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCAN AGENCIAS DEPENDIENTES DE LA SUCURSAL BOGOTA, CON FACULTADES PARA CONSTITUIR APODERADOS, CONCILIAR, TRANSIGIR Y, EN GENERAL, PARA TOMAR TODAS LAS DECISIONES Y REALIZAR TODAS LAS GESTIONES EN TALES PROCESOS JUDICIALES EN NOMBRE DEL BANCO DAVIVIENDA S. A. HASTA POR LA SUMA DE \$ 100. 000. 000. 00 EN CADA CASO. LOS REPRESENTANTES PODRAN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE. FACULTADES DEL SUPLENTE DEL GERENTE : GERMAN CHAVES ISAZA SERA REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO DAVIVIENDA EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE REPOSICION Y CANCELACION DE TITULO VALOR QUE SE ADELANTEN CONTRA EL BANCO DAVIVIENDA EN LAS CIUDADES BOGOTA, FACATATIVA, FUSAGASUGA, CHIA Y DEMAS MUNICIPIOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCAN AGENCIAS DEPENDIENTES DE LA SUCURSAL BOGOTA, CON FACULTADES PARA CONCILIAR Y TRANSIGIR.

CERTIFICA :

FACULTADES DE LOS SUPLENTE ANDREA DEL PILAR LEON OSTOS Y EDUARDO LOZANO DELGADO: PARA QUE EJERZAN LA REPRESENTACION LEGAL DE DICHO BANCO EN LOS PROCESOS JUDICIALES EN LOS QUE ESTE PARTICIPE COMO DEMANDANTE O DEMANDADO O EN CUALQUIER OTRA CALIDAD, Y ANTE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, EN LAS CIUDADES DE BOGOTA, SOACHA, FACATATIVA, FUSAGASUGA, ZIPAQUIRA, CHIA Y DEMAS MUNICIPIOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCAN AGENCIAS DEPENDIENTES DE LA SUCURSAL BOGOTA. LOS DESIGNADOS PODRAN CONSTITUIR APODERADOS, CONCILIAR, TRANSIGIR Y, EN GENERAL, TOMAR TODAS LAS DECISIONES Y REALIZAR TODAS LAS GESTIONES EN LOS PROCESOS JUDICIALES Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS EN NOMBRE DEL BANCO DAVIVIENDA S. A. HASTA POR LA SUMA DE \$100.000.000.00 EN CADA CASO. LOS REPRESENTANTES PODRAN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE.

CERTIFICA :

FACULTADES DEL SUPLENTE DEL GERENTE ALBERTO DE JESUS RIVERA MARIN : ESTE NUEVO SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL BOGOTA SERA REPRESENTANTE LEGAL PARA LOS EFECTOS JUDICIALES DEL BANCO DAVIVIENDA S .A ., EN AQUELLOS ASUNTOS DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL, PENAL, LABORAL, CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO EN LOS PROCESOS EN QUE DICHO BANCO PARTICIPE COMO DEMANDANTE O DEMANDADO O EN CUALQUIER OTRA CALIDAD, EN LA CIUDAD DE BOGOTA Y DEMAS

MUNICIPIOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCAN AGENCIAS DEPENDIENTES DE ESA SUCURSAL, CON FACULTADES PARA CONCILIAR, TRANSIGIR, ABSOLVER INTERROGATORIOS DE PARTE Y, EN GENERAL, PARA TOMAR LAS DECISIONES Y REALIZAR TODAS LAS GESTIONES EN TALES PROCESOS EN NOMBRE DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. LOS REPRESENTANTES PODRAN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE.

CERTIFICA :

RODOLFO ALEJANDRO ALARCON ROJAS, IDENTIFICADO CON C. C. 14.220.199, SERA REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS JUDICIALES DEL BANCO DAVIVIENDA S. A. EN AQUELLOS ASUNTOS DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL, PENAL, LABORAL, CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO EN LOS PROCESOS EN QUE DICHO BANCO PARTICIPE COMO DEMANDANTE O DEMANDADO O EN CUALQUIER OTRA CALIDAD, EN LA CIUDAD DE BOGOTA Y DEMAS MUNICIPIOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCAN AGENCIAS DEPENDIENTES DE ESA SUCURSAL, CON FACULTADES PARA CONCILIAR, TRANSIGIR, ABSOLVER INTERROGATORIOS DE PARTE Y, EN GENERAL, PARA TOMAR LAS DECISIONES Y REALIZAR TODAS LAS GESTIONES EN TALES PROCESOS EN NOMBRE DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. LOS REPRESENTANTES PODRAN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE.

CERTIFICA :

JACKELIN TRIANA CASTILLO, IDENTIFICADA CON LA CEDULA DE CIUDADANIA 52.167.151 Y AIDA MARIA VIVAS AGUILERA, IDENTIFICADA CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NO 51.692.032, ESTAS SUPLENTE DEL GERENTE DE LA SUCURSAL BOGOTA SERAN REPRESENTANTES LEGALES PARA EFECTOS JUDICIALES DEL BANCO DAVIVIENDA S.A., EN AQUELLOS ASUNTOS DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL, PENAL, LABORAL, CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO EN LOS PROCESOS EN QUE DICHO BANCO PARTICIPE COMO DEMANDANTE O DEMANDADO O EN CUALQUIER OTRA CALIDAD, EN LA CIUDAD DE BOGOTA Y DEMAS MUNICIPIOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCAN AGENCIAS DEPENDIENTES DE ESA SUCURSAL, CON FACULTADES PARA CONSTITUIR APODERADOS, CONCILIAR, TRANSIGIR, ABSOLVER INTERROGATORIOS DE PARTE Y, EN GENERAL, PARA TOMAR LAS DECISIONES Y REALIZAR TODAS LAS GESTIONES EN TALES PROCESOS EN NOMBRE DEL BANCO DAVIVIENDA S.A., SIN LIMITACION DE CUANTIA. LOS REPRESENTANTES PODRAN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE. SE ACLARA QUE ESTOS NOMBRAMIENTOS NO SUSTITUYEN, EXCLUYEN NI LIMITAN EN SUS ACTUACIONES A LOS DEMAS REPRESENTANTES ACTUALMENTE EN EL REGISTRO MERCANTIL.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

15 DE ENERO DE 2009

HORA 08:24:01

01N040115004

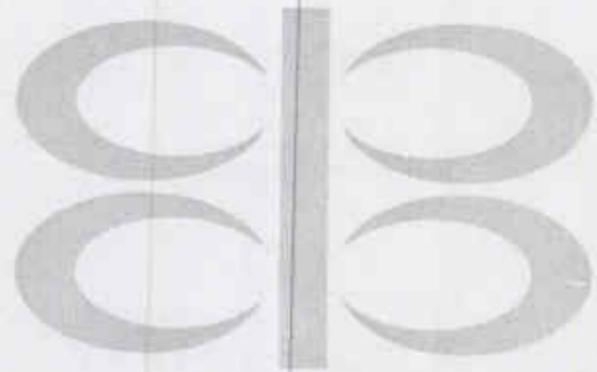
HOJA : 4 DE 4

VALOR : \$ 3,500

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES

REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA CAMARA DE BOGOTA

*** NO ES VALIDO POR ESTA CARA ***



Señor
JUEZ VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

Ref: Ejecutivo Hipotecario de Banco Davivienda contra Pablo Eribeth Acosta Rodríguez y María Teresa Morales Candelo.
Proceso No. 2008-01560
Asunto: Admisión de Demanda.

OMAR RICARDO SOTO DIAZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a su Auto de Diciembre 11 de 2008 y notificado por Estado de Diciembre 18 de 2008, a continuación me permito subsanar, conforme a su auto mencionado.

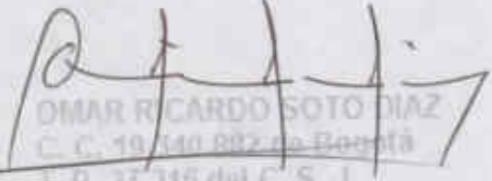
! Solicita el Despacho se acompañen certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera y por la Cámara de Comercio de la entidad demandante en originales.

Rpl. Para los fines pertinentes me permito alegar los certificados de existencia y representación legal de Banco Davivienda en original y expedidos por las respectivas entidades.

Sírvase Señor Juez, librar el mandamiento de pago en los términos indicados en las pretensiones de la demanda.

Finalmente al presente escrito acompaño copias del mismo tanto para el traslado como para el archivo del juzgado.

Atentamente,


OMAR RICARDO SOTO DIAZ
C. C. 19.140.882 de Bogotá
I. P. 37.316 del C. S. J.

VIVIENDA
INTERES SOCIAL

4

MTI-DAV

ESCRITURA



1

05700323000339034



REPUBLICA DE COLOMBIA
BOGOTÁ D.C.

PRIMERA COPIA

DE LA ESCRITURA N° 03500

FECHA : 23 DE AGOSTO DEL AÑO 2002
ACTO : VENTA E HIPOTECA INTERES SOCIAL
OTORGANTES : URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.
ACOSTA RODRIGUEZ WALDO ERIBETH
BANCO DAVIVIENDA
Matrícula : 508-40397899

Notaría
45
IRMA SUS
PASTRAÑA

MIEMBRO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE COLOMBIA

Cra. 13 No. 76-34 Bogotá D.C.
Tels.: 3104555 - 3262250 - 5435502 - 3129062 Fax: 3461138
E-mail: notaria45@yahoo.com
notaria45@cable.net.co



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 3500
 TRES MIL QUINIENTOS -----
 FECHA DE OTORGAMIENTO: -----
 VEINTITRES (23) DE AGOSTO -----
 DEL AÑO DOS MIL DOS (2002).-----
 OTORGADA EN LA NOTARIA

CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50S-40397899 -----

REGISTRO(S) CATASTRAL(ES): BS 57165 EN MAYOR EXTENSION EL CUAL HIZO PARTE DE LA CEDULA CATASTRAL NUMERO BS 10554. -----

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (--)

BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. ---

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: CASA NUMERO 122 DE LA AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL PRIMERA ETAPA. -----

NOMBRE O DIRECCION: CARRERA 103 A BIS NUMERO 30-20 SUR. -----

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0125- COMPRAVENTA	\$ 21.580.000.00 ✓
0205- HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA	\$ 11.376.000.00 ✓
0315- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	\$ -0-
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:	SI () NO (X)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION	
URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	830.012.053-3
PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ ✓	79.713.710
MARIA TERESA MORALES CANDELO ✓	20.989.332

339034



BANCO DAVIVIENDA S.A.

860.034.313-7

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí, **JORGE IVAN**

JIMENEZ RICO - - - - - **NOTARIA(O) CUARENTA Y**

CINCO (45)(E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Comparecieron: **JAIME SALAZAR GOMEZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'286.361 expedida en Bogotá, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., de estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, quien obra en este instrumento en calidad de Apoderado General de la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, de acuerdo con el poder general amplio y suficiente otorgado mediante escritura pública número dos mil doscientos veintiuno (2.221) del veintinueve (29) de Octubre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) de la Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga, inscrita el día cinco (5) de Noviembre 1.999 bajo el número 6050 del libro V de la Cámara de Comercio de Bogotá. La sociedad denominada **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit 830.012.053-3 y matrícula número 00676179, fue constituida mediante escritura pública número cuatro mil quinientos veintidós (4.522) del veinte (20) de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) otorgada en la Notaría Cuarta (4) del círculo de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) en el Libro IX, tal como lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento vigente que se protocoliza con el presente documento, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA VENDEDORA**, por una parte y

AA 8876971

3500



PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ y MARIA TERESA MORALES CANDELO

mayor(es) de edad, identificado(a)(os) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79.713.710 y 20.989.332 expedida(s) en Santafe de Bogotá, D.C. y Tena (Cundinamarca)

de estado civil solteros con unión marital de hecho por más de dos (2) años

obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en el presente documento se denominará(n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), por la otra parte, se ha celebrado el presente contrato de Compraventa que se estipula en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO Y DESCRIPCION DEL BIEN. LA VENDEDORA transfiere como cuerpo cierto a EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) y este(a)(os) a su vez adquiere(n), el derecho de dominio y la posesión plena que LA VENDEDORA tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

CASA NUMERO CIENTO VEINTIDOS (122)

que forma parte de la AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL PRIMERA ETAPA, identificada en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. (Cundinamarca) con el número treinta veinte Sur (30-20 Sur) de la Carrera ciento tres A Bis (103 A Bis) construida según especificaciones y planos elaborados por la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., que EL (LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y cuyos linderos generales son: El lote total de terreno sobre el cual se levantará la agrupación está conformado por:

[Handwritten signature]

a.-) Manzana 16: Con matrícula inmobiliaria 50S-40380085 tiene un área de nueve mil trece punto treinta y tres metros



cuadrados (9.013,33 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: —————

Partiendo del mojón sesenta y cinco (65) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) con la CTB. N° 11 de la misma manzana; Del mojón cuarenta y cinco B (45B) al mojón noventa y ocho (98) pasando por los mojones noventa y seis (96) y noventa y siete (97) en línea mixta y distancias sucesivas de ochenta y cuatro metros cuarenta y ocho centímetros (84,48 mts), cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) y cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) con la vía local V5 N° 4; Del mojón noventa y ocho (98) al mojón sesenta y seis (66) en línea recta de noventa y un metros sesenta centímetros (91.60 mts) con la vía local V4A N° 1; Del mojón sesenta y seis (66) al mojón inicial sesenta y cinco (65) y cierra, en línea recta y distancia de noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91.48 mts), con la CTB N° 11 de la misma manzana.; -----

b.-) Lote CTB N° 11: Con matrícula inmobiliaria 50S-40380086 tiene un área de novecientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados (975,61 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: —————

Partiendo del mojón sesenta y cuatro (64) al mojón cuarenta y cinco a (45 a) en línea recta y distancia de ciento tres metros sesenta y cuatro centímetros (103,64 mts) con la CTB N° 6 de la manzana 11; Del mojón cuarenta y cinco a (45 a) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía local V5 N° 4; Del mojón cuarenta y cinco b (45b) al mojón sesenta y seis (66) pasando por el mojón sesenta y cinco (65) en línea quebrada y distancias sucesivas de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) y noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts) con la manzana diez y seis (16); Del mojón sesenta y seis (66) al mojón sesenta y siete (67) en línea recta y distancia de cinco metros (5.00



mts) con vía local 4 A N° 1; Del mojón sesenta y siete (67) al mojón inicial sesenta y cuatro (64) y cierra, en línea recta y en distancia de noventa y seis metros cuarenta y ocho centímetros (96,48 mts) con la CTB N° 12 de la manzana diez y siete (17).....

PARAGRAFO. El mencionado lote CTB N° 11 de acuerdo con el artículo 23.4 del decreto 012, es aceptado como cesión tipo B y debe ser respetado como vía peatonal de uso público.

A este inmueble le corresponde la CEDULA CATASTRAL NUMERO BS 57165 EN MAYOR EXTENSION EL CUAL HIZO PARTE DE LA CEDULA CATASTRAL NUMERO BS 10554. —

LA CASA NUMERO CIENTO VEINTIDOS (122) /-----

forma parte de la **AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL PRIMERA ETAPA**, identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. (Cundinamarca) con el número treinta veinte sur (30-20 Sur) de la carrera ciento tres A Bis (103 A Bis) que es también la puerta general de acceso y se encuentra comprendida dentro del área, medidas y linderos que se describen a continuación, tomados textualmente de la Escritura que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal, los cuales son : -----

CASA CIENTO VEINTIDOS (122); Tiene su acceso a través de la puerta de entrada de la CASA CIENTO VEINTIDOS (122), ubicada en la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL-PRIMERA ETAPA, localizada en la Carrera ciento tres A Bis (103A Bis) número treinta veinte Sur (30-20 Sur) de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, departamento de Cundinamarca. La casa está construida en dos (2) pisos; la altura libre para primer piso es de dos metros veintiocho centímetros (2,28 mts.) y para segundo piso es variable mínimo dos metros veintiocho centímetros (2,28 mts.). Su **AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA** es de **CUARENTA Y CINCO**



METROS CUADRADOS SESENTA Y OCHO CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (45,68 M2), distribuidos así: En

primer piso un área privada construida de veintitres metros cuadrados noventa centésimas de metro cuadrado (23,90 M2).

En segundo piso tiene un área privada construida de veintium metros cuadrados setenta y ocho centésimas de metro cuadrado (21,78 M2). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros y fachadas comunes de por medio son:

PRIMER PISO:

LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en siete metros veintisiete centímetros siete milímetros (7,277 mts.) limita con la Casa ciento veintitres (123) de la misma Agrupación Residencial. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en tres metros veintiocho centímetros cinco milímetros (3,285 mts.) limita con la Casa ciento treinta y cinco (135) de la misma Agrupación Residencial. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en siete metros veintisiete centímetros siete milímetros (7,277 mts.) limita con la Casa ciento veintiuno (121) de la misma Agrupación. Del punto cuatro (4) al punto uno (1), cerrando la poligonal en línea recta en tres metros veintiocho centímetros cinco milímetros (3,285 mts.) limita con zona dura y zona verde común de la misma Agrupación. **LINDEROS VERTICALES:**

NADIR: Con la placa común de concreto que lo separa del lote común. **CENIT:** Parte con la placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa y parte con la cubierta común que da al aire. **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, cocina, zona de ropas, alcoba uno (1) sin closet y escalera.

SEGUNDO PISO: **LINDEROS INTERIORES:** Partiendo del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta en cinco metros sesenta y ocho centímetros cinco milímetros (5,685 mts.), limita con la Casa ciento veintitres (123) de la misma Agrupación Residencial. Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea quebrada y en distancias sucesivas de un metro cincuenta y cinco centímetros



c.-) Que la unidad inmueble que adquiere(n) por éste instrumento es una unidad de vivienda de interés social. - - - - -

d.-) Conforme a la ley Tercera (3a.) de mil novecientos y uno (1991) Artículo Octavo (8o.), el subsidio familiar de vivienda será

restituible al Estado cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda a favor de terceros a cualquier título originado en un acto de disposición voluntario o deje de residir en ella antes de haber transcurrido Cinco (5) años desde la fecha de la firma de ésta escritura, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado, liquidado a la fecha en la cual se efectúe la restitución.

e.-) También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio. -----

f.-) Que conoce(n) que el terreno sobre el cual se levanta la AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL PRIMERA ETAPA, está conformado por la Manzana dieciséis (16) con matrícula inmobiliaria número 50S-40380085 sobre la cual están construidas las unidades de vivienda de cuyo folio matriz derivan los folios a ellas asignados y el lote C.T.B. No. 11 con matrícula inmobiliaria número 40S-40380086 y acepta(n) que este es un bien esencial como consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal y su adición, y como tal no se podrá desafectar nunca ni tampoco podrá modificarse su destinación ni podrá modificarse su destinación ni podrá restringirse el paso por el mismo. -----

[Handwritten signature]

g.-) Que conoce el contenido de la Ley Tercera (3a) de mil novecientos noventa y uno (1991), Artículo Treinta (30). La persona que presente documento o información falsos con el



objeto de que le sea adjudicado un Subsidio Familiar de Vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo". -----

h.-) EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) declara(n) conocer y aceptar el Reglamento de Propiedad Horizontal y su adición, mencionado en la CLAUSULA DECIMA PRIMERA de esta escritura; -----

i.-) EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) ratifica(n) la(s) autorización(es) contenida(s) en el (los) literal(es) b) y c) de la Cláusula Cuarta de esta escritura. -----

PATRIMONIO DE FAMILIA: Teniendo en cuenta lo Dispuesto en el Artículo 60 de la Ley Novena de 1989, modificado por el Artículo 38 de la Ley 3ª. De 1.991, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) declara(n) que sobre el inmueble adquirido por este instrumento constituye(n) patrimonio de familia inembargable a favor suyo, de sus hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, pero dicho patrimonio será embargable únicamente por DAVIVIENDA, por ser la entidad que financió la adquisición del inmueble objeto de este contrato. -----

**HIPOTECA A FAVOR DEL
BANCO DAVIVIENDA S.A.**

Compareció (eron) nuevamente **PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ**
y **MARIA TERESA MORALES CANDELO** /+++++

de las condiciones civiles anotadas y obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quien(es) en este instrumento se denominará(n) EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) y declaró(aron): -----

PRIMERO.- Que EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S), para pagar parte del precio de compra del (los) inmueble(s) sobre el (los) cual(es) recaen los actos contenidos en el presente público instrumento, solicitó (aron) al BANCO DAVIVIENDA S.A., que en adelante se denominará DAVIVIENDA, un crédito por la cantidad de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL**



(1,55 mts.) y un metro cincuenta y nueve centímetros dos milímetros (1,592 mts.) limita con cubierta sobre el primer piso de la misma casa en cuestión. Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea recta en un metro setenta y tres centímetros cinco

milímetros (1,735 mts.) limita con la Casa ciento treinta y cinco (135) de la misma Agrupación Residencial. Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea recta en siete metros veintisiete centímetros siete milímetros (7,277 mts.) limita con la Casa ciento veintiuno (121) de la misma Agrupación Residencial. Del punto nueve (9) al punto cinco (5), cerrando la poligonal, en línea recta, en tres metros veintiocho centímetros cinco milímetros (3,285 mts.) limita con vacío hacia zona dura y zona verde común de la misma Agrupación. LINDEROS VERTICALES: NADIR: Con la placa común de concreto que lo separa del primer piso de la misma casa. CENIT: Con la cubierta común que da al aire (parte en placa plana y parte en teja). DEPENDENCIAS: Escalera, estar, alcoba dos (2) sin closet, alcoba principal sin closet y un (1) baño. PARAGRAFO 1: Los muros divisorios que se encuentran en el interior de la casa y que en los planos de propiedad horizontal se encuentran indicados con líneas inclinadas a 45 grados, aunque se encuentren dentro del área privada de la casa tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. PARAGRAFO 2: El AREA TOTAL CONSTRUIDA de la casa es de CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS TREINTA Y SEIS CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (48,36 M2), de los cuales cuarenta y cinco metros cuadrados sesenta y ocho centésimas de metro cuadrado (45,68 M2) corresponden al área privada construida y dos metros cuadrados sesenta y ocho centésimas de metro cuadrado (2,68 M2) son área común que corresponde a los muros

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



estructurales de fachada y muros estructurales divisorios entre las casas. **AMPLIACIONES:** En la Casa ciento veintidos (122) en cuestión, se podrá realizar la construcción del tercer piso, de acuerdo las posibilidades de ampliación que se determinan en los planos aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C., y cuya área y linderos aproximados son los siguientes: **AMPLIACION 1: TERCER PISO:** Tiene un AREA PRIVADA CONSTRUIDA de DIECISIETE METROS CUADRADOS NOVENTA Y OCHO CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (17,98 M2), la altura libre es variable, mínimo dos metros veintiseis centímetros (2,26 mts.) y sus linderos y medidas aproximadas, con muros y fachadas comunes de por medio son: **LINDEROS INTERIORES:** Partiendo del punto diez (10) al punto once (11) en línea recta en cinco metros sesenta y ocho centímetros cinco milímetros (5,685 mts.), limita con la Casa ciento veintitres (123) de la misma Agrupación Residencial. Del punto once (11) al punto doce (12) en línea recta en un metro cuarenta y tres centímetros cinco milímetros (1,435 mts.) limita con vacío hacia la cubierta sobre el primer piso de la misma casa en cuestión. Del punto doce (12) al punto trece (13) en línea quebrada y en distancias sucesivas de sesenta y un centímetros cinco milímetros (0,615 mts.) y un metro ochenta y cinco centímetros (1,85 mts.) limita con la cubierta común en placa de concreto que cubre el segundo piso de la misma casa en cuestión. Del punto trece (13) al punto catorce (14) en línea recta en cinco metros siete centímetros (5,07 mts.) limita con la Casa ciento veintiuno (121) de la misma Agrupación Residencial. Del punto catorce (14) al punto diez (10), cerrando la poligonal, en línea recta, en tres metros veintiocho centímetros cinco milímetros (3,285 mts.) limita con vacío hacia zona dura y zona verde común de la misma Agrupación. **LINDEROS VERTICALES:** **NADIR:** Con la placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa. **CENIT:** Con la cubierta común



que da al aire. DEPENDENCIAS: Escalera, estar, alcoba sin closet y un (1) baño. PARAGRAFO 1: EL AREA TOTAL CONSTRUIDA del tercer piso de la casa para la presente ampliación es de DIECINUEVE METROS CUADRADOS

(19,00 M2), de los cuales diecisiete metros cuadrados noventa y ocho centésimas de metro cuadrado (17,98 M2) corresponden al área privada construida y un metro cuadrado dos centésimas de metro cuadrado (1,02 M2) son área común que corresponde a los muros estructurales de fachada y muros estructurales divisorios entre las casas. **AMPLIACION 2: TERCER PISO:** Tiene un AREA PRIVADA CONSTRUIDA de VEINTIUN METROS CUADRADOS SETENTA Y OCHO CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (21,78 M2), la altura libre es variable, mínimo dos metros veintiseis centímetros (2,26 mts.) y sus linderos y medidas aproximadas, con muros y fachadas comunes de por medio son: LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto diez (10) al punto once (11) en línea recta en cinco metros sesenta y ocho centímetros cinco milímetros (5,685 mts.), limita con la Casa ciento veintitres (123) de la misma Agrupación Residencial. Del punto once (11) al punto doce (12) en línea quebrada y en distancias sucesivas de un metro cincuenta y cinco centímetros (1,55 mts.) y un metro cincuenta y nueve centímetros dos milímetros (1,592 mts.) limita con vacío hacia la cubierta sobre el primer piso de la misma casa en cuestión. Del punto doce (12) al punto trece (13) en línea recta en un metro setenta y tres centímetros cinco milímetros (1,735 mts.) limita con la Casa ciento treinta y cinco (135) de la misma Agrupación Residencial. Del punto trece (13) al punto catorce (14) en línea recta en siete metros veintisiete centímetros siete milímetros (7,277 mts.) limita con la Casa ciento veintiuno (121) de la misma Agrupación Residencial. Del punto catorce (14) al punto

[Handwritten signature]



diez (10), cerrando la poligonal, en línea recta, en tres metros veintiocho centímetros cinco milímetros (3,285 mts.) limita con vacío hacia zona dura y zona verde común de la misma Agrupación. LINDEROS VERTICALES: NADIR: Con la placa común de concreto que lo separa del segundo piso de la misma casa. CENIT: Con la cubierta común que da al aire (parte en teja y parte en placa plana). DEPENDENCIAS: Escalera, estar, dos (2) alcobas sin closet y un (1) baño. PARAGRAFO 1: El AREA TOTAL CONSTRUIDA del tercer piso de la casa para la presente ampliación, es de VEINTITRES METROS CUADRADOS TRES CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (23,03 M²), de los cuales veintiun metros cuadrados setenta y ocho centésimas de metro cuadrado (21,78 M²) corresponden al área privada construida y un metro cuadrado veinticinco centésimas de metro cuadrado (1,25 M²) son área común que corresponde a los muros estructurales de fachada y muros estructurales divisorios entre las casas. PARAGRAFO 2: Los muros divisorios que se encuentran en el interior del tercer piso de la casa y que en los planos de propiedad horizontal se encuentran indicados con líneas inclinadas a 45 grados, aunque se encuentren dentro del área privada de la casa tendrán la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. PARAGRAFO 3: No obstante la mención de las áreas de la Casa y la longitud de sus linderos, los mismos se determinan como cuerpos ciertos, y en tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.



A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria número -----
50S-40397899 / -----

No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la venta se

hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de la partes.

PARAGRAFO PRIMERO: La vivienda que se transfiere es una vivienda de interés social y el plan de vivienda del cual forma parte el inmueble que se vende, tiene carácter de elegible para los efectos de la obtención del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, de conformidad con la declaratoria de elegibilidad No. 510188 proferida por el BANCO DAVIVIENDA S.A., según comunicación No. 620000213961 del diez (10) de mayo de 2002. --

PARAGRAFO SEGUNDO: La enajenación del inmueble objeto de este contrato, comprende además el derecho de copropiedad sobre la totalidad de los bienes comunes constitutivos del mencionada Agrupación de Vivienda, en la porcentualidad establecida para cada inmueble en la propiedad horizontal.

SEGUNDA.- TRADICION. LA VENDEDORA adquirió el inmueble que se transfiere en venta así:

El lote de terreno lo adquirió por compra que de él hizo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien actuó como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PANTANOS DOS y a CONCRETO S.A., en los términos que constan en la Escritura Pública número tres mil cuatrocientos sesenta y siete (3.467) del treinta (30) de Octubre del año dos mil uno (2.001) otorgada en la Notaría Cincuenta y Dos (52) del Circuito de Bogotá, inscrita en los Folios de Matricula Inmobiliaria números 50S-40380085 y 50S-40380086 y la construcción por haberla



levantado LA VENDEDORA a sus expensas.

TERCERA.- LIBERTAD. Que el inmueble materia del presente contrato lo posee LA VENDEDORA de manera regular, pacífica y pública., no lo ha enajenado por acto anterior al presente se haya libre de pleitos, embargos judiciales, condiciones resolutorias de dominio, demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, movilización, constitución de patrimonio familiar inembargable, y saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.

PARÁGRAFO PRIMERO. En cuanto a hipoteca se refiere soporta una a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., y quien en adelante se denominará DAVIVIENDA, hipoteca constituida por escritura pública número un mil noventa y cuatro (1.094) de fecha siete (07) de Mayo del dos mil dos (2002) de la Notaría Cuarenta y Cinco (45) de Bogotá, D. C. cuya cancelación se tramitará a costa de la VENDEDORA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquél en que el (los) COMPRADOR(ES) entregue(n) a DAVIVIENDA la primera copia de este instrumento debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y del respectivo folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble objeto de esta compraventa, en los que aparezca anotado el gravamen hipotecario constituido por LOS COMPRADOR(ES) a favor de DAVIVIENDA siempre y cuando tales documentos se entreguen a entera satisfacción de DAVIVIENDA.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. Que el precio de ésta venta es la suma de VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.580.000.00) -----

que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) pagará(n) a LA VENDEDORA así: -----

a.-) La suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE

3500

AA 9046641



MIL PESOS MONEDA CORRIENTE -----
 (\$2.479.000.00) -----

 que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción a la firma de esta Compraventa: -----

b.-) La suma de SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.725.000.00) -----

que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) pagará(n) a LA VENDEDORA, con el producto del Subsidio para Vivienda de interés social, aprobado por la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO +-----
 según comunicación de fecha dos (2) -----
 de Julio ----- del año dos mil dos (2002) -----
 ----- al grupo familiar compuesto por :-----
 ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERIBETH C.C#79.713.710, MORALES ---
 CANDELO MARIA TERESA C.C# 20.989.332 y a los menores ACOSTA
 MORALES BAYRON STEVEN y ACOSTA MORALES MAYERLI -----

c.-) La suma ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.376.000.00) -----

que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) pagará(n) con el producto del préstamo otorgado por DAVIVIENDA a EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), con garantía hipotecaria de primer grado a su favor, el cual será abonado a las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA, una vez sea entregada a satisfacción de DAVIVIENDA la primera copia registrada de esta escritura, que preste mérito ejecutivo junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor. Queda entendido que en caso de no existir obligación a cargo de LA VENDEDORA, esta suma deberá ser entregada a ésta. -----

Handwritten signatures and initials.



PARAGRAFO: No obstante la forma de pago LA VENDEDORA renuncia al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se derive y la venta se otorga firme e irresoluble.

PRORRATAS: En caso de que el producto líquido del crédito otorgado por DAVIVIENDA a EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) resulte insuficiente para cubrir la totalidad de la prorrata que al inmueble adquirido le corresponde en el crédito global concedido a LA VENDEDORA, esta se obliga a pagar de su propio peculio a DAVIVIENDA la diferencia en la fecha de ésta escritura. Para los efectos de esta cláusula DAVIVIENDA entregó a LA VENDEDORA un cuadro de prorratas en el cual se indica la suma que debe pagarse para la liberación de cada una de las unidades financiadas con el crédito global.

QUINTA.- LICENCIA DE CONSTRUCCION. LA AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL PRIMERA ETAPA, el cual fue ejecutado con sustento en la Licencia de Construcción No. L.C. 2.002-2-0067 con fecha de expedición veinticinco (25) de Febrero del año dos mil dos (2.002).

SEXTA. PERMISO DE VENTA. LA VENDEDORA está autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato por la ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C., mediante Radicación número 400020020126 de fecha 22 de mayo de 2002. -

SEPTIMA.- GASTOS.- Los gastos notariales de la Escritura de venta, se pagarán por partes iguales entre EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) y LA VENDEDORA pero los gastos de Beneficencia, Tesorería Distrital y registro de la venta serán por cuenta de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), como también todos los gastos correspondientes a Notaría, Registro y Beneficencia de la hipoteca que por este instrumento se constituye.

AA 9046686

3500



OCTAVA.- Que LA VENDEDORA pagó a las Empresas Distritales las cuotas para la conexión de los servicios de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado ; sin embargo serán a cargos de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) ó este podrá

reclamar a su favor, según el caso, la diferencia que resulte entre el valor de la liquidación definitiva del derecho de abastecimiento de Agua y Energía Eléctrica que cobren las Empresas respectivas y el pago que hizo LA VENDEDORA para lograr la conexión de los servicios. Respecto al gas natural la VENDEDORA entrega el inmueble con su respectiva acometida, pero en cuanto a la conexión del servicio deberá ser cancelado por EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES). Respecto a la línea telefónica el costo de conexión del servicio será de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES).

NOVENA.- RETENCION EN LA FUENTE: Que por tratarse de la enajenación de un bien cuya propietaria es una persona jurídica, el Notario deberá abstenerse de recibir cualquier pago, por concepto de retención, ya que solamente en la enajenación de activos fijos de personas naturales la retención en la fuente se cancela ante el Notario. (Artículo 398 Estatuto Tributario, Ley 49/90 Artículo 18).

DECIMA.- IMPUESTOS: LA VENDEDORA entrega el inmueble a que este contrato se refiere a paz y salvo para con el Tesoro Municipal, por razón de toda clase de impuestos, tasas o contribuciones causadas hasta la fecha.

DECIMA PRIMERA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: LA AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que fue protocolizado mediante escritura pública número mil ciento cincuenta y seis (1156) de fecha diez (10) de Mayo del año dos mil

Handwritten signatures



dos (2002), reformado por la escritura pública número mil ochocientos cincuenta y tres (1853) del dieciocho (18) de Junio del año dos mil dos (2002) ambas de la Notaría Cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registradas a los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50S-40380085 y 50S-40380086. Por tal motivo EL (LOS) COMPRADOR(ES) quedan en todo sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del bien especificado, adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento cuyo texto declara conocer y aceptar.

DECIMA SEGUNDA: Con la firma de esta Escritura se da cumplimiento en su totalidad a la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita entre la partes.

Presente(s) **PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ / y MARIA TERESA MORALES CANDELO**

mayor(es) de edad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **79.713.710 / y 20.989.332** /

expedida(s) **Santafe de Bogotá, D.C. / y Tena (Cundinamarca)** de estado civil **solteros con unión marital de hecho por más de dos (2) años**

quien(es) en el presente acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y manifestó(aron):

a.-) Que está(n) de acuerdo con la declaraciones hechas por el Representante Legal de la VENDEDORA en esta escritura y en consecuencia acepta(n) tales declaraciones y la venta que se le(s) hace.

b.-) Que recibió(eron) materialmente y a su entera satisfacción por su cabida, ubicación, linderos y especificaciones, el inmueble objeto de esta compraventa.



PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.376.000,00)

el cual fue aprobado para la adquisición

de vivienda individual, con la modalidad de largo plazo. -----

SEGUNDO.- Que para garantizar dicho crédito, por esta escritura, constituye(n) **HIPOTECA** en favor de DAVIVIENDA, sobre el (los) inmueble(s) a que se hace referencia en la cláusula anterior, el (los) cual(es) ha(n) sido adquirido(s) por este mismo público instrumento, por compra hecha a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., consistente en la **CASA MARCADA CON EL NUMERO 122** de la Manzana número **Dieciseis (16)** identificada en la nomenclatura urbana de Bogotá, con el número treinta veinte Sur (30-20 Sur) de la Carrera ciento tres A Bis (103 A Bis). cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula primera (1ª) del contrato de compraventa contenido en este instrumento, al cual le corresponde el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50S- 40397899** y la(s) cédula(s) catastral(es) **BS 57165 EN MAYOR EXTENSION EL CUAL HIZO PARTE DE LA CEDULA CATASTRAL NUMERO BS 10554.**

TERCERO. Que la hipoteca que se constituye por esta escritura, garantiza a DAVIVIENDA el (los) crédito(s) otorgado y los que se otorguen a **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real (UVR), que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado.

PARAGRAFO PRIMERO.- Que el crédito aprobado por DAVIVIENDA para la adquisición del (los) inmueble(s) que en



Handwritten signatures and initials.

esta escritura se ha (n) descrito y alinderado es en Unidades de Valor Real (UVR), quedando entendido que la equivalencia en UVR de la suma indicada en Cláusula Primera de esta hipoteca será la que resulte en la fecha de liquidación del citado crédito.--

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

CUARTO.- Declara(n) además: -----

a.-) Que la presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el inmueble con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; -----

b.-) Que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo garantiza(n) libre de todo gravamen, limitación del dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad; -----

c.-) Que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, tales como derechos notariales y de registro, los de su cancelación, las costas de cobro judicial o arbitral por cualquier obligación que con éste instrumento se garantice si hubiere lugar a ello, salvo en los casos en que la ley determine lo contrario;-----

d.-) Que se compromete a entregar la primera copia de ésta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al (a los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste este gravamen, a satisfacción de DAVIVIENDA, máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de ésta escritura; -----

15



escritura;
e.-) Que en caso de acción judicial o arbitramento se adhiere(n) al nombramiento de secuestre que haga DAVIVIENDA de acuerdo con lo establecido en el Ordinal Cuarto (4º) del

Artículo Noveno (9º) del Código de Procedimiento Civil;

f.-) Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al Representante Legal de DAVIVIENDA, para que solicite al señor Notario en nombre del (de los) suscrito(s) exponente(s) o en el de su representada, la expedición de una copia sustitutiva con la constancia que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Ochenta y Uno (81) del Decreto novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1.970).

QUINTO.- SEGUROS.- Que mientras subsista cualquier obligación a su cargo EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga (n) a mantener a favor de DAVIVIENDA, seguros de vida y de incendio y terremoto sobre el (los) inmuebles (s) que hipotecan por una cantidad que equivaldrá al valor destructible del mismo, con la compañía de seguros por él.(ellos) elegida. En el evento que DAVIVIENDA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros, y de los demás que se contraten, por cuenta de EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S), queda autorizada para cargarle a estos el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora de EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S), DAVIVIENDA sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios y la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), pudiendo aplicar

[Handwritten signature]



preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros.

SEXTO. CLAUSULA ACELERATORIA.- EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) desde ahora expresamente a DAVIVIENDA para que, de acuerdo a lo normado en la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos:

a.-) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de **EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S)** a favor de DAVIVIENDA;

b.-) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones;

c.-) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el (los) inmueble(s) hipotecado(s);.....

d.-) Si el (los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa y si a juicio de DAVIVIENDA deja(n) de ser garantía suficiente para las obligaciones pendientes y sus accesorios.

e.-) Quebranto patrimonial o ilíquidez de EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) circunstancia que calificará DAVIVIENDA;

f) Si hipotecamos o gravamos el inmueble hipotecado sin el consentimiento expreso y escrito de DAVIVIENDA;

g.-) Por el incumplimiento en el pago de las primas de seguros acordados en la Cláusula Quinta precedente, cualquiera sea su causa;

h.-) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales que no ameriten a juicio de DAVIVIENDA la aplicación del literal d) de esta cláusula;

i.-) Por no presentar dentro del termino máximo de noventa (90)



días hábiles contados a partir de la fecha del otorgamiento de éste instrumento, la primera copia de la presente escritura de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, junto con el folio de matrícula inmobiliaria

debidamente ampliado a satisfacción de DAVIVIENDA.

SEPTIMO.- REGIMEN APLICABLE A LAS OBLIGACIONES EN UNIDADES DE VALOR REAL (UVR).

En el evento en que las obligaciones garantizadas con esta hipoteca estén expresadas en Unidades de Valor Real (UVR), quedan sujetas a las normas que rigen este sistema y en especial a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Por tanto EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora acepta(n) como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca DAVIVIENDA en materia de capital sobre el valor de dichas obligaciones en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), y aceptan además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

OCTAVA.- CESION.- Que facultan a DAVIVIENDA para ceder la garantía contenida en la presente escritura, lo mismo que para ceder o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones a favor de DAVIVIENDA garantizadas con la presente hipoteca, en los términos de ley. ---

NOVENA.- CANCELACION DE LA HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION.-

En cumplimiento de la normatividad vigente, DAVIVIENDA se obliga a elaborar y entregar a EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) la minuta de liberación parcial de la hipoteca de mayor extensión sobre el inmueble objeto de la compraventa a que se refiere la presente escritura, dentro de los



diez (10) días siguientes a la fecha en que le sean entregados la primera copia debidamente registrada de este instrumento y el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria en el cual se halle inscrito en forma correcta y satisfactoria y en el grado convenido, el gravamen hipotecario que por esta misma escritura ha(n) constituido EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S). Para los anteriores efectos queda entendido que la totalidad de la prorrata que del crédito global concedido al VENDEDOR por DAVIVIENDA le corresponde a la unidad de vivienda enajenada, ha sido pagada en su integridad con el producto liquidado del crédito otorgado por DAVIVIENDA a EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) y/o con el pago hecho por el VENDEDOR para completar dicha prorrata.

PARAGRAFO.- Elaborada la minuta de cancelación del gravamen hipotecario en mayor extensión por parte de DAVIVIENDA, será entregada a EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) con el objeto de que tramite(n) el otorgamiento de la escritura correspondiente, siendo entendido que los gastos que ocasione serán de cargo del VENDEDOR a menos que se haya convenido cosa distinta entre este y EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S).

Presente nuevamente **JAIME SALAZAR GOMEZ,** Representante Legal de la sociedad vendedora, de las condiciones civiles anotadas, manifestó:

PRIMERO.- Que se constituye en deudor solidario por la obligación contenida en el pagaré respectivo, por el cual se incorpora el crédito concedido por DAVIVIENDA a EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) para la compra del inmueble que mediante esta misma escritura se hipoteca y en consecuencia avala dicho pagaré y acepta los términos y condiciones aplicables a dicho crédito contenido en las declaraciones de EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) que hacen parte de la presente escritura pública.

AA 9190307

17



3500
SEGUNDO.- Que también responderá solidariamente por la obligación de presentar esta escritura debidamente inscrita con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ampliado a DAVIVIENDA en el término de noventa (90) días contados a

partir de la firma de este instrumento.....

TERCERO.- Que la solidaridad aquí contraída y el aval antes mencionado solo cesará cuando se cumpla con la obligación citada en la cláusula anterior.

COMPARECENCIA REPRESENTANTE DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.

Presente el doctor **JAIME ENRIQUE BAYONA CHONA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 88.136.297 expedida en Ocaña (Norte de Santander), obrando en nombre y representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) del veinticinco (25) de Julio de mil novecientos noventa y siete (1997), de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria y la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocolizan con la presente escritura, representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado por el Representante Legal de la citada Entidad Bancaria, para que en su nombre y representación acepte las escrituras públicas de hipoteca que se constituyan a su favor, contenido en la escritura número mil trescientos uno (1301) del veinte (20) de Marzo de mil novecientos noventa y seis (1.996) de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, cuya constancia de vigencia expedida por el mismo Notario, se protocoliza con este instrumento público, dijo:

[Handwritten signature]



PRIMERO.- Que obrando en el carácter y representación antes citado, acepta la hipoteca que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella constan en favor de DAVIVIENDA. Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 4.188 del 28 de Diciembre de 2.001, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por DAVIVIENDA, que es de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.376.000.00).

HASTA AQUI LA MINUTA.

LEY 258 DE 1.996.

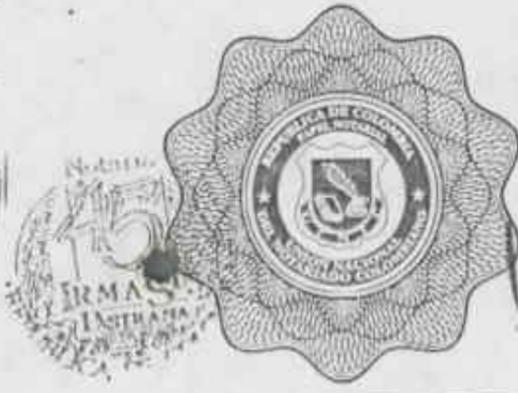
Indagada LA PARTE COMPRADORA-HIPOTECANTE por la(el) Notaria(o) manifiestan que son de estado civil solteros con unión marital de hecho por más de dos (2) años y que por adquirir en común y proindiviso el inmueble objeto de este contrato no se afecta a vivienda familiar.

El(la) Notario(a) advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar."

En este estado la SOCIEDAD VENDEDORA manifiesta que como propietario inicial y como administrador provisional, certifica que el inmueble se encuentra a paz

3500

18



y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2.001.-----
Firmada fuera del Despacho por los Representantes Legales de:
URBANIZADORA MARIN VALENCIA

S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A., de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. -----

NOTA: EL (LA) (LOS) COMPARECIENTE(S) manifiesta (n) para efectos propios de las leyes trescientos treinta y tres (333) de mil novecientos noventa y seis (1.996) y trescientos sesenta y cinco (365) de mil novecientos noventa y siete (1.997) o aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen expresamente que el (los) bien (es) materia u objeto del presente contrato como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él; provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas . -

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido éste término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. En todo caso entratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. -----

LEIDA esta escritura en forma legal, el (los) otorgante (s) estuvo (ieron) de acuerdo con ella, la aceptó (aron) en la forma como está redactada y, en testimonio de su aprobación y asentimiento, la firma (n) conmigo y ante mí la (el) Notaria (o) de todo lo cual doy fé, y por ello lo autorizo. -----

[Handwritten signature]



PRESENTARON EL(LOS) SIGUIENTE(S)

COMPROBANTE(S) FISCAL(ES): _____

DECLARACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. AÑO GRAVABLE 2.002.

DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 103 A BIS NUMERO 30-20 SUR.

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40380085.

CEDULA CATASTRAL: BS 57165.

AUTOAVALUO: \$156.627.000.00.

TOTAL A PAGAR \$ 4.652.000.00

ENTIDAD QUE RECIBE EL PAGO. BANCO DE CREDITO..

D.D.I. # 1401550001005-1.

DECLARACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. AÑO GRAVABLE 2.002. _____

DIRECCION DEL INMUEBLE: CTB No. 11.

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-40380086.

CEDULA CATASTRAL: BS 57165.

AUTOAVALUO: \$ 38.049.000.00.

TOTAL A PAGAR \$171.000.00.

ENTIDAD QUE RECIBE EL PAGO. BANCO DE CREDITO. --

D.D.I. # 1401550001004-4.

DIRECCION TECNICA FINANCIERA
SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE
NOTARIAL

No. 106502

HACE CONSTAR

QUE EL PREDIO: AK 102 NUMERO 22-55 SUR.

CEDULA CATASTRAL: BSR 10554. MATRICULA

INMOBILIARIA: 050-40201847.

3500

AA

9190309

19



NO TIENE A LA FECHA DEUDA
EXIGIBLE PENDIENTE POR
CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE
VALORIZACION. _____

FECHA EXPEDICION: 21/agosto/2002

VALIDO HASTA: 21/septiembre/2002

DERECHOS NOTARIALES. DECRETO 1681 DEL 16 DE
SEPTIEMBRE 1996 Y RESOLUCION 4188 DEL 28 DE
DICIEMBRE DEL 2.001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE
NOTARIADO Y REGISTRO. \$ 69.266.00

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE
PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: AA 9046235, 8876971, 9046294,
9190304, 9190306, 9046844, 9046641, 9046686, 9046712, -
9046746, 8877220, 8876908, 9190307, 9190308, 9190309, -
9190310 ENMENDADO: de dos (2) años. SI VALE.

ENMENDADO: 620000213961 - SI VALE - - - - -

[Handwritten signature]



Baud

Jaime Salazar Gomez
JAIME SALAZAR GOMEZ
C.C. No. 19.286.361 de Bogotá
URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

Pablo Eribeth Acosta Rodriguez
PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ
C.C. No. 79773770 / RZA



Jose 23/02

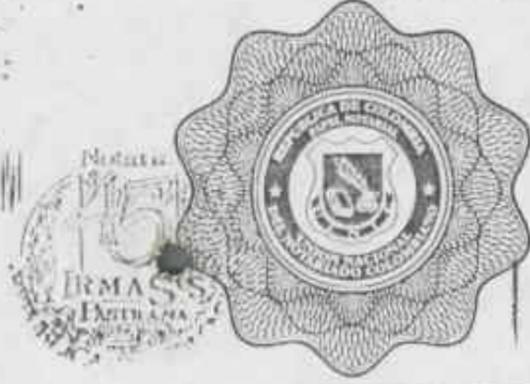
Maria Teresa Morales Candelo
MARIA TERESA MORALES CANDELO
C.C. No. 20.989.332. (Tena c. 1)



Jose 03/02

Jaime Enrique Bayona Chona
JAIME ENRIQUE BAYONA CHONA
C.C. No. 88.136.297 de Ocaña (N. de S.)
BANCO DAVIVIENDA S.A.

Jr



Esta hoja hace parte de la escritura pública No. 3.500 - - - de fecha 23 de agosto de 2002 - - - - -

Otorgada en esta Notaría, la cual contiene la venta de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. a PABLO ERIBETH

ACOSTA RODRIGUEZ y MARIA TERESA MORALES CANDELO e hipoteca al BANCO DAVIVIENDA S.A.



JORGE IVAN JIMENEZ
NOTARIO 45 (E) DE BOGOTA, D.C.

JIM

[Handwritten signature]



COGNATE

DIRECCIÓN TÉCNICA FINANCIERA
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL



No. 106507

FECHA: 21-Ago-2002

HACE CONSTAR

CON EL PREDIO AK 102 22 55 SUR
CON CÉDULA CATASTRAL BS 57165
Y MATRÍCULA DE REGISTRO 150-40201847

DE TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

AL DICCIONARIO DE VALORES 440000000000010554
CÉDULA CATASTRAL SB 10554
FECHA EXPEDICIÓN 21-Ago-2002

INSTITUTO DE BARRIOS Y URBANISMO
I.D.U.
Válido Hasta 21 SET. 2002

OPERACIONES DE VALORES 440000000000010554 AREA 313039.60 M2 XXXXXXXXXXXXXXXX
XX

FERNAN HERNANDEZ DEPERO GOMEZ
DIRECTOR TÉCNICO RESPONSABLE

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTÁ
NOTARIO F. J. SANCHEZ PEREZ
15
160. 2002
Certifico que, previa al cotejo respectivo, esta copia coincide con el ORIGINAL tenido a la vista.



COGNATE

AÑO GRAVABLE 2002	OPCIONES DE USO (Mencionar una o más entre las que se indican)	DECLARACIÓN DE VALORES 115%	CORRECCIÓN <input type="checkbox"/>	SOLAMENTE PAGO <input type="checkbox"/>	PAGO ACTO OFICIAL <input type="checkbox"/>
-----------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------	---	--

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
1. CHIP (Código de identificación de la matrícula del predio)	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S40380085	3. ESTRATO 2
4. CÉDULA CATASTRAL BS 57165	5. DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 103 A BIS N° 30 20 SUR	

B. INFORMACIÓN SOBRE ÁREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA (Según Instrucción)	
6. ÁREA DEL TERRENO (M2) 9013.33	7. ÁREA CONSTRUIDA (M2) 200.00	8. DESTINO 38	9. TARIFA 3.3 - 0

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.			
11. CALIDAD DEL CONTRIBUYENTE <input checked="" type="checkbox"/> Persona jurídica	12. IDENTIFICACIÓN 00001	NÚMERO 830.012.053	13. TELÉFONO 4124829
14. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: En caso de no designar este campo, se entenderá como dirección de notificación la que correspondiere al predio declarado. Recuerde: El Apartado Aéreo NO sirve como dirección de notificación. AC 26 N° 69 A 51 10 B OF. 402 IN 3			

E. PAGO ACTO OFICIAL	
15. NÚMERO DEL ACTO	16. FECHA DEL ACTO

RESERVA DE ESPACIOS EN BLANCO PARA LA ENTIDAD RECAUDADORA

F. LIQUIDACIÓN PRIVADA (Según Instrucción)		
17. AUTOSUAVIO (Base gravable)	AA	156.627.000
18. IMPUESTO A CARGOS (Alícuota al simple: 12 por mil (12) y dividido en 1.000)	FU	5.169.000
19. IVA: DEDUCCIONES	VS	0

G. SALDO A CARGO		
20. TOTAL SALDO A CARGO (renglón 18 + 19)	HA	5.169.000

H. PAGO		
21. VALOR PAGO	VP	5.189.000
22. Menor DEDUCCIÓN POR TIEMPO PAGO (Solo si paga la totalidad del impuesto dentro de los plazos oficiales)	TD	517.000
23. IVA INTERESES DE MORSA (Calculados a la tasa de interés vigente al momento del pago)	IM	0
24. TOTAL A PAGAR (renglón 21 - 22 + 23)	TP	4.652.000

I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO (Vizcaya y Ciénega)		
Aporte voluntariamente al descuento de Pagará un 10% adicional. <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Mi aporte podrá destinarse a: Opción A Opción B Opción C		
25. PAGO VOLUNTARIO (10% de renglón 24)	AV	0

26. TOTAL COBRO VOLUNTARIO (renglón 24 + 25)	TA	4.652.000
---	----	------------------

ESPACIO RESERVADO PARA LA ENTIDAD RECAUDADORA

10 MAYO 2002
RECIBIDO
RECIBIDO

RECIBIDO
03 MAYO 2002
REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTÁ
NOTARIO E.
SELLA 2002
23 ABO. 2002
Certifico que, previo al cotejo respectivo, esta copia coincide con la COPIA AUTÉNTICA tenida a la vista.

ACREDITADO
JAIME SALAZAR GÓMEZ

NOTARIO DE BOGOTÁ-VICARIO
45
REPÚBLICA DE COLOMBIA
SANTAFÉ DE BOGOTÁ

ANEXO CATASTRAL 2002
OPCIONES DE USO
DECLARACIÓN FISCAL
CORRECCIÓN
SOLAMENTE PAGO
PAGO ACISO OFICIAL

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CITE (Código de identificación por identificación del predio)	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50510380086	3. ESTRATO 2
5. DISTRITO DEL PREDIO CITL 11	4. CÉDULA CATASTRAL BS 57165	

B. INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

6. AREA TOTAL (M ²) 975.61	7. AREA CONSTRUIDA (M ²) 0.00	8. DESTINO 8	9. TARIFA 5.0
--	---	------------------------	-------------------------

C. IDENTIFICACIÓN DEL DUEÑO DEL PREDIO

10. NOMBRE DEL DUEÑO DEL PREDIO
URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

11. CALIDAD DEL COMPROVENTE IX	12. IDENTIFICACIÓN NUMERO 830.012.053	13. TELÉFONO 4124829
--	---	--------------------------------

14. DIRECCIÓN DEL PREDIO (Código de identificación del predio, en adelante como dirección de ubicación de la que corresponde al predio declarado).
AG 26 N° 69 A 51 TO B OF 402 IN 3

D. PAGO ACISO OFICIAL

15. TIEMPO DEL ACTO

16. FECHA DEL ACTO

INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE LA OFICINA DE REGISTROS AL MAXIMO DE MIL MASCERANOS Y ESCRIBIRLOS EN DE LOS ESPACIOS EN BLANCO A LA DERECHA

E. VALUACIÓN PRIVADA DEL PREDIO (según el artículo 17 de la Ley de Evaluación de Bienes Inmuebles)

17. VALUACIÓN (Debe ser múltiplo de 1000)	AA	38.049.000
18. VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN (Debe ser múltiplo de 1000)	FU	190.000
19. VALOR TOTAL	VS	0

F. VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN (según los artículos 18 y 19)

20. TOTAL (Artículo 18 y 19)	HA	190.000
------------------------------	----	----------------

G. VALOR A PAGAR

21. VALOR A PAGAR	VP	190.000
22. IMPORTE DE LOS INTERESES (Cada vez que se pague el impuesto debe ser múltiplo de los plazos oficiales)	TD	19.000
23. IMPORTE DE LOS MULTAS (Cada vez que se pague el impuesto debe ser múltiplo de los plazos oficiales)	IM	0
24. TOTAL A PAGAR (según los artículos 21 - 22 + 23)	TP	171.000

H. PAGO VOLUNTARIO (según el artículo 25 de la Ley de Evaluación de Bienes Inmuebles)

25. PAGO VOLUNTARIO (10% de según el artículo 18)

26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (según los artículos 24 + 25)

25. PAGO VOLUNTARIO (10% de según el artículo 18)	AV	0
26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (según los artículos 24 + 25)	TA	171.000





Certificado que el pago que se hizo el día 23 de agosto de 2002 coincide con lo respectivo a este caso al cotejo con la copia autenticada tomada a la vista.

SELLO Y O TAMBRE



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
3500
SEDE CORPERIAS

14 DE JUNIO DE 2002 HORA 10:54:42
03CP5061403902RXU0529 HOJA : 001

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

CERTIFICA :
REPEPE - ORGANIZADORA MARIN VALENCIA S A
N. T. 00100120531
DOMICILIO BOGOTA D.C.

CERTIFICA :
MATRICULA NO. 00676179

CERTIFICA :
CONSTITUCION ESCRITURA PUBLICA NO. 4.522, NOTARIA 4A. DE BUCARAMANGA DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1995, INSCRITA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995 BAJO EL NO. 520722 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD - COMERCIAL DENOMINADA: ORGANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

CERTIFICA :
QUE POR ESCRITURA NO. 4522 DE LA NOTARIA 4A. DE BUCARAMANGA DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1995, INSCRITA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995 BAJO EL NO. 520722 DEL LIBRO IX, QUE POR ESCISION DE LA SOCIEDAD MARIN VALENCIA LIMITADA MARVAL LTDA DIO ORIGEN A LA SOCIEDAD DE LA REPEPE.

CERTIFICA :

PERSONAS:	ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	CIUDAD	INSCRIPCION	FECHA
	0095742	2000/12/28	00003	BUCARAMANGA	00759784	2001/01/09
	0004369	2001/12/06	00003	BOGOTA D.C.	00806163	2001/12/13

CERTIFICA :
VIGENCIA QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 24 DE DICIEMBRE DE 2015

CERTIFICA :
OBJETO SOCIAL: EL OBJETO DE LA SOCIEDAD LO CONSTITUYE: A. LA INVERSION DE CAPITAL EN LA ADQUISICION DE BIENES RAICES URBANOS Y RURALES, CONSTRUCCIONES Y NEGOCIOS DE FINCA RAIZ EN GENERAL, ACCIONES EN SOCIEDADES, BONOS, DERECHOS, OTROS PAPALES DE INVERSION EN ENTIDADES PUBLICAS O PRIVADAS, DAR Y RECIBIR DINERO EN MITO, PODRA HIPOTECAR, GRAVAR COMPRAR Y EN GENERAL, ADQUIRIR, ENAJENAR A CUALQUIER TITULO LOS BIENES ANTERIORMENTE DE LA SOCIEDAD SIMILARES. B. LA SOCIEDAD PODRA DEDICARSE A LAS ACTIVIDADES DE ORGANIZACION, CONSTRUCCION, DE VIVIENDA, CENTRO DE NEGOCIOS, ENAJENACION DE LOS MISMOS, OTORGAMIENTO DE CREDITOS Y DEMAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA VENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDAS COMERCIALES Y DE NEGOCIOS REGULADOS POR LA LEY 17 DE 1989 DEFEKTO 2610 DE 1979 Y DEMAS NORMAS QUE ADICIONAN Y REFORMAN ESTAS ACTIVIDADES. C. SER INVERSIONISTA EN LAS ACTIVIDADES DE AGRICULTURA Y GANADERIA. D. CELEBRAR...

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE BOGOTA
SANTA FE DE BOGOTA
NOTARIO E.

15
DIEGO ISAN
SANTANA
RICO

23 AGO. 2002

Certifico que, previo al cotejo respectivo, esta copia coincide con la COPIA AUTENTICADA tenida a la vista.



OBRA PUBLICA, CONSULTORIA, PRESTACION DE SERVICIOS, CONCESION Y EN FIN CUALQUIERA DE LAS REGULADAS POR EL ESTATUTO DE CONTRATACION LEY 80 DE 1993 Y LOS ESTATUTOS DE LAS ENTIDADES ESTATALES Y DE SERVICIOS PUBLICOS QUE SE REGULAN POR NORMAS PROPIAS SIN LIMITACION ALGUNA. E. PARTICIPAR Y ASOCIARSE COMO PERSONA JURIDICA, EN CONSORCIOS, UNIONES TEMPORALES CON EMPRESAS PUBLICAS Y PRIVADAS O CUALQUIER ASOCIACION PERMITIDA POR LA LEY. EN LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS DE ORDEN INTERNACIONAL, NACIONAL, DEPARTAMENTAL O MUNICIPAL. F. PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA REALIZAR LOS SIGUIENTES ACTOS O CONTRATAS: 1. ADQUISICION, CONSTRUCCION, REFORMA A ADICION DE MODIFICACIONES, ENAJENACION, ARRENDAMIENTO Y GRAVAMENES DE LOS BIENES Y DE LOS BIENES INMUEBLES NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL. 2. ADQUISICION, PIGNORACION Y ENAJENACION DE BIENES MUEBLES DE CUALQUIER CLASE. 3. INGRESAR COMO SOCIO A OTRAS EMPRESAS A EFECTO DE DAR CUMPLIMIENTO A SU OBJETO SOCIAL EN EMPRESAS QUE TENGAN FINES SIMILARES O COMPLEMENTARIOS. 4.) LA ADQUISICION DEL DERECHO A TODA CLASE DE CONCESIONES, PRIVILEGIOS Y PATENTES QUE PUEDAN SER UTILES AL MEJOR DESARROLLO DEL NEGOCIO Y LA ENAJENACION DE LOS QUE ESTIME CONVENIENTES (SIC) 5.) TOMAR Y DAR DINERO EN MUTUO CON O SIN GARANTIA DE LOS BIENES SOCIALES, Y DAR, ENDOSAR, ADQUIRIR, ACEPTAR, PROTESTAR, CANCELAR, AVALAR Y PAGAR LETRAS DE CAMBIO, CHEQUES, PAGARES O CUALQUIER OTRO EFECTO DEL COMERCIO Y EN GENERAL CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS SUS FORMAS. 6) CELEBRAR TODA CLASE DE OPERACIONES CON ENTIDADES BANCARIAS O DE CREDITO. 7.) AVALAR OBLIGACIONES DE TERCEROS, SIEMPRE QUE LA JUNTA DIRECTIVA POR UNANIMIDAD LO AUTORICE EXPRESAMENTE. 8.) CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA.

CERTIFICA :

CAPITAL

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$800.000.000.000000
 NO. DE ACCIONES : 1.600.000.00
 VALOR NOMINAL : \$500.000000

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$800.000.000.000000
 NO. DE ACCIONES : 1.600.000.00
 VALOR NOMINAL : \$500.000000

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$800.000.000.000000
 NO. DE ACCIONES : 1.600.000.00
 VALOR NOMINAL : \$500.000000

CERTIFICA :

** JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL(ES) **

QUE POR ACTA NO. 0000011 DE ASAMBLEA DE ACCIONARIOS DEL 22 DE MARZO DE 2002, INSCRITA EL 29 DE MARZO DE 2002 EN EL LIBRO 00829103 DEL LIBRO IX, FUE(ON) NOMBRADO(S) EL NOMBRE

- PRIMER RENGLON
MARTIN MORALES ALFONSO
- SEGUNDO RENGLON
MARTIN VALENCIA ALVARO
- TERCER RENGLON
MARTIN VALENCIA LUIS ALVARO

** JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE(S) **

REPUBLICA DE COLOMBIA
 CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA
 NOTARIO S.
 15 de ABRIL de 2002
 23 ABO. 2002
 COPIA AUTENTICADA tomada a la vista
 NOTARIA VERTE DE...
 C.C. 00063323891
 MAGISTER...
 127847745



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

3500 SEDE CONFERTIAS

14 DE JUNIO DE 2002

HORA 10:54:43

03CP5061403902RXU0529

HOJA : 002

QUE POR ACTA NO. 0000011 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 22 DE MAYO DE 2002, INSCRITA EL 29 DE MAYO DE 2002 BAJO EL NUMERO 0000011 DEL LIBRO IX, FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PODERES REPRESENTACION	
LOZA GUADALUPE NOIRA ISABEL	C.C. 00017837386
SEGUNDA REPRESENTACION	
DEY VILLABLANCA LAURA INES	C.C. 00063325035
TERCERA REPRESENTACION	
ARIELA ZAMBRANO LUZ ESTRELLA	C.C. 00063286434

CERTIFICA : REPRESENTACION LEGAL: LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LA SOCIEDAD SON LOS GERENTES QUIENES EN EL EJERCICIO DEL CARGO, ACTUARAN CON JUNTA O SEPARADAMENTE, CON LAS MISMAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN ESTOS ESTATUTOS. LOS REPRESENTANTES LEGALES TENDRAN LA ADMINISTRACION Y GESTION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES CON SUBIECCION A LA LEY, LOS ESTATUTOS SOCIALES, LOS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA Y DE LA JUNTA DIRECTIVA.

CERTIFICA : ** NOMBRAMIENTOS : **

QUE POR ACTA NO. 0000040 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 02 DE DICIEMBRE DE 1995, INSCRITA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1995 BAJO EL NUMERO 0000040 DEL LIBRO IX, FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	
MARIN VALENCIA RAFAEL AUGUSTO	C.C. 00013812694
GERENTE	
MARIN VALENCIA FERNANDO	C.C. 00013815060

CERTIFICA : FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EN EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES LOS GERENTES PODRAN POR SI SOLOS Y CON PLENOS PODERES, EJERCER LAS FUNCIONES Y ATRIBUCIONES CONTEMPLADAS EN LOS ARTICULOS 79 Y 126 DEL CODIGO DE COMERCIO Y EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES: 1) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, ANTE LOS JUECES Y ADMINISTRATIVAS, FUNCIONARIOS, PERSONAS JURIDICAS O NATURALES, ETC. 2) EJECUTAR LOS ACUERDOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DE LA JUNTA DIRECTIVA. 3) EJECUTAR LOS ACTOS Y CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE TIENDAN A CUMPLIR EL FIN DE LA SOCIEDAD Y EL OBJETO SOCIAL. - EN EJERCICIO DE ESTAS FACULTADES PODRA ENAJENAR, ADQUIRIR, MUDAR, GRAVAR, LIMITAR, EN CUALQUIER FORMA Y A CUALQUIER TITULO LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA SOCIEDAD; TRANSIGIR, COMPROMETER, CONCILIAR, DESISTIR, NOMBRAR, REVOCAR E INTERPONER ACCIONES Y RECURSOS PARA LA DEFENSA DE LOS NEGOCIOS O ASUNTOS DE CUALQUIER NATURALEZA DE LA SOCIEDAD; CONTRABER OBLIGACIONES...

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE NOTARIOS
SANTA FE DE BOGOTA
NOTARIO P. PRIEN

23 AGO. 2002

Certifico que, previa al cotejo respectivo, esta copia coincide con la COPIA AUTENTICADA tenida a la vista.



DARIA O HIPOTECARIA, DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO, HACER DEPÓSITOS BANCARIOS, CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS SUS MANIFESTACIONES; FIRMAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y NEGOCIAR ESTA CLASE DE INSTRUMENTOS, FIRMARLOS, ACEPTARLOS, PROTESTARLOS, ENDOSARLOS, PAGARLOS, DESCARGARLOS, TENERLOS O CANCELARLOS; COMPARECER EN JUICIOS EN QUE SE DISCUTE EL DOMINIO DE LOS BIENES SOCIALES DE CUALQUIER CLASE; FORMAR NUEVAS SOCIEDADES O ENTRAR A FORMAR PARTE DE OTRAS YA EXISTENTES. 4) CONSTITUIR LOS APODERADOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES QUE JUZGUE NECESARIOS PARA LA ADECUADA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD, DELEGANDOLES LAS FACULTADES QUE ESTIME CONVENIENTE, DE AQUELLA QUE EL MISMO GOZA. 5) PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA EN FORMA ANUAL, UN INFORME DEL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL ACOMPAÑADO DE ANEXOS FINANCIEROS Y COMERCIALES. 6) PRESENTAR EN ASOCIO CON LA JUNTA DIRECTIVA LOS INFORMES Y DOCUMENTOS DE QUE TRATA EL CODIGO DE COMERCIO. 7) DESIGNAR PROMOVER Y REMOVER EL PERSONAL DE LA SOCIEDAD SIEMPRE Y CUANDO ELLO NO DEPENDA DE OTRO ORGANISMO SOCIAL Y SEÑALAR EL GENERO DE SUS LABORES, REMUNERACION, ETC., Y HACER LOS DESPIDOS DEL CASO. 8) CONVOCAR A LA JUNTA DIRECTIVA Y A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A SUS REUNIONES DE CUALQUIER CARACTER. 9) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LIMITES SEÑALADOS EN ESTOS ESTATUTOS. 10) CUIDAR LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA EMPRESA. 11) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS O JUNTA DIRECTIVA LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR. 12) TODAS LAS DEMAS FUNCIONES NO ATRIBUIDAS A LA JUNTA DIRECTIVA Y OTRO ORGANISMO SOCIAL QUE TENGAN RELACION CON LA DIRECCION DE LA EMPRESA SOCIAL, Y TODAS LAS DEMAS QUE LE DELEGUE LA LEY, LA ASAMBLEA GENERAL Y LA JUNTA DIRECTIVA. PARAGRAFO: LOS GERENTES CUMPLIRAN SUS FUNCIONES Y PODRAN CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS Y CONTRATOS SIN LIMITACION DE CUANTIA, NI LIMITACIONES DE NINGUNA OTRA ESPECIE.

CERTIFICA :

QUE POR R. P. NO. 2418 DEL 18 DE AGOSTO DE 1998 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, INSCRITA EL 21 DE AGOSTO DE 1998 BAJO EL NUMERO 5349 DEL LIBRO V, FERNANDO MARIN VALENCIA, IDENTIFICADO CON C. C. 13835060 DE BUCARAMANGA, QUIEN OBRA EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S. A., CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A GUILLERMO ABRAHAM CASTRO MENDOZA, IDENTIFICADO CON C. C. 91232733 DE BUCARAMANGA, PARA QUE CELEBRE EN REPRESENTACION DE URBANIZADORA MARIN VALENCIA S. A. EJECUTE LOS SIGUIENTES ACTOS Y CONTRATOS: 1. FIRME TODA CLASE DE PROMESAS DE COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES, CONSTRUIDOS POR LA COMPANIA, TALES COMO CASAS, APARTAMENTOS Y OFICINAS. 2. PARA QUE ELABORE ARRAS, CLAUSULAS PENALES Y SUSCRIBA LAS CORRESPONDIENTES ESCRITURAS PUBLICAS PARA PERFECCIONAR LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES A QUE SE HA HECHO REFERENCIA. 3. FIRME LOS AVALES, CARTAS DE TRASPASO DE LINEAS TELEFONICAS ANTE LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES, FIRME CORRESPONDIENTES PARA SOLICITUDES DE CREDITOS ANTE LOS BANCOS Y CORPORACIONES. 4. FIRME SOLICITUDES PARA PERMISOS DE VENTA ANTE AUTORIDADES OFICIALES, MUNICIPALES O DEPARTAMENTALES. 5. PARA QUE SUSCRIBA Y FIRME TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA CONSTITUCION DE CREDITOS ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES. 6. PARA QUE SUSCRIBA Y FIRME TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA CONSTITUCION DE CREDITOS ANTE LAS EMPRESAS PUBLICAS. 7. PARA QUE SUSCRIBA Y FIRME TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA CONSTITUCION DE CREDITOS ANTE LAS EMPRESAS PUBLICAS. 8. PARA QUE SUSCRIBA Y FIRME ESCRITURAS DE LOTEOS, REGLAMENTOS DE PROPIEDAD Y DECLARACIONES, QUE

10
23 AGO 2002
Certifico que, previo al cotejo respectivo, esta copia concide con la COPIA AUTENTICADA tenida a la vista.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
 3500
 SEDE CORPORIAS
 14 DE JUNIO DE 2002 HORA 10:54:46
 03CD5061403902RXU0529 HOJA : 003

25

OBRA NECESARIAS A EXCEPCION DE HIPOTECAS EN MAYOR EXTENSION QUE
 COMPRENDE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1479 DEL 10 DE AGOSTO DE 2001 DE LA
 NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA, INSCRITA EL 22 DE AGOSTO DE 2001
 BAJO EL LIBRO 2149 DEL LIBRO V, COMPARECIO FERNANDO MARIN
 VALENCIA, IDENTIFICADO CON Cedula de Ciudadania NO. 13 835 060
 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE
 LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., Y AMPLIO EL PODER
 GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE OTORGADO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA
 NO. 2418 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA DEL 18 DE AGOSTO DE
 1998 A GILBERTO ABRAHAM CASTRO MENDOZA, IDENTIFICADO CON Cedula
 DE CIUDADANIA NO. 91 232 733 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, PARA QUE
 CELEBRE EN REPRESENTACION DE URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.,
 ESTOS Y LOS SIGUIENTES ACTOS Y CONTRATOS ADENAS DE LOS YA
 PRECISADOS EN LA CITADA ESCRITURA PUBLICA 2418: 1. PARA QUE
 ADMINISTRE LOS BIENES DEL PODERDANTE, RECAUDE SUS PRODUCTOS Y
 CEBRE CON RELACION A ELLOS TODA CLASE DE CONTRATOS RELATIVOS A
 LA CONSTRUCCION Y A SU ADMINISTRACION. 2. PARA QUE REPRESENTE AL
 PODERDANTE ANTE CUALESQUIERA CORPORACIONES O AUTORIDADES DEL
 ORDEN JUDICIAL O ADMINISTRATIVO BIEN SEAN NACIONALES,
 DEPARTAMENTALES O MUNICIPALES O DISTRITALES EN CUALESQUIERA
 JUICIOS, ACTUACIONES, ACTOS, DILIGENCIAS O GESTIONES EN QUE EL
 PODERDANTE TENGA QUE INTERVENIR DIRECTA O INDIRECTAMENTE SEA COMO
 DEMANDANTE O COMO COADYUVANTE DE CUALQUIERA DE LAS PARTES, SEA
 PARA INICIAR O SEGUIR TALES JUICIOS, ACTUACIONES, ACTOS,
 DILIGENCIAS O GESTIONES O INTERPONER TODA CLASE DE RECURSOS. 3.
 PARA QUE ORISTA DE LOS JUICIOS, GESTIONES O RECLAMACIONES EN QUE
 INTERVENGA EN NOMBRE DEL PODERDANTE DE LOS RECURSOS EN QUE EL
 INTERVENGA Y DE LAS ARTICULACIONES O INCIDENTES QUE PROMUEVA. 4.
 PARA QUE ASUMA LA REPRESENTACION DE EL PODERDANTE SIEMPRE QUE LO
 ESTIME CONVENIENTE DE MANERA QUE EN NINGUN CASO QUEDA SIN
 REPRESENTACION EN NEGOCIOS QUE LE INTERESES YA SE REFIERAN A
 ACTOS DESPOTIVOS O MERAMENTE ADMINISTRATIVOS. 5. PARA QUE
 IGUALMENTE REPRESENTA A LA SOCIEDAD JUDICIALMENTE, PARA QUE
 APRUEBE, ORISTA ANTE LOS JUZGADOS, MINISTERIOS DE JUSTICIA Y
 DEMAS ENTIDADES DE ORDEN JUDICIAL Y LABORAL QUE TENDAN QUE VER
 TANTO CON LA ADMINISTRACION COMO CON SU OBJETO.

CERTIFICA:

QUE POR E.P. NO. 2221 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, INSCRITA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 1995 BAJO EL LIBRO 6050 DEL LIBRO V, COMPARECIO RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA IDENTIFICADO CON C.C. 13 832 694 DE BUCARAMANGA EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. POR LA PRESENTE ESCRITURA CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A JAIME SALAZAR GOMEZ, IDENTIFICADO CON Cedula de Ciudadania NO.

REPUBLICA DE COLOMBIA
 CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA
 NOTARIO E.
 23 AGO. 2002

Certifico que, previa al cotejo respectivo, esta copia coincide con la COPIA AUTENTICADA tomada a la vista.



19.286.161 DE SANTA FE DE BOGOTÁ D.C., PARA QUE CELEBRE EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA, EJECUTE LOS SIGUIENTES ACTOS Y CONTRATOS: 1. FIRME TODA CLASE DE PROMESAS DE COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES, CONSTRUIDOS POR LA COMPAÑIA, TALES COMO CASAS, APARTAMENTOS Y OFICINAS. 2. PARA QUE PACTE ARRAS, CLAUSULAS PENALES Y SUSCRIBA LAS CORRESPONDIENTES ESCRITURAS PUBLICAS PARA PERFECCIONAR LOS CONTRATOS DE PROMESA DE LOS INMUEBLES A QUE SE HA HECHO REFERENCIA. 3. PARA FIRMAR AVALES, CARTAS DE TRASPASO DE LINEAS TELEFONICAS ANTE LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES, FIRMAR CORRESPONDENCIA PARA SOLICITUDES DE CREDITOS ANTE LOS BANCOS Y CORPORACIONES, FIRMAR SOLICITUDES PARA PERMISOS DE VENTA ANTE LAS ENTIDADES OFICIALES, MUNICIPALES O DEPARTAMENTALES. 4. PARA TRAMITAR Y FIRMAR TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA OBTENER LICENCIAS DE CONSTRUCCION ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES. 5. PARA TRAMITAR Y FIRMAR TODOS LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA OBTENCION DE SERVICIOS PUBLICOS ANTE LAS EMPRESAS PUBLICAS Y PRIVADAS. 6. PARA FIRMAR ESCRITURAS DE LOTES, REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ACLARACIONES, QUE CREA NECESARIAS A EXCEPCION DE HIPOTECAS EN MAYOR EXTENSION QUE CONSTITUYA LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. 7. PARA QUE SE PRESENTE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. A LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS DE CUALQUIER TIPO DE CONTRATO, SIN QUE EXISTA LIMITE DE CUANTIA ALGUNA PARA CONTRATAR. 8. PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. FIRME LOS CONTRATOS ADJUDICADOS POR LA LICITACION PUBLICA O PRIVADA SIN QUE EXISTA LIMITACION DE CUANTIA ALGUNA PARA CONTRATAR.

CERTIFICA:

QUE POR E.P. NO. 2428 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA DEL 08 DE JUNIO DE 1999 INSCRITA EL 05 DE NOVIEMBRE DE 1999 BAJO EL NO. 6049 DEL LIBRO V, COMPARECIO RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA IDENTIFICADO CON C.C. 13.832.694 DE BUCARAMANGA EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. QUE POR LA PRESENTE ESCRITURA CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A LUIS CARLOS ABRIL HERNANDEZ, IDENTIFICADO CON LA C.C. NO. 91.224.984 DE BUCARAMANGA, PARA QUE CELEBRE EN REPRESENTACION DE URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., TODA CLASE DE PROMESAS DE COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES, CONSTRUIDOS POR LA COMPAÑIA, TALES COMO CASAS, APARTAMENTOS Y OFICINAS. IGUALMENTE QUEDA AUTORIZADA PARA QUE PACTE ARRAS, CLAUSULAS PENALES Y SUSCRIBA LAS CORRESPONDIENTES ESCRITURAS PUBLICAS PARA PERFECCIONAR LOS CONTRATOS DE PROMESA DE LOS INMUEBLES A QUE SE HA HECHO REFERENCIA. IGUALMENTE QUEDA FACULTADO PARA FIRMAR AVALES, CARTAS DE TRASPASO DE LINEAS TELEFONICAS ANTE LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES, FIRMAR CORRESPONDENCIA PARA SOLICITUDES DE CREDITOS ANTE LOS BANCOS Y CORPORACIONES, FIRMAR SOLICITUDES PARA PERMISOS DE VENTA ANTE LAS ENTIDADES OFICIALES, MUNICIPALES O DEPARTAMENTALES.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 2762 DEL 14 DE AGOSTO DE 1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, INSCRITA EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1996 BAJO EL NO. 4.378 DEL LIBRO V, COMPARECIO EL DOCTOR RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA, VARON MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NO. 13.832.694 DE BUCARAMANGA, QUE EN EL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA OBRA EN REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., CON FACULTAD PARA OTORGAR LA LEGAL, QUE CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A LUIS CARLOS ABRIL HERNANDEZ, IDENTIFICADO CON LA C.C. NO. 91.224.984 DE BUCARAMANGA, PARA QUE CELEBRE EN REPRESENTACION DE URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., TODA CLASE DE PROMESAS DE COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES, CONSTRUIDOS POR LA COMPAÑIA, TALES COMO CASAS, APARTAMENTOS Y OFICINAS. IGUALMENTE QUEDA AUTORIZADA PARA QUE PACTE ARRAS, CLAUSULAS PENALES Y SUSCRIBA LAS CORRESPONDIENTES ESCRITURAS PUBLICAS PARA PERFECCIONAR LOS CONTRATOS DE PROMESA DE LOS INMUEBLES A QUE SE HA HECHO REFERENCIA. IGUALMENTE QUEDA FACULTADO PARA FIRMAR AVALES, CARTAS DE TRASPASO DE LINEAS TELEFONICAS ANTE LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES, FIRMAR CORRESPONDENCIA PARA SOLICITUDES DE CREDITOS ANTE LOS BANCOS Y CORPORACIONES, FIRMAR SOLICITUDES PARA PERMISOS DE VENTA ANTE LAS ENTIDADES OFICIALES, MUNICIPALES O DEPARTAMENTALES.

NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA
 CERTIFICO LA PRESENTE ESCRITURA
 EN LA FECHA Y EN LA VISTA DE LA ORIGINAL
 8 JUL 2002
 MAGDA LINDA BERRIAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
 CIRCULO DE NOTARIOS
 SANTA FE DE BOGOTA
 NOTARIA 4
 15 JUL 2002
 24
 Certificado que - previo al cotejo -
 respectivo esta copia coincide con la
 COPIA AUTENTICADA tenida a la vista.



01

* 2 1 2 5 0 3 5 5 *

26



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

3509

SEDE CORPORATIVAS

14 DE JUNIO DE 2002

HORA 10:54:49

03CP5061403902RXU0529

HOJA 004

DER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A SERGIO MARIN VALENCIA, VARON MAYOR DE EDAD, VECINO DE ESTA CIUDAD, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NO 91.214.675 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, PARA QUE REPRESENTE A LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. EN TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS EN QUE TENGAN INTERES, CON LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES: PRIMERA - PARA ADMINISTRAR LOS BIENES DE LA PODERDANTE EN LA FORMA QUE ESTIME CONVENIENTE Y PUDIENDO CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES RELACIONADAS CON ESTA FACULTAD. -- SEGUNDA - PARA ENAJENAR O ADQUIRIR, A CUALQUIER TITULO, BIENES RAICES O MUEBLES, PARA GRAVAMENOS CON HIPOTECA O PRENDA Y PARA LIMITAR SU DOMINIO, PUDIENDO DEFINIR PRECIOS, FORMAS DE PAGO Y GARANTIAS QUE DEBAN CONSTITUIRSE ETC. -- TERCERA - PARA DAR O RECIBIR DINERO EN MULTAS, PUDIENDO ESTIPULAR EN CADA CONTRATO LAS CONDICIONES Y GARANTIAS DE LA RESPECTIVA OPERACION, SEGUN LO ESTIME ACORDE CON LAS CONVENIENCIAS DE LA PODERDANTE. -- CUARTA - PARA PAGAR LAS OBLIGACIONES DE LOS MANDANTES, CON ATRIBUCIONES PARA CELEBRAR CON LOS ACREEDORES LOS CONVENIOS QUE JUZGUE ADECUADOS. -- QUINTA - PARA EXIGIR Y RECIBIR CUENTAS, APROBARLAS, IMPROBARLAS, RECHAZARLAS, RECIBIR O PAGAR SALDOS Y EXPEDIR O OBTENER FINQUITOS. -- SEXTA - PARA COBRAR Y RECIBIR LAS CANTIDADES DE DINERO Y OTROS BIENES QUE SE DEBAN AL PODERDANTE Y OTRAS ESPECIES DISTINTAS DE LAS PACTADAS EN LOS RESPECTIVOS CONTRATOS, REMATAR BIENES POR CUENTA DE LAS AJENADAS Y DILIGENCIAR CUANTO FUERE CONDUCTENTE A SALDAR ESTAS. -- SEPTIMA - PARA REPRESENTAR AL PODERDANTE EN LAS SOCIEDADES COMERCIALES EN QUE TENGA INTERES, CON ATRIBUCIONES PARA: ACTUAR EN LA ADMINISTRACION DE ELAS Y EN SU DISOLUCION O LIQUIDACION, PARA SUSCIBIR ACCIONES O PARTES DE INTERES, INTERVENIR EN ASAMBLEAS O JUNTAS DE SOCIOS, RECIBIR DIVIDENDOS, UTILIDADES Y, EN GENERAL, LLEVAR SIEMPRE LA PERSONERIA DE LOS MANDANTES EN LAS COMPANIAS QUE AHOYA O EN EL FUTURO TENGAN VINCULACION, EN FORMA QUE SIEMPRE ESTEN ASISTIDOS. -- OCTAVA - PARA GIRAR, ORDENAR, ACEPTAR, CEDER, CANCELAR, PROTESTAR TITULOS VALORES O CREDITOS COMUNES Y PARA TENERLOS, NEGOCIARLOS, DESCARGARLOS, ETC. -- NOVENA - PARA REPRESENTAR AL PODERDANTE ANTE LAS AUTORIDADES JUDICIALES, ADMINISTRATIVAS, LABORALES Y POLICIVAS, EN LOS JUICIOS, ACTOS, DILIGENCIAS, GESTIONES O NEGOCIOS EN QUE DEBAN INTERVENIR COMO DEMANDANTE NO DEMANDADO O COMO COADYUVANTE, PUDIENDO ACTUAR DIRECTAMENTE POR MEDIO DE APODERADOS ESPECIALES. EN EJERCICIO DE ESTAS ATRIBUCIONES EL MANDATARIO PODRA TRANSAR, DESISTIR, INTERPONER RECURSOS, INTERVENIR COMO SEA CONVENIENTE A LOS INTERESES QUE REPRESENTA. -- DECIMA - PARA RECIBIR TODA CLASE DE BIENES, CUALESQUIER FUEREN, EN LA CARGA DE LA ENTREGA. -- DECIMA PRIMERA - PARA SUSTITUIR TOTAL O PARCIALMENTE EL PODER, REVOCAR SUSTITUCIONES Y CONSTITUIR AJENADA DE BIENES RAICES. -- DECIMA SEGUNDA - PARA SUSCRIBIR EN REPRESENTACION DE LA PODERDANTE LOS ACTOS O INSTRUMENTOS QUE DEBAN OTORGARSE EN EJERCICIO DEL MANDATO. -- DECIMA TERCERA - PARA

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE
SANTA FE DE BOGOTA
NOTARIO F

23 AGO. 2002

Certifico que, previo al cotejo respectivo, esta copia coincide con la COPIA AUTENTICADA tenida a la vista.



QUE ASUMA LA PERSONERIA DE LA PODERANTE EN FORMA QUE SIEMPRE ESTE REPRESENTADA YA SE TRATE DE ACTOS ADMINISTRATIVOS O DISPOSITIVOS.

CERTIFICA :

QUE POR E.P. 350 DE LA NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA DEL 05 DE FEBRERO DE 1997, INSCRITA EL 17 DE FEBRERO DE 1997 BAJO EL NUMERO 4513 DEL LIBRO V, RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA IDENTIFICADO CON LA C.C. 13832694 EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. CONPIERE PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE A LUZ MENTA DIAZ ARDILA C.C. 37488536, PARA QUE OBLIGUE A LA SOCIEDAD URBANIZADORA MARIN VALENCIA S. A. CON CONCRETOS PREMEZCLADOS S. A. MEDIANTE LA SUSCRIPCION DE ACEPTACIONES BANCARIAS, SIN LIMITACION DE CUANTIA Y POR UN TERMINO INDEFINIDO A PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE ESCRITURA.

CERTIFICA :

** REVISOR FISCAL: **

QUE POR ACTA NO. 0000005 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1999, INSCRITA EL 22 DE DICIEMBRE DE 1999 BAJO EL NUMERO 00709120 DEL LIBRO IX, FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL ROJAS TRUJILLO HEISEL	C.C. 00063296862
REVISOR FISCAL SUPLENTE TARAZONA CELIS GONZALO	C.C. 00091220713

CERTIFICA :

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CLL 35 NO. 19-41 PSO 16
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA :

QUE LA SOCIEDAD TIENE MATRICULADOS LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS :

NOMBRE : URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.
MATRICULA NO. 00676180
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 27 DE MARZO DE 2002
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2002

NOMBRE : CONSORCIO Q M T
EN COPROPIEDAD
MATRICULA NO. 01009966
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 24 DE ABRIL DE 2001
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2001

NOMBRE : CONSORCIO QM SAN ISIDRO
EN COPROPIEDAD
MATRICULA NO. 01055903
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 12 DE ABRIL DE 2002
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2002

CERTIFICA :

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DE ESTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CARACTER

DE CONFORMIDAD CON LO CONCEPTUADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS DESPUES DE LA FECHA DE PUBLICACION EN EL BOLETIN DE LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE REPRESENTE UN CASO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

AUTENTICACION DE COPIA DE ORIGINAL COMO
NOTARIA VENTE DEL CIRCULO DE BOGOTA
BOGOTA D.C. EL 15 DE AGOSTO DE 2002
VO. EXP. 11157875 COPIA AUTENTICA
DUAL TENIDA A LA VISTA
- B. J. V. BERNAL
MAGDALENA BERNAL

15
BOGOTA
15
AGOSTO 2002
Certifico que, previo el
respectivo esta copia coincide con la
COPIA AUTENTICADA tenida a la vista



01



26250367

27



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

3500 SEDE CORPERIAS

14 DE JUNIO DE 2002

HORA 10:54:51

03CPS061403902RXU0529

HOJA : 005

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

VALOR \$ 2.200.00

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION
IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO,
HUBIENDO EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA
QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS
EFECTOS LEGALES

Guil

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA
NOTARIO E.
23 AGO 2002

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA
NOTARIO E.
23 AGO. 2002
Certifico que, previo al cotejo respectivo, esta copia coincide con la COPIA AUTENTICADA tenida a la vista

NOTARIO DE BOGOTA-VIEDMA
45
KATALBA SANCHEZ DE CUN
REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

NOTARIO : DRA. LUZ HELENA CAICEDO TORRES

CAHARRERA 14 No. 35-18 TEL: 6428966 - 6330935

VIGENCIA DE PODER No. 029

CERTIFICA:

QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO (2221) DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE OCTUBRE DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999) OTOGADA EN ESTA NOTARÍA, **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA**, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 13.832.694 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, QUIEN OBRA EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** CONFIRIO PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A **JAIME SALAZAR GOMEZ**, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 19.286.361 EXPEDIDA EN SANTA FE DE BOGOTA D.C.

QUE EN LA ESCRITURA MATRIZ NÚMERO 2221, NO APARECE NOTA DE REVOCATORIA DEL PODER CONFERIDO.

CERTIFICADO QUE EXPIDO A SOLICITUD DEL INTERESADO, A LOS DOS (02) DÍAS DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL DOS (2002).

LA NOTARIA,

LUZ HELENA CAICEDO TORRES, previa al cotejo respectivo, esta copia concide con la COPIA AUTENTICADA leída a la vista





6200 00213961

Bogotá D.C., 10 MAYO 2002

Doctor
JAIIME SALAZAR GOMEZ
Gerente
Urbanizadora Marín Valencia S.A.
Avenida El Dorado No.69A-51 oficina 402
Bogotá D.C.

Asunto: Elegibilidad No.510188
Proyecto: Primavera del Tintal manzana 16
No. de código Davivienda 11-001-20-7-188

Apreciado doctor:

De conformidad con lo establecido en el artículo No.69 del Decreto 2620 del 18 de diciembre del 2.000, me permito informarle que en razón a que el Plan de Vivienda de Interés Social, cumple con lo requerido en el artículo 70 del Decreto en mención, con respecto de los 6 puntos exigidos como requisito en todos los planes de vivienda, declaramos LA ELEGIBILIDAD del siguiente proyecto: Agrupación Primavera del Tintal manzana 16, conformada por 235 viviendas unifamiliares de 2 pisos con posibilidad de ampliación, con 24 parques para residentes y 3 para visitantes, con un área y precio de venta según la siguiente relación:

CASA TIPO	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	PRECIO DE VENTAS
235 casas tipo A	25.33	45.68	\$21'620.000

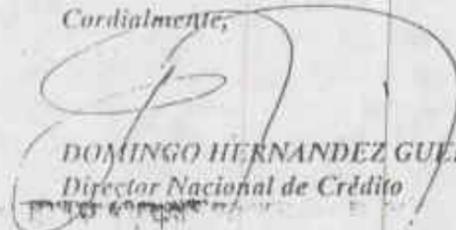
El proyecto está ubicado en la carrera 103 Bis No.30-20 sur Ciudadela Primavera manzana 16 sector del Tintal, Municipio de Bogotá D.C.

Adicionalmente, el proyecto cuenta con financiación aprobada por Davivienda según crédito No.5700-3220-7004287 por valor de \$2.620.000.000

Asunto: Elegibilidad No.510188
Proyecto: Primavera del Tintal manzana 16
No. de código Davivienda 11-001-20-7-188

La presente certificación se expide en el entendido que el porcentaje de vivienda para minusválidos, exigido en la primera parte del parágrafo 2o. del artículo 29 de la Ley 546 de 1.999, ratificado en el párrafo del numeral 6o. del artículo 70 del Decreto 2620 del 18 de diciembre del 2.000 no puede aplicarse por cuanto no ha sido reglamentada la parte final del parágrafo del citado artículo 29 de la Ley 546, reglamentación que deberá determinar los requisitos y características que a criterio del Gobierno Nacional deben tener las viviendas de Interés Social para minusválidos, sin lo cual no es posible exigir su aplicabilidad.

Cordialmente,



DOMINGO HERNANDEZ GUERRERO
Director Nacional de Crédito

Anexo

Copia: Dr. Rafael Martínez Sánchez - Subgerente de Crédito Sucursal Bogotá
Inurbe
Magda 1/00-3-10





3500

Caso 122
ar. ma. jo.

30

Bogotá, D.C., 23 de Agosto del 2002

BOGOTÁ

Señor (a)
ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERNESTO

Ref: SOLICITUD N.º 10288

Asunto: CASO PABLO ERNESTO

Por medio de la presente, la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colombiana, se complace en comunicar a usted, que el 14 de Junio de 2002, por la vía AFILIADO al Subsidio Familiar de Vivienda por la suma de SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$6.250.000), para la adquisición de una Vivienda Mínima tipo 2 por un valor máximo de (\$25.000.000), al lugar integrado por:

Nombre	Cédula	Edad
ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERNESTO	XXXXXXXXXX	37
MORALES CAVALERO MARIA TERESA	XXXXXXXXXX	30
ACOSTA MORALES DAVID STEVEN	XXXXXXXXXX	10
ACOSTA MORALES MAYERLI	XXXXXXXXXX	8
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----

En conformidad con los Decretos 2000 de Diciembre 10 del 2000 y 1003 de Julio 20 del 2001, la información suministrada en su postulación e integrada en cuanto que el monto del aporte previo por usted acreditado de ahorro programado y/o cesantías es de (\$2.420.000), deberá aplicar el subsidio familiar de vivienda, en un plano de tipo (1) antes los cuales se contarán a partir del 1 de Julio de 2002 hasta el 31 de Julio de 2002 para la adquisición de una vivienda en un terreno localizado en Bogotá D.C. y en el Departamento de Cundinamarca, previamente declarado legítimo para el uso de establecimiento de crédito.

El valor de la vivienda a adquirir y la actividad de la vivienda a adquirir se encuentran en el rango de precio establecido en el Decreto 1003 de Julio 2002, por lo tanto se declara la fuente de recursos de la vivienda a adquirir.

Concedo este subsidio al señor (a) ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERNESTO, previa revisión de los documentos que acompañó.

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTÁ
NOTARIO E.
23 ABR 2002

Certifico que el contenido del presente es fiel copia del ORIGINAL que se encuentra en el archivo de este Notario, y que coincide con el ORIGINAL tenido a la vista.

CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR
BOGOTÁ, D.C. CALLE 26 No. 25 - 50 CONMUTADOR 343 1899 - FAX 340 2690 A.A. 8573





3500

1. Mediante giro a favor del vendedor de la vivienda cuando se acredite la respectiva escrituración, registro y entrega de la solución de vivienda dentro de la vigencia del subsidio, acompañada de la correspondiente autorización suscrita por el hogar beneficiario del subsidio.
2. Igualmente, podrán ustedes autorizar el giro anticipado del subsidio antes del otorgamiento de la escritura, a favor del vendedor, entregando a Colsubsidio una autorización suscrita por el hogar beneficiario del subsidio. De la misma manera, la entidad oferente de vivienda deberá presentar un aval bancario o una garantía previamente aceptada por Colsubsidio garantizando la escrituración, registro y entrega de la solución de vivienda con anterioridad al vencimiento del subsidio. En todo caso la escrituración, registro y entrega de la vivienda se tendrá que realizar dentro del plazo de vigencia del subsidio.

Conforme a lo establecido en el decreto 2620 del 2000, artículo 64, la vivienda adquirida con el subsidio familiar de vivienda está sujeta a la prohibición de enajenarse durante los cinco años siguientes a la expedición de la presente asignación del subsidio, salvo cuando el beneficiario restituya el subsidio recibido, en valor constante a la fecha de restitución.

Igualmente, siguiendo las disposiciones de la ley 9 de 1989 artículo 60, deberá constituirse patrimonio de familia inembargable a favor de los compradores con sus hijos menores actuales o los que lleguen a tener.

El subsidio se otorga en salarios mínimos legales mensuales y el valor correspondiente al momento de la ASIGNACION se mantendrá hasta la fecha de su entrega.

Reciba un cordial saludo, deseándole que este subsidio de vivienda asignado hoy por COLSUBSIDIO contribuya al bienestar de su familia.

Atentamente,

LUIS CARLOS ARANGO VELES
Director Administrativo



CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR

BOGOTÁ, D.C. CALLE 26 No. 25 - 50 CONMUTADOR 343-1899 - FAX 340-2690 A.A. 8573

Bogotá D.C., 6 de Junio de 2002

Señor(a)

PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ
Ciudad

Asunto: Crédito No. 5700323000339034

Apreciado Cliente:

¡BIENVENIDO!

DAVIVIENDA se complace en informarle que, después de analizar su solicitud, le ha sido aprobado un crédito por la suma de \$11.376.000.

Para su información, encontrará algunos datos que le ayudarán a manejar con facilidad su crédito:

- **FECHA DE APROBACIÓN:** 2002/06/06
- **PLAZO DEL CRÉDITO:** 180 Meses
- **TASA DE INTERÉS:** Será la que esté cobrando DAVIVIENDA en la "Fecha de Liquidación del Crédito". Se entiende por "Fecha de Liquidación del Crédito", aquella en que DAVIVIENDA efectúe el desembolso del dinero dado en mutuo o perfeccione la subrogación o novación del crédito.
- **SISTEMA DE AMORTIZACIÓN:** Será el escogido por usted(es).
- **GARANTÍA:** Hipoteca en primer grado sobre el inmueble para cuya adquisición es otorgado el crédito, previo avalúo del mismo y estudio de títulos.

Dirección: KR 103 A BIS 30 20 S CA 122 ET

Barrio: TINTAL

Ciudad: SANTA FE DE BOGOTA

- **PORCENTAJES DE ASEGURABILIDAD EN EL SEGURO DE VIDA - DEUDORES:**

PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ	100.00%
MARIA TERESA MORALES CANDELO	0.00%

- **CITA PARA FIRMA DE DOCUMENTOS:**
Personas citadas:

PABLO ERIBETH ACOSTA RODRIGUEZ
MARIA TERESA MORALES CANDELO

Fecha: JUNIO 18 DE 2002

Hora: DE 8:10 A.M A 11:30

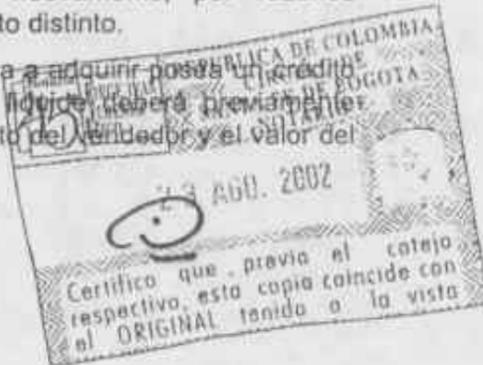
Lugar: CRA 11 82 01 PISO 5

Documentos requeridos: Documentos de Identificación.
Nota: Le sugerimos presentar su Tarjeta Davivienda.

Asunto: Crédito No. 5700323000339034

RECOMENDACIONES ESPECIALES

1. **DAVIVIENDA** le concede un plazo máximo de sesenta (60) días, contados a partir de la fecha de la presente comunicación para presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantiza este crédito, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de tradición y libertad en el que conste dicha inscripción. Vencido este término sin que lo anterior se hubiere cumplido, **DAVIVIENDA** podrá dar el crédito por no utilizado.
2. Al momento de la liquidación del crédito, el valor de la cuota inicial pactada entre compradores y vendedores debe estar totalmente cancelada. **DAVIVIENDA** verificará dicho pago para efectuar el respectivo desembolso. Adicionalmente, usted debe enviar a **DAVIVIENDA** el Acta de Entrega del inmueble.
3. El desembolso del crédito estará sujeto a la disponibilidad de fondos de **DAVIVIENDA**. Así mismo, tanto el desembolso como la subrogación, según sea el caso, estarán sujetos al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales personales, de comportamiento de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinantes para la presente aprobación.
4. En el caso de los créditos aprobados para la adquisición de **Vivienda de Interés Social** en proyectos financiados por el Banco, un mes antes de que el representante legal de **DAVIVIENDA** firme las escrituras de hipoteca, usted deberá actualizar la información financiera de la siguiente forma:
 - Si es empleado, carta de la empresa en la cual trabaja certificando su permanencia en la empresa y último desprendible de pago de nómina.
 - Si es independiente, los últimos tres extractos de sus cuentas corrientes o de ahorros.
5. Si el crédito del asunto fuera numerado nuevamente, por razones operativas, no significa que se trate de un crédito distinto.
6. En los eventos en que el inmueble que usted va a adquirir posea un crédito vigente en **DAVIVIENDA**, para que éste se liquide, deberá previamente cancelarse la diferencia entre el saldo del crédito del vendedor y el valor del crédito aprobado.





Asunto: Crédito No. 5700323000339034

Con su Crédito Hipotecario usted y los suyos, hacen parte del grupo de nuestros clientes **PREFERENCIALES**, y además tienen en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos

Lo invitamos a que disfrute, junto con su familia de todos los beneficios que le ofrece la Banca **DAVIVIENDA** a través de nuestro Portafolio de Productos, que incluye:

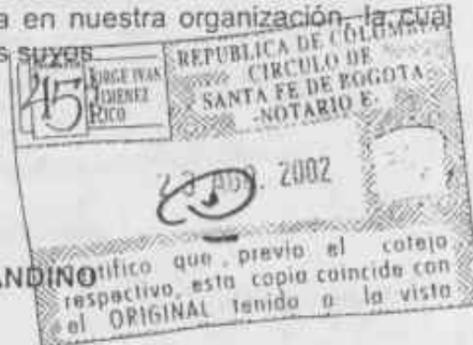
- ♦ Cuenta de Ahorros a la cual podrá acceder a través de su Tarjeta Davilínea.
- ♦ Cuenta Corriente, con cupo de sobregiro instantáneo hasta 30 días y la posibilidad de ampliarlo hasta 36 meses a través de nuestra línea de crédito personal Crediexpress.
- ♦ Tarjeta de Crédito. Para sus compras nacionales e internacionales le ofrecemos nuestras Tarjetas Visa y Master Card.
- ♦ Crediexpress, en el cual usted podrá obtener dinero disponible en cualquier momento a través de nuestra línea de crédito personal para libre inversión, con cupo rotativo a un plazo de 36 meses.
- ♦ Crédito de Vehículo, por medio del cual usted podrá adquirir el Vehículo que siempre ha deseado para usted y su familia.
- ♦ Inversiones. DAVIVIENDA ha diseñado diferentes productos para que usted maneje su dinero con rentabilidad, seguridad y comodidad, para ello le ofrecemos los siguientes productos: Dabuenavida, Certificados de Depósito a Término, además de variados productos con excelentes oportunidades de inversión a su alcance tanto en pesos como en dólares a través de nuestros Fondos de Inversión.

Recuerde que usted dispone de nuestra red de oficinas en todo el país, cajeros automáticos, Teléfono Rojo e Internet para que usted pueda realizar todas las transacciones que requiera con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.

Si tiene alguna inquietud adicional, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestro **Call Center** a través de la línea 01 8000 123 838 o al (091) 338 38 38, donde uno de nuestros asesores le atenderá las 24 horas del día.

Quiero agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por su bienestar y el de los suyos.

LUIS HUMBERTO GUIO GOMEZ
JEFE CREDITO INDIVIDUAL CENTRO ANDINO



Notifico que, previo el cotejo respectivo, esta copia coincide con el ORIGINAL tenido a la vista



COGNATE

54 dia 88
copia
con sello
21-07-99

54 dia
1-16-99
24-07-99

54 dia
89
copia
con
sello
16-01-99

54 dia
90
copia
con
sello
18-02-99

52 dia
91
copia
con
sello
18-02-99

54 dia
92
copia
con
sello
20-07-01

54 dia
93
copia
con
sello
21-07-02

obstante las facultades conferidas, el presente poder no podrá
sustituirse salvo mi expresa autorización escrita.

Leído el presente instrumento por el otorgante y advertido de la
formalidad del registro dentro del término legal, lo aprueba

firmado de conformidad. El notario lo autoriza. El presente
instrumento se otorga y firma en la hoja de papel notarial número

137.1135.

DERECHOS \$ 5.270.00 DECRETO 172/92

CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

Ricardo Jose Garcia-Herreros Ramirez

RICARDO JOSE GARCIA-HERREROS RAMIREZ

C.C. 13.229.307 DE CUCUTA (NORTE DE SANTANDER)

I.H. D 175540 P.M. 35

EL NOTARIO DIECIOCHO (18) ENCARGADO

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 18
BOGOTA, D. E.
JOSE MANUEL DEL GORDO FERNANDEZ DE CASTRO

JOSE MANUEL DEL GORDO FERNANDEZ DE CASTRO

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE
SANTA FE DE BOGOTA
NOTARIO 18
23 AGO. 2002
Certifico que previo al otorgo
inspecciono esta copia coincide con la
ORIGINAL AUTENTICADA tomada a la vista

54 dia
94
copia
con
sello
18-02-99

54 dia
95
copia
con
sello
20-07-01

54 dia
96
copia
con
sello
21-07-02

54 dia
97
copia
con
sello
21-07-02



C.C.B.



* 0 1 * 350 9 5 2 2 3 4 * 6-21

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
PRINCIPAL

FECHA: DIA 28 MES 02 AÑO 96 HORA 10:36:58

01R080228066

PAGINA: 1

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,
CERTIFICA :

NOMBRE:
CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA
NIT:860034313-7
DOMICILIO:SANTAFE DE BOGOTA D.C.

13:01

MATRICULA NO.566835

CERTIFICA :
QUE POR ACTA NO. 471 DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL 21 DE JUNIO DE 1.994, INSCRITA EL 8 DE AGOSTO DE 1.994, BAJO EL NO. 53.090 DEL LIBRO VI, FUE NOMBRADO:

CARGO	NOMBRE	DOC. IDENTIFICACION
GERENTE DE LA SUCURSAL BOGOTA	RICARDO GARCIA HERREROS	C.C. 13.229.307

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL:
CR. 7 NO. 31-70 P. 24
MUNICIPIO: SANTAFE DE BOGOTA D.C.

CERTIFICA :
QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

SANTA FE DE BOGOTA, D.C. FECHA: DIA 28 MES 02 AÑO 96

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA,

VALOR : \$ 1360

NO CAUSA IMPUESTO DE TIMBRE



SOLO ES VALIDO POR ESTE



Rosalba Sanchez Suarez

ES 123 COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL
LA EXPIDO Y AUTORIZO EN 27 HOJAS
UTILES CON DESTINO A Interesado
EXPEDIDA EN SANTAFE DE BOGOTA 25 JUL 2002

EL NOTARIO DIECIOCHO



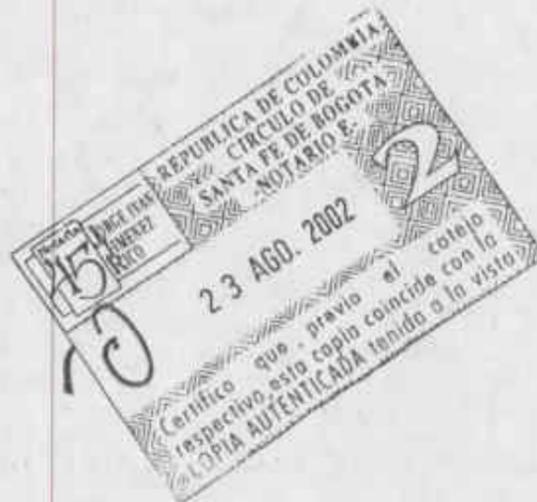
EL SUSCRITO NOTARIO DIECIOCHO DEL CIRCULO DE BOGOTA
CERTIFICA

QUE EN EL ORIGINAL DE LA ESCRITURA A QUE SE REFIERE
LA PRESENTE COPIA NO APARECE, A LA FECHA DE ESTE
CERTIFICADO, NOTA DE REVOCACION Y PORTANTO CONTINUA
VIGENTE EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA, BOGOTA

EL NOTARIO DIECIOCHO



25 JUL 2002



39

AA 8180363



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: **1156**
 MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS. ---
 FECHA DE OTORGAMIENTO: ---
 DIEZ (10) DE MAYO ---
 DEL AÑO DOS MIL DOS (2.002). ---
 OTORGADA EN LA NOTARIA

CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50S-40380085 y 50S-40380086

REGISTRO(S) CATASTRAL(ES): EN MAYOR EXTENSION: BSR-4091.

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (--)
BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. ---

NOMBRE O DIRECCION: CARRERA 103 A BIS NUMERO 30-20 SUR.- AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL- PRIMERA ETAPA.

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
PROTOCOLIZACION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.	\$ -0-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION
URBANIZADORA MARIN VALENCIA Nit 830.012.0533
S.A.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí, JORGE IVAN JIMENEZ RICO --- NOTARIA(O) CUARENTA Y CINCO (45) E DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:--
 COMPARECIO: JAIME SALAZAR GOMEZ, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'286.361

Expedido
 en 1^{ra} oficina
 en 537 40380085
 2002-05-10
 18



expedida en Bogotá, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., de estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, quien obra en este instrumento en calidad de Apoderado General de la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, de acuerdo con el poder general amplio y suficiente otorgado mediante escritura pública número dos mil doscientos veintiuno (2.221) del veintinueve (29) de Octubre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) de la Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga, inscrita el día cinco (5) de Noviembre 1.999 bajo el número 6050 del libro V de la Cámara de Comercio de Bogotá. La sociedad denominada **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit 830.012.053-3 y matrícula número 00676179, fue constituida mediante escritura pública número cuatro mil quinientos veintidós (4.522) del veinte (20) de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) otorgada en la Notaría Cuarta (4) del círculo de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) en el Libro IX, tal como lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento vigente que se protocoliza con la presente escritura, y manifestó:

PRIMERO- DOMINIO: Que la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, por él representada, es propietaria y poseedora exclusiva de los lotes denominados **Manzana 16 y lote CTB No. 11** que hacen parte del proyecto urbanístico denominado "Urbanización LA PRIMAVERA", ubicada en el lote antes denominado Pantanos Umaña Dos, sector conocido como "Tintal Central" en la jurisdicción de la alcaldía de Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C., sobre los cuales se levanta la Agrupación Residencial **PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA** con nomenclatura oficial Carrera ciento tres



A Bis (103A Bis) número treinta - veinte sur (30-20 Sur). El lote total de terreno sobre el cual se levantará la agrupación está conformado por: -----

a) **Manzana 16:** Con matrícula inmobiliaria 50S-40380085 tiene un área de

nueve mil trece punto treinta y tres metros cuadrados (9.013,33 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Partiendo del mojón sesenta y cinco (65) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) con la CTB. N° 11 de la misma manzana; Del mojón cuarenta y cinco B (45B) al mojón noventa y ocho (98) pasando por los mojones noventa y seis (96) y noventa y siete (97) en línea mixta y distancias sucesivas de ochenta y cuatro metros cuarenta y ocho centímetros (84,48 mts), cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) y cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) con la vía local V5 N° 4; Del mojón noventa y ocho (98) al mojón sesenta y seis (66) en línea recta de noventa y un metros sesenta centímetros (91,60 mts) con la vía local V4A N° 1; Del mojón sesenta y seis (66) al mojón inicial sesenta y cinco (65) y cierra, en línea recta y distancia de noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts), con la CTB N° 11 de la misma manzana. -

b) **Lote CTB N° 11:** Con matrícula inmobiliaria 50S-40380086 tiene un área de novecientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados (975,61 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Partiendo del mojón sesenta y cuatro (64) al mojón cuarenta y cinco a (45 a) en línea recta y distancia de ciento tres metros sesenta y cuatro centímetros (103,64 mts) con la CTB N° 6 de la manzana 11; Del mojón cuarenta y cinco a (45 a) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía



local V5 N° 4; Del mojón cuarenta y cinco b (45b) al mojón sesenta y seis (66) pasando por el mojón sesenta y cinco (65) en línea quebrada y distancias sucesivas de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) y noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts) con la manzana diez y seis (16); Del mojón sesenta y seis (66) al mojón sesenta y siete (67) en línea recta y distancia de cinco metros (5.00 mts) con vía local 4 A N° 1; Del mojón sesenta y siete (67) al mojón inicial sesenta y cuatro (64) y cierra, en línea recta y en distancia de noventa y seis metros cuarenta y ocho centímetros (96,48 mts) con la CTB N° 12 de la manzana diez y siete (17). -----

PARAGRAFO.- El mencionado lote CTB N° 11, que en la presente agrupación es un área común (cesión tipo B), para efectos del cumplimiento de la norma y exigencia urbanística y de acuerdo con el artículo 23.4 del decreto 012, en la correspondiente resolución de urbanismo y licencia de construcción para la agrupación, este lote fue aceptado como cesión tipo A y por lo tanto los copropietarios lo deben respetar como vía peatonal de uso público. -----

SEGUNDO- TITULOS DE ADQUISICION: Los lotes de terreno denominados MANZANA 16 y C.T.B. N° 11 descritos y alinderados en la cláusula anterior y sobre los cuales se desarrollará la agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, fueron adquiridos por la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. así: -----

a) Las obras de urbanismo desarrolladas en ejecución del proyecto urbanístico "La Primavera" descritas en la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa, por compra efectuada a CONCRETO S.A ; y El derecho de dominio y la posesión sobre la Manzana diez y seis (16) y sobre el lote C.T.B. N° 11 de la Urbanización La Primavera, ubicada en el lote



denominado Pantanos Umaña Dos, ubicado en el sector conocido como "Tintal Central" por compra efectuada a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., compraventas que constan en la escritura pública número tres mil cuatrocientos sesenta y siete (3.467) del treinta (30) de octubre del año dos mil uno (2.001) otorgada en la notaría cincuenta y dos (52) del círculo de Bogotá, D.C., debidamente registradas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. en los folios de matrícula inmobiliaria número 50S-40380085 y 50S-40380086 respectivamente.

TERCERO. CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

A) Que la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** construirá sobre el inmueble descrito y alinderado en el punto primero, de este documento, la **Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA**, que se encuentra ubicado en la Carrera ciento tres A Bis (103A Bis) número treinta - veinte sur (30-20 Sur) de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción No. L.C. 2.002-2-0067 con fecha de expedición veinticinco (25) de febrero del año dos mil dos (2.002) y fecha de ejecutoria primero (1º) de marzo del año dos mil dos (2.002), expedida por la Curaduría Urbana 2 - Bogotá D.C.; (Radicación N° 2001-2-0763). Que la Agrupación reúne los requisitos exigidos por ley para ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo cuarto (4º), de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto del año dos mil uno (2.001) mediante la presente escritura pública se procede a la constitución del régimen de propiedad horizontal de la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



"Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA".

CUARTO- PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO: Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos quinto (5º) y sexto (6º) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), eleva a escritura pública el texto que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal de la **Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA**, la Memoria Descriptiva, Condiciones de Seguridad y Salubridad, y Especificaciones de obra, y protocoliza los siguientes documentos:

- 1.- Fotocopia autenticada de la licencia de construcción No. L.C. 2.002-2-0067 con fecha de expedición veinticinco (25) de febrero del año dos mil dos (2.002) y fecha de ejecutoria primero (1º) de marzo del año dos mil dos (2.002), expedida por la Curaduría Urbana 2 - Bogotá D.C.; (Radicación N° 2001-2-0763).
- 2.- Ocho (8) copias de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, D.C.
- 3.- Ocho (8) copias de los planos de Propiedad Horizontal o alinderamiento aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, D.C., los cuales incluyen la localización, nomenclatura, linderos y áreas de los bienes privados y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.
- 4.- Oficio No. 21100-4213 de fecha 18 de Abril de 2.002, (radicación No. 2002-44270) expedida por la División de Conservación del Departamento Administrativo de Catastro Distrital, que contiene la nomenclatura asignada para la manzana 16.
- 5.- Resolución número CU2-2002-101 de fecha 22 de abril de 2002 expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, D.C.



QUINTO.- OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO: Que el reglamento elevado a escritura pública por medio del presente instrumento, tiene fuerza obligatoria no sólo para el actual propietario de las unidades que integran la "Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA", sino también para los futuros adquirentes de derechos reales en el mismo y para las personas que a cualquier otro título ocupen, usen y gocen tales unidades privadas. Por lo tanto, en todo acto de transferencia, cesión o disposición, en cualquier forma y a cualquier título, se entienden incluidas las disposiciones contenidas en el Reglamento que más adelante se expone y que son de obligatorio cumplimiento.

SEXTO- TEXTO DEL REGLAMENTO: Que el texto completo del Reglamento de Propiedad Horizontal que por el presente se eleva a escritura pública, es del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL _____
"AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA". _____
INDICE _____

- CAPITULO I.- OBJETO Y ALCANCE.
- ARTICULO 1.- OBJETO Y REGIMEN LEGAL:
- ARTICULO 2.- EFECTOS Y ALCANCE:
- ARTICULO 3.- NORMATIVIDAD:
- ARTICULO 4.- DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.

- CAPITULO II - PROPIETARIO Y TITULOS
- ARTICULO 5.- PROPIETARIO: _____
- ARTICULO 6.- TITULOS DE PROCEDENCIA DE _____

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



DOMINIO. _____

CAPITULO III.- DETERMINACION DEL INMUEBLE

ARTICULO 7.- LOCALIZACION NOMENCLATURA,
DETERMINACION LOTE. _____

ARTICULO 8.- DESCRIPCION DE LA AGRUPACION
RESIDENCIAL. _____

ARTICULO 9. CLASES DE BIENES. _____

**CAPITULO IV.- DE LA EXTINCION Y LA
RECONSTRUCCION. _____**

ARTICULO 10.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL. _____

ARTICULO 11.- PROCEDIMIENTO. _____

ARTICULO 12.- DIVISION DE LA COPROPIEDAD.

ARTICULO 13.- LIQUIDACION DE LA PERSONA
JURIDICA.

ARTICULO 14. DE LA DESTRUCCION DEL INMUEBLE
Y LA RECONSTRUCCIÓN DE LA AGRUPACIÓN.

ARTICULO 15.- SEGUROS.

**CAPITULO V.- DE LOS BIENES PRIVADOS O DE
DOMINIO PARTICULAR.**

ARTICULO 16.- DELIMITACION, DESTINACION Y
USO.

ARTICULO 17.- DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN
LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 18.- DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE
DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO.

CAPITULO VI - DE LOS BIENES DE DOMINIO

1156

AA

8180341



COMUN.

ARTICULO 19.- DEFINICION.

ARTICULO 20.- DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES.

ARTICULO 21.- AREAS DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 22.- ESTRUCTURA.

ARTICULO 23.- FACHADAS.

ARTICULO 24.- USO DE LOS BIENES COMUNES Y DERECHOS SOBRE ESTOS.

ARTICULO 25.- DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LOS BIENES COMUNES.

CAPITULO VII - DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 26.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

CAPITULO VIII - CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO 27.- PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

ARTICULO 28.- OBLIGATORIEDAD E INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS.

ARTICULO 29.- ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO.

ARTICULO 30.- PRESUPUESTO PROVISIONAL.

ARTICULO 31.- MERITO EJECUTIVO.

ARTICULO 32.- FONDO DE IMPREVISTOS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

ARTICULO 33.- INTERESES DE MORA.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



A R T I C U L O 34.- CARACTER DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION.-----

A R T I C U L O 35.- IMPUESTOS Y TASAS

A R T I C U L O 36.- SEGUROS EN LOS BIENES COMUNES

A R T I C U L O 37.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION.-----

A R T I C U L O 38.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO.-----

C A P I T U L O IX.- MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES.-----

A R T I C U L O 39.- MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES COMUNES.-----

A R T I C U L O 40.- MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES.-----

A R T I C U L O 41.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.-----

A R T I C U L O 42.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.-----

A R T I C U L O 43.- REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.-----

C A P I T U L O X.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.-----

A R T I C U L O 44.- DERECHOS.-----

A R T I C U L O 45. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO. A R T

I C U L O 46.- PROHIBICIONES.-----

A R T I C U L O 47.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL USO DE LOS SITIOS DE PARQUEO Y SOBRE TRANSITO VEHICULAR.-----

A R T I C U L O 48.- SOLIDARIDAD.-----

A R T I C U L O 49.- EXTENSION DE ESTAS NORMAS

C A P I T U L O XI.- DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL



COMO PERSONA JURIDICA .

ARTICULO 50.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.

ARTICULO 51.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

ARTICULO 52.- RECURSOS PATRIMONIALES.

ARTICULO 53.- CUENTAS BANCARIAS

ARTICULO 54.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO XII .- ORGANOS DE ADMINISTRACION

ARTICULO 55.- ENUMERACION.

ARTICULO 56.- ORDEN JERARQUICO.

CAPITULO XIII .- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

ARTICULO 57.- INTEGRACION Y ALCANCES DE SUS DECISIONES.

ARTICULO 58.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

ARTICULO 59.- REUNIONES DE ASAMBLEA.

ARTICULO 60.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.

ARTICULO 61.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.

ARTICULO 62.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

ARTICULO 63.- VOTOS.

ARTICULO 64.- ACTAS.

ARTICULO 65.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.

ARTICULO 66.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



C A P I T U L O XIV.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

A R T I C U L O 67.- INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION.....

A R T I C U L O 68.- PERIODO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.....

A R T I C U L O 69.- SESIONES, QUORUM Y MAYORÍAS.

A R T I C U L O 70.- ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.....

A R T I C U L O 71. - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.....

C A P I T U L O XV.- DEL ADMINISTRADOR.

A R T I C U L O 72.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.--

A R T I C U L O 73.- CESACION EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR.....

A R T I C U L O 74.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.--

A R T I C U L O 75.- REMUNERACION DEL ADMINISTRADOR.....

A R T I C U L O 76. TRANSMISION Y CUENTA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR.....

C A P I T U L O XVI.- DEL REVISOR FISCAL.

A R T I C U L O 77.- OBLIGATORIEDAD.....

A R T I C U L O 78.- FUNCIONES.

C A P I T U L O XVII.- DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS Y DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

A R T I C U L O 79.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

A R T I C U L O 80. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA, INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION.....

A R T I C U L O 81. FUNCIONES Y RESTRICCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....



ARTICULO 82. ARBITRAMENTO. --
ARTICULO 83.- EXCEPCIONES. --
ARTICULO 84.- DE LAS
SANCIONES Y MULTAS POR
INCUMPLIMIENTO DE
OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTICULO 85. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR
INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO
PECUNIARIAS.

CAPITULO XVIII.- DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 86.- EMPLEADOS.

ARTICULO 87.- ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS.

ARTICULO 88.- AREAS RESTRINGIDAS.

ARTICULO 89.- INCORPORACION.

ARTICULO 90.- INSTALACION DE REJAS.

ARTICULO 91.- REAJUSTE DE CUANTIAS.

ARTICULO 92.- DOMICILIO.

ARTICULO 93.- LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES
DEL DOMINIO DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

ARTICULO 94.- LINEAS TELEFONICAS.

CAPITULO XIX.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 95.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL.

ARTICULO 96.- ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES
POR PARTE DE PROPIETARIO INICIAL.

ARTICULO 97.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ARTICULO 98.- REFORMAS AL REGLAMENTO.

ARTICULO 99.- ESPECIFICACIONES DE
CONSTRUCCION.

ARTICULO 100.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y
SALUBRIDAD.

ARTICULO 101.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



DESARROLLO DEL REGLAMENTO.

CAPITULO I.- OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1.- OBJETO Y REGIMEN LEGAL: El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman la "Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA" al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y regular la forma especial de dominio denominada "Propiedad Horizontal" en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar los principios orientadores de la ley en mención, tales como:

A) El respeto por la función social y ecológica de la propiedad, y por ende se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. La convivencia pacífica y solidaridad social, entre los copropietarios o tenedores, estableciendo relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad.

B) El respeto a la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. El respeto por el desarrollo de la libre iniciativa empresarial, privada, dentro de los límites del bien común. El derecho al debido proceso, al derecho de defensa, contradicción e impugnación. Así mismo este reglamento también:

a) Consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los copropietarios y titulares de los derechos reales de los propietarios actuales y futuros, o simples tenedores a cualquier

1156

AA

8180312



título y ocupantes en general de la agrupación denominada convencionalmente con el nombre de "Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA" ubicado en la Carrera 103 A Bis N° 30-20

Sur de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C.:

- b) Determina a la totalidad del inmueble, a los bienes privados que lo conforman, y a los bienes de uso común en que se subdivide y por ende se ajusta a la normatividad urbanística vigente donde se localiza la agrupación, y a los planos aprobados por la autoridad competente.
- c) Contiene las normas para su administración y conservación.
- d) Regula las funciones que le corresponden a la Asamblea General de Copropietarios, su organización y composición. Prescribe los deberes las facultades y la forma de elección del administrador.
- f) Dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación y reparación y mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes y reglamenta en general todas las relaciones, situaciones o materias jurídicas que se presenten dentro de este Régimen de Propiedad Horizontal a que se somete la agrupación antes mencionada.
- g) Determina las normas básicas para la utilización de bienes de uso común, los requisitos que se deben cumplir para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado o a los bienes comunes y en general las normas necesarias y convenientes para el buen funcionamiento y sana convivencia de los habitantes de la agrupación residencial.

ARTICULO 2.- EFECTOS Y ALCANCE: Las

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante la licencia de construcción, los planos arquitectónicos de localización y de linderos, el proyecto de división y la memoria descriptiva del inmueble, y demás documentos debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales del inmueble y para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en el que se divide y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título usen o gocen en forma permanente o transitoria de cualesquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, todo acto u operación que implique traspaso de dominio o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

A R T I C U L O 3.- NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones y normas vigentes de la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001 y de las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen o de las emanadas de la Asamblea General de Copropietarios como Persona Jurídica o suprema autoridad administradora del inmueble, y con el lleno de los requisitos que en este reglamento se estipulan. Cuando en el presente Reglamento o en las citadas disposiciones legales no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.

2) Las normas legales que regulen situaciones similares en los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

3.) Las disposiciones del Código Civil Colombiano acerca del Régimen de Comunidad. y Leyes concordantes o reformatorias

1156

AA

8180840



del mismo, de manera directa o por analogía.

5.) La Jurisprudencia Nacional.

ARTICULO 4.- DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS

EXPRESIONES: Las expresiones tales como "Agrupación", "Agrupación Residencial", "Proyecto", "conjunto" contenidas en el presente Reglamento, se entenderán referidas en general a la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, como una unidad residencial compuesta por bienes de dominio privado o exclusivo y por bienes de uso común. Los términos tales como: "unidades privadas", "zonas privadas", "bienes de dominio particular o exclusivo" y "bienes privados", hacen referencia a cada una de las unidades de dominio privado en que se divide la agrupación. El término "altura libre" que se utiliza para determinar la altura de las construcciones se refiere a la altura libre entre placas en entrepiso. Propietario Inicial: Se refiere al titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. Adicionalmente se deberán tener en cuenta las definiciones que establece el artículo tercero (3º) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001).

CAPITULO II - PROPIETARIO Y TITULOS.

ARTICULO 5.- PROPIETARIO: Los inmuebles que conforman la agrupación residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, actualmente son de propiedad de la Sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., con Nit. 830.012.053-3, sociedad domiciliada en Bogotá, D.C.



constituida mediante escritura pública número cuatro mil quinientos veintidós (4.522) de fecha veinte (20) de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995), bajo el número 520722 del Libro IX, sociedad que se originó por escisión de la sociedad MARIN VALENCIA LIMITADA "MARVAL LTDA.", en los términos de la misma escritura citada anteriormente y que fue reformada mediante escritura pública número 5249 del 28 de Diciembre de 2.000 otorgada en la Notaría 3 de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con este Reglamento.

A R T I C U L O 6.- TITULOS DE PROCEDENCIA DE DOMINIO: La sociedad "URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A." es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA por haberlos adquirido así: : ———

a) Las obras de urbanismo desarrolladas en ejecución del proyecto urbanístico "La Primavera" descritas en la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa, por compra efectuada a CONCRETO S.A; b) El derecho de dominio y la posesión sobre la Manzana diez y seis (16) y sobre el lote C.T.B. N° 11 de la Urbanización La Primavera, ubicada en el lote denominado Pantanos Umaña Dos, ubicado en el sector conocido como "Tintal Central" por compra efectuada a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., compraventas que constan en la escritura pública número tres mil cuatrocientos sesenta y siete (3.467) del treinta (30) de octubre del año dos mil uno (2.001) otorgada en la notaría cincuenta y dos (52) del círculo de Bogotá, D.C., debidamente registradas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. en los folios de matrícula



inmobiliaria número 50S-40380085 y 50S-40380086 respectivamente, y c) La propiedad de las edificaciones accedió al derecho de dominio que URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. ejerce sobre el terreno en que están levantadas y que se

determinará en el artículo 7o., en razón de haber construido a sus expensas la agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados con la licencia de construcción L.C. 2.002-2-0067 con fecha de expedición veinticinco (25) de febrero del año dos mil dos (2.002) y fecha de ejecutoria primero (1º) de marzo del año dos mil dos (2.002), expedida por la Curaduría Urbana 2 - Bogotá D.C.; (Radicación N° 2001-2-0763). -----

CAPITULO III.- DETERMINACION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 7.- LOCALIZACION NOMENCLATURA Y DETERMINACION DEL LOTE:

La agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA objeto de este reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C., tiene su acceso por la carrera ciento tres A Bis (103 A Bis) número treinta - veinte sur (30-20 Sur) de la actual nomenclatura urbana. La agrupación se levanta sobre los lotes Manzana 16 y CTB No. 11 cuyas áreas son nueve mil trece punto treinta y tres metros cuadrados (9.013,33 m²) y novecientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados (975,61 m²) respectivamente, para un total de nueve mil novecientos ochenta y ocho punto noventa y cuatro metros cuadrados (9.988,94 m²), y están comprendidos por los siguientes linderos: -----

- a) **Manzana 16:** Con matrícula inmobiliaria 50S-40380085 con un área de nueve mil trece punto treinta y tres metros cuadrados (9.013,33 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: -----



Partiendo del mojón sesenta y cinco (65) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) con la CTB. N° 11 de la misma manzana; Del mojón cuarenta y cinco B (45B) al mojón noventa y ocho (98) pasando por los mojones noventa y seis (96) y noventa y siete (97) en línea mixta y distancias sucesivas de ochenta y cuatro metros cuarenta y ocho centímetros (84,48 mts), cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) y cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) con la vía local V5 N° 4; Del mojón noventa y ocho (98) al mojón sesenta y seis (66) en línea recta de noventa y un metros sesenta centímetros (91,60 mts) con la vía local V4A N°1; Del mojón sesenta y seis (66) al mojón inicial sesenta y cinco (65) y cierra, en línea recta y distancia de noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts), con la CTB N° 11 de la misma manzana. -----

- b) **Lote CTB N° 11:** Con matrícula inmobiliaria 50S-40380086 con un área de novecientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados (975,61 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Partiendo del mojón sesenta y cuatro (64) al mojón cuarenta y cinco a (45 a) en línea recta y distancia de ciento tres metros sesenta y cuatro centímetros (103,64 mts) con la CTB N° 6 de la manzana 11; Del mojón cuarenta y cinco a (45 a) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía local V5 N° 4; Del mojón cuarenta y cinco b (45b) al mojón sesenta y seis (66) pasando por el mojón sesenta y cinco (65) en línea quebrada y distancias sucesivas de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) y noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts) con la manzana diez y seis (16); Del mojón sesenta y seis (66) al mojón sesenta y siete (67) en línea recta y distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía local



4 A N° 1 ; Del mojón sesenta y siete (67) al mojón inicial sesenta y cuatro (64) y cierra, en línea recta y en distancia de noventa y seis metros cuarenta y ocho centímetros (96,48 mts) con la CTB N° 12 de la manzana diez y siete (17).

c) PARAGRAFO.- El mencionado lote CTB N° 11, que en la presente agrupación es un área común (cesión tipo B); para efectos del cumplimiento de la norma y exigencia urbanística y de acuerdo con el artículo 23.4 del decreto 012, en la correspondiente resolución de urbanismo y licencia de construcción para la agrupación, este lote fue aceptado como cesión tipo A y por lo tanto los copropietarios lo deben respetar como vía peatonal de uso público.

ARTICULO 8.- DESCRIPCION DE LA AGRUPACION RESIDENCIAL:

La Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, convencionalmente denominada con este nombre, comprendido en tal concepto a lo largo de este estatuto, al lote de terreno y a las edificaciones en él levantadas, consta de doscientas treinta y cinco (235) casas construidas en dos pisos (2), numeradas de la Casa uno (1) a la Casa doscientas treinta y cinco (235), veintisiete (27) parqueaderos comunes localizados a nivel de terreno o primer piso, numerados del número uno (1) al veintiseis (26) y uno para minusválidos, un cuarto de basuras, cuartos para subestación eléctrica y teléfonos y un salón comunal. La altura libre para las casas es de dos metros veintiocho centímetros (2,28 mts.) en primer piso y variable para segundo piso con un mínimo dos metros veintiocho centímetros (2,28 mts.), la altura libre para la ampliación del tercer piso es variable con un mínimo de dos metros veintiséis centímetros (2.26 mts). PARAGRAFO 1°.- Las casas que conforman la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL



TINTAL - PRIMERA ETAPA, las entrega el propietario inicial construidas en dos (2) pisos y cada copropietario podrá hacer una ampliación en tercer piso de acuerdo con los planos diseñados para tal fin, caso en el cual cada copropietario en el momento de realizar su ampliación, deberá tramitar ante una Curaduría Urbana de esta ciudad, la Licencia de construcción en la que solicite la ampliación respectiva y deberá cancelar por cuenta propia, tanto las expensas que cobre la Curaduría Urbana como el impuesto de delineación correspondiente, así mismo deberá cumplir con las especificaciones, dimensiones y área establecida en los planos inicialmente aprobados por la Curaduría 2 Bogotá D.C.

PARAGRAFO 2°.- Atentamente se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, para que con base en las matrículas inmobiliarias de los lotes sobre los cuales se levanta la agrupación objeto de este reglamento abra las matrículas inmobiliarias para las 235 unidades privadas que conforma la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA

A R T I C U L O 9.- CLASES DE BIENES: La Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA objeto de este Reglamento ha sido diseñada y construida para someterla al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus copropietarios tendrán el derecho de propiedad exclusiva sobre sus unidades o bienes privadas y derechos de propiedad sobre el terreno y demás bienes comunes en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento, tal como se expresa en los planos de linderos y en el proyecto de división. En los planos de propiedad horizontal antes mencionados, que se anexan a la presente escritura pública, los bienes comunes están señalados y achurados con rayas inclinadas a 45 grados con el fin de diferenciarlos de las

1156

AA

8180379



unidades privadas.

C A P I T U L O IV.- DE LA EXTINCIÓN Y LA RECONSTRUCCION.

A R T I C U L O 10.- CAUSALES DE

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

1. La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que conforman la agrupación, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

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

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.
PARAGRAFO.- En caso de demolición o destrucción total de las edificaciones que conforman la agrupación, el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

A R T I C U L O 11. PROCEDIMIENTO.- La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia



judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

A R T I C U L O 12.- DIVISION DE LA COPROPIEDAD.-

Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.-----

A R T I C U L O 13.- LIQUIDACION DE LA PERSONA

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

1156

AA 8180378



ARTICULO 14 .- DE LA DESTRUCCION DEL INMUEBLE Y LA RECONSTRUCCION DE LA AGRUPACION.-

En caso de que la Agrupación Residencial se destruyere en su totalidad por incendio, terremoto u otra causa, o deteriorare en una proporción que represente a lo menos el 75 % de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y los demás bienes comunes. Los copropietarios, estarán obligados a la reconstrucción de la agrupación la cual procederá siguientes eventos: -----

A) Reconstrucción Obligatoria: Se procederá de manera obligatoria cuando: -----

1. Cuando la destrucción o deterioro de la agrupación fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la agrupación, la asamblea general decida reconstruirla, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. -----

PARAGRAFO 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

PARAGRAFO 2°. Reconstruida la agrupación, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

Reconstrucción parcial de la agrupación. Cuando la destrucción o deterioro afecte parte de la agrupación, el porcentaje de -----



destrucción o deterioro se entenderá en relación con la agrupación o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del literal anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de toda la agrupación ubicados en ella, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. Dichas expensas, acordadas en la Asamblea general de copropietarios serán exigibles por la vía ejecutiva, y el administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder de todo perjuicio en esta materia.

PARAGRAFO 1°.- En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). -----

PARAGRAFO 2°. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. -----

PARAGRAFO 3°.- En el caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente la agrupación éstas subsistirán en las mismas condiciones. -----

A R T I C U L O 15 .- SEGUROS.- Todos las agrupaciones, edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción TOTAL de los mismos. -----

PARAGRAFO.- 1°. En todo caso será obligatoria la

1156

AA

8180377



constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 de 2.001, y que sean susceptibles de ser asegurados.

PARAGRAFO 2º.- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la agrupación en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO V.- DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 16.- DELIMITACION,

DESTINACION Y USO: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios identificados en el presente reglamento de propiedad horizontal y los completamente delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su copropietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de propiedad sobre los bienes comunes de la agrupación, en proporción a los coeficientes que adelante se determinan.

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



En la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, son bienes de propiedad privada las de doscientas treinta y cinco (235) casas construidas en dos pisos (2), numeradas de la Casa uno (1) a la Casa doscientas treinta y cinco (235), que estarán destinadas exclusivamente para uso residencial o vivienda familiar. Se entiende que esta obligación también obliga a futuros adquirientes o usuarios, que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquiera esta unidad privada. Cada propietario, o quién en su nombre la ocupe, podrá ocupar su unidad privada con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas de mala conducta o de vida disoluta, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los demás ocupantes, o escandalicen con sus hábitos y acciones. -----

ARTICULO 17.- DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre agrupaciones sometidas al régimen de la ley 675 de 2.001, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. -----

PARAGRAFO.- Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación



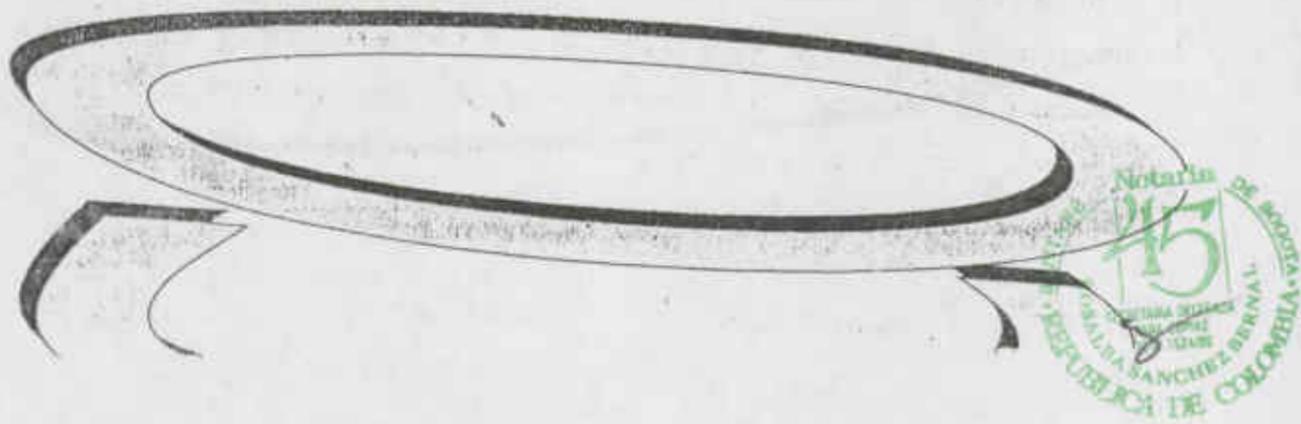
del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí

mencionado.

ARTICULO 18.- DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO:

Las unidades de dominio privado o exclusivo que conforman la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, están separadas unas de otras, así como de los bienes de propiedad común y bienes de uso público por muros comunes medianeros o muros comunes de fachadas. A continuación se describen por su nomenclatura, ubicación, altura, área, linderos y dependencias, de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este Reglamento. -----

PARAGRAFO: No obstante la mención del área de los inmuebles que a continuación se describen, y de la longitud de sus linderos, la transferencia de dominio de ellos se hace como de Cuerpo Cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas a continuación declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. Tales bienes de dominio particular o exclusivo son los siguientes:



COGNATE



separa del segundo piso de la misma casa.
 CENIT: Con la cubierta común que da al
 aire (parte en teja y parte en placa plana).
 DEPENDENCIAS: Escalera, estar, dos (2)
 alcobas sin closet y un (1) baño.
 PARAGRAFO 1: EL AREA TOTAL

CONSTRUIDA del tercer piso de la casa para la presente
 ampliación, es de VEINTITRES METROS CUADRADOS
 TREINTA Y OCHO CENTESIMAS DE METRO CUADRADO
 (23,38 M2), de los cuales veintiun metros cuadrados setenta y
 ocho centésimas de metro cuadrado (21,78 M2) corresponden al
 área privada construida y un metro cuadrado sesenta
 centésimas de metro cuadrado (1,60 M2) son área común que
 corresponde a los muros estructurales de fachada y muros
 estructurales divisorios entre las casas. PARAGRAFO 2: Los
 muros divisorios que se encuentran en el interior del tercer piso
 de la casa y que en los planos de propiedad horizontal se
 encuentran indicados con líneas inclinadas a 45 grados, aunque
 se encuentren dentro del área privada de la casa tendrán la
 calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar
 ni demoler dado su carácter estructural. PARAGRAFO 3: No
 obstante la mención de las áreas de la Casa y la longitud de sus
 linderos, los mismos se determinan como cuerpos ciertos, y en tal
 calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros
 adquirentes; por lo tanto cualquier eventual diferencia que
 pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí
 declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. --

**C A P I T U L O VI - DE LOS BIENES DE DOMINIO
 COMUN.**

ARTICULO 19.- DEFINICION: Se definen como Bienes de
 Propiedad Común, los bienes, los elementos y zonas de la
 agrupación que permiten o facilitan la existencia, estabilidad,
 funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



bienes de dominio particular. Los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables, inembargables, de forma separada de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en éste Reglamento. Los bienes comunes se dividen en esenciales, no esenciales y/o bienes comunes de uso exclusivo. Tienen la calidad de bienes comunes esenciales, no esenciales, y de comunes de uso exclusivo, no solo los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento sino todos aquellos que hayan sido señalados como se indica con líneas inclinadas a 45 grados y la convención establecida en los planos aprobados con la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y como se expresa en el Proyecto de División.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Se definen según la ley 675 de 2.001 como bienes comunes esenciales aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la agrupación, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Además de los establecidos en la ley, este reglamento establece como bienes comunes esenciales aquellos exigidos por la norma urbanística para equipamiento comunal y estacionamientos.

BIENES COMUNES "NO" ESENCIALES: Se definen según la ley 675 de 2.001 como bienes comunes NO esenciales aquellos que no se consideren indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la agrupación y que aparezcan señalados como tal en los planos de alinderamiento o de propiedad horizontal aprobados por la Curaduría Urbana.

PARAGRAFO.- Dadas las características de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, ésta agrupación NO tiene bienes comunes no esenciales, todos se reputan bienes comunes esenciales, por lo tanto NO se

1156

AA

8180816



establecerán en este reglamento los procedimientos para la desafectación de los bienes comunes no esenciales. -----

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Se definen según la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3)

de agosto de dos mil uno (2.001), como bienes comunes de uso exclusivo, aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado.

PARAGRAFO: NO podrán ser objeto de uso exclusivo aquellos bienes comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como son el salón comunal, los parqueos comunes o el de minusválidos, los espacios para basuras y teléfonos, áreas de recreación accesos y circulaciones. -----

A R T I C U L O 20.- DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES :

De acuerdo con la definición expresa en el artículo 3º de la ley 675 de 2.001 y el presente reglamento son bienes comunes esenciales y no esenciales de la totalidad de copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: -----

• BIENES COMUNES ESENCIALES

- 1.) El lote de terreno sobre el cual se levanta la Agrupación Residencial, tal como se alinderó en el artículo 7o. y cuyo plano de localización es parte integrante de este Reglamento. -----
- 2.) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios en él realizadas. -----
- 3.) Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de las casas y demás construcciones. -----



- 4.) Los muros que conforman las fachadas exteriores, excluyendo los vidrios de las ventanas que tienen la calidad de bienes privados. -----
- 5.) Los muros medianeros entre Unidades Privadas que tienen el carácter de muros estructurales, o entre éstas y las áreas comunes. -----
- 6.) Los elementos que forman la estructura de las edificaciones, tales como los entrepisos o placas estructurales que dividen cada una de las plantas. -----
- 7.) Los ductos o buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, teléfonos y los de ventilación. -----
- 8.) Las instalaciones para la red de gas y las instalaciones generales de energía, de acueducto y de teléfono, desde la entrada de cada unidad privada hasta el punto de conexión a las redes de las empresas suministradoras de los servicios públicos. -----
- 9.) Las instalaciones de energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. -----
- 10.) Las bajantes de aguas lluvias y negras. -----
- 11.) La cubierta de las casas y demás edificaciones de la agrupación. -----
- 12.) La subestación eléctrica, el cuarto de teléfonos, y el cuarto de basuras. -----
- 13.) Las zonas verdes de retroceso contra las vías públicas, las zonas verdes y duras, las zonas de circulación común, vehiculares y peatonales. -----
- 14.) Los veintiséis (26) parqueos comunes y el parqueo común para minusválidos. -----
- 15.) El salón comunal en primer y segundo piso. -----
- 16.) Las zonas verdes y/o duras localizadas en las áreas denominadas C.T.B. N° 11.-----
- 17.) En general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de ~~los~~ copropietarios puede alegar un derecho de

1156

AA 8180815



propiedad exclusiva, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual. -----
PARAGRAFO.- El mencionado lote CTB N° 11 de acuerdo con el artículo 23.4 del

decreto 012, y con la resolución urbanística CU2-2001-100 del veinticinco (25) de abril del año dos mil uno (2.001) con referencia 2001-2-0126, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C., aunque sea una cesión tipo B, este lote por el decreto aquí mencionado fue aceptado como cesión tipo A y por lo tanto el área que ocupa aunque haga parte de la agrupación debe ser respetada como vía peatonal de uso público, sin cerramientos de ninguna clase ni construcciones sobre él. -----

BIENES COMUNES NO ESENCIALES: -----

Dadas las características de la agrupación, no se relacionan bienes comunes no esenciales, ya que no los hay. -----

ARTICULO 21.- AREAS DE LOS BIENES COMUNES.-

Las áreas de los principales bienes comunes, son por pisos, las siguientes: -----

Dependencias	BIENES COMUNES	
	Construidos	Libres
M2		
PRIMER PISO		
Antejardines, zonas verdes y duras, circulaciones peatonales y vehiculares		
26 parqueos comunes y uno para minusválidos.		2.970,82
Área CTB N° 11 (Cesión tipo B)		975,61
Cuartos de basuras, salón comunal, subestación, cuarto de teléfonos.	89,96	
Muros estructurales, ductos y fachadas	336,05	
SUBTOTAL PRIMER PISO	426,01	

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



SEGUNDO PISO

Equipamiento Comunal (Salón comunal y escalera)	95,29	
Muros estructurales ductos y fachadas	293,75	
Cubierta sobre el primer piso		535,17
SUBTOTAL SEGUNDO PISO	389,04	535,17

CUBIERTAS

Cubierta sobre el segundo piso.		5.507,34
SUBTOTAL CUBIERTAS		5.507,34
AREA DEL LOTE (Mz 16 + CTB N° 11)		9.988,94

PARAGRAFO.- Los bienes comunes y áreas enunciados en el presente artículo corresponden a los construidos y entregados por el propietario inicial, y no incluyen las futuras ampliaciones en tercer nivel. Cuando algún copropietario haga su ampliación de tercer piso, los muros de fachada y cubiertas tendrán el carácter de bienes comunes y seguirán las normas establecidas para ellos en el presente reglamento. -----

ARTICULO 22.- ESTRUCTURA: Tanto la cimentación de las casas y zonas comunes, como las placas de entrepiso y columnas son bienes comunes de la agrupación residencial y no podrán demolerse ni en todo ni en parte aunque se encuentren en una unidad privada, ya que atentarán contra la solidez y estabilidad de la construcción. **PARAGRAFO 1:** Toda vez que la estructura de las casas esta soportada en mampostería confinada de muros y columnas, estos muros achurados con líneas inclinadas a 45 grados e indicados en los planos de alinderamiento o Propiedad Horizontal anexos al presente reglamento no pueden demolerse ni en todo ni en parte. Estos muros estructurales, al igual que las placas macizas, tienen la calidad de bienes comunes esenciales, podrán ser utilizados en su parte interna, siempre y cuando este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez y estabilidad de la construcción. Respecto de los muros que no son



estructurales, ni bienes comunes esenciales, que se quieran modificar o demoler parcial o totalmente se deberá solicitar concepto escrito emitido por un ingeniero civil en cual certifique que la obra propuesta no atenta contra la solidez

y estabilidad de la construcción de la agrupación y el interesado deberá contar con el visto bueno emitido por el consejo de administración; si la modificación propuesta implica una sensible disminución en el uso y goce del bien común o una modificación sustancial, deberá contar con la aprobación de la asamblea general con el quórum y mayoría calificada que se exige para estos casos según el artículo 46 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). En todo caso que apruebe el consejo o la asamblea, el interesado deberá cumplir con las normas urbanísticas vigentes y deberá obtener la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.

ARTICULO 23.- FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de bienes comunes esenciales, así no se trate de muros estructurales. Los vidrios y las ventanas exteriores de las Unidades Privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario o tenedor a cualquier título, en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño o color; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada Unidad Privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo de los copropietarios por Asamblea general con el lleno de los requisitos de quórum y mayorías exigidas por el presente reglamento, por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil



uno (2.001), el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. -----

A R T I C U L O 24.- USO DE LOS BIENES COMUNES Y DERECHOS SOBRE ESTOS: -----

a) USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y no altere, modifique, obstruya o encierre las zonas comunes y que no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar al máximo de diligencia y cuidado, y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar.

PARAGRAFO.- El mencionado lote CTB N° 11, relacionado como bien común (cesión tipo B) de la agrupación, debe ser respetado como vía peatonal de uso público, sin cerramientos de ninguna clase ni construcciones sobre él, para dar así cumplimiento al artículo 23.4 del decreto 012, y la resolución urbanística CU2-2001-100 del veinticinco (25) de abril del año dos mil uno (2.001) con referencia 2001-2-0126, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C. -----

b) DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables, e inembargables en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre los bienes comunes será ejercido conforme lo previsto por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados tiene sobre los bienes comunes de la agrupación, está determinada por los coeficientes de copropiedad que adelante se determinarán. PARAGRAFO 1°.- En todo acto de disposición, gravamen, o embargo de un bien

1156

AA 8180813



privado se entenderán incluidos los bienes comunes en la proporción antes mencionada, y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. PARAGRAFO 2º. De acuerdo a

lo estipulado en el artículo 19 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) los bienes comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados y de conformidad con lo establecido en el inciso 2º del artículo 16 de la misma ley, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la agrupación, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

A R T I C U L O 25.- DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LOS BIENES COMUNES: -----

1.) SOBRE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: a) No podrán ser objeto de uso exclusivo aquellos bienes comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como son el salón comunal, el parqueo para minusválidos, los veintiséis (26) parqueos comunes de la agrupación, los espacios para basuras, subestación, cuarto de teléfonos, las áreas de accesos y circulaciones vehiculares y peatonales. b) En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. c) El o los propietarios de los bienes privados que en un futuro se les llegare a asignar el uso exclusivo sobre un determinado bien común, quedará obligado a no efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien, no podrá cambiar su destinación, deberá hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor, deberá hacerse cargo de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



tiempo, deberá pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo según lo que disponga y apruebe la Asamblea General.

2.) DESAFECTACION DE BIENES COMUNES: Los bienes comunes esenciales mencionados en el artículo 20 y en el 21 del presente reglamento, los bienes comunes resultantes por la exigencia de norma urbanística como el equipamiento comunal no podrán ser objeto de desafectación. -----

1.) EXPLOTACION ECONOMICA DE LOS BIENES COMUNES: La asamblea general de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA podrá reglamentar el uso y establecer una explotación económica o cuota por ese uso, sobre los siguientes bienes comunes: Los Veintiséis (26) parqueos, el salón comunal. Las contraprestaciones económicas obtenidas por la explotación económica antes mencionada, serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes de la agrupación o a los gastos de inversión según lo decida la Asamblea, y en ningún caso podrán ser para beneficio personal del administrador, ni de ninguno de los residentes o propietarios de los bienes privados. PARAGRAFO.- Esta autorización de explotación económica no se podrá extender a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. -----

C A P I T U L O VII - DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

A R T I C U L O 26.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS: En el presente artículo se señalan los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA tales coeficientes determinan. a) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la

1156

AA

8180812



agrupación. b) El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. c) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes de la agrupación, la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de administración, seguros, mantenimiento, funcionamiento, sostenimiento, reparaciones, reposiciones, conservación y mejoras de los bienes comunes. Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada de la agrupación. Con base en lo anterior se asignan a las Unidades Privadas construidas en dos pisos, los siguientes coeficientes: --

TABLA DE COEFICIENTES

UNIDAD	COEFICIENTES
Casa Uno (1)	0.425578 %
Casa Dos (2)	0.42553 %
Casa Tres (3)	0.42553 %
Casa Cuatro (4)	0.42553 %
Casa Cinco (5)	0.42553 %
Casa Seis (6)	0.42553 %
Casa Siete (7)	0.42553 %
Casa Ocho (8)	0.42553 %
Casa Nueve (9)	0.42553 %
Casa Diez (10)	0.42553 %
Casa Once (11)	0.42553 %
Casa Doce (12)	0.42553 %
Casa Trece (13)	0.42553 %
Casa Catorce (14)	0.42553 %
Casa Quince (15)	0.42553 %
Casa Dieciséis (16)	0.42553 %
Casa Diecisiete (17)	0.42553 %

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Casa Dieciocho (18)	0.42553 %
Casa Diecinueve (19)	0.42554 %
Casa Veinte (20)	0.42554 %
Casa Veintiuno (21)	0.42553 %
Casa Veintidós (22)	0.42553 %
Casa Veintitrés (23)	0.42553 %
Casa Veinticuatro (24)	0.42553 %
Casa Veinticinco (25)	0.42553 %
Casa Veintiséis (26)	0.42553 %
Casa Veintisiete (27)	0.42553 %
Casa Veintiocho (28)	0.42553 %
Casa Veintinueve (29)	0.42553 %
Casa Treinta (30)	0.42553 %
Casa Treinta y uno (31)	0.42553 %
Casa Treinta y dos (32)	0.42553 %
Casa Treinta y tres (33)	0.42553 %
Casa Treinta y cuatro (34)	0.42553 %
Casa Treinta y cinco (35)	0.42553 %
Casa Treinta y seis (36)	0.42553 %
Casa Treinta y siete (37)	0.42553 %
Casa Treinta y ocho (38)	0.425578 %
Casa Treinta y nueve (39)	0.42554 %
Casa Cuarenta (40)	0.42553 %
Casa Cuarenta y uno (41)	0.42553 %
Casa Cuarenta y dos (42)	0.42553 %
Casa Cuarenta y tres (43)	0.42553 %
Casa Cuarenta y cuatro (44)	0.42553 %
Casa Cuarenta y cinco (45)	0.42553 %
Casa Cuarenta y seis (46)	0.42553 %
Casa Cuarenta y siete (47)	0.42553 %
Casa Cuarenta y ocho (48)	0.42553 %
Casa Cuarenta y nueve (49)	0.42553 %
Casa Cincuenta (50)	0.42553 %

1156

AA

8180811



Five horizontal dashed lines for text entry.

Casa Cincuenta y uno (51)	0.42553 %
Casa Cincuenta y dos (52)	0.42553 %
Casa Cincuenta y tres (53)	0.42553 %
Casa Cincuenta y cuatro (54)	0.42553 %
Casa Cincuenta y cinco (55)	0.42553 %
Casa Cincuenta y seis (56)	0.42554 %
Casa Cincuenta y siete (57)	0.42554 %
Casa Cincuenta y ocho (58)	0.42553 %
Casa Cincuenta y nueve (59)	0.42553 %
Casa Sesenta (60)	0.42553 %
Casa Sesenta y uno (61)	0.42553 %
Casa Sesenta y dos (62)	0.42553 %
Casa Sesenta y tres (63)	0.42553 %
Casa Sesenta y cuatro (64)	0.42553 %
Casa Sesenta y cinco (65)	0.42553 %
Casa Sesenta y seis (66)	0.42553 %
Casa Sesenta y siete (67)	0.42553 %
Casa Sesenta y ocho (68)	0.42553 %
Casa Sesenta y nueve (69)	0.42553 %
Casa Setenta (70)	0.42553 %
Casa Setenta y uno (71)	0.42553 %
Casa Setenta y dos (72)	0.42553 %
Casa Setenta y tres (73)	0.42553 %
Casa Setenta y cuatro (74)	0.42554 %
Casa Setenta y cinco (75)	0.42554 %
Casa Setenta y seis (76)	0.42553 %
Casa Setenta y siete (77)	0.42553 %

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Casa Setenta y ocho (78)	0.42553 %
Casa Setenta y nueve (79)	0.42553 %
Casa Ochenta (80)	0.42553 %
Casa Ochenta y uno (81)	0.42553 %
Casa Ochenta y dos (82)	0.42553 %
Casa Ochenta y tres (83)	0.42553 %
Casa Ochenta y cuatro (84)	0.42553 %
Casa Ochenta y cinco (85)	0.42553 %
Casa Ochenta y seis (86)	0.42553 %
Casa Ochenta y siete (87)	0.42553 %
Casa Ochenta y ocho (88)	0.42553 %
Casa Ochenta y nueve (89)	0.42553 %
Casa Noventa (90)	0.42553 %
Casa Noventa y uno (91)	0.42553 %
Casa Noventa y dos (92)	0.42554 %
Casa Noventa y tres (93)	0.42554 %
Casa Noventa y cuatro (94)	0.42553 %
Casa Noventa y cinco (95)	0.42553 %
Casa Noventa y seis (96)	0.42553 %
Casa Noventa y siete (97)	0.42553 %
Casa Noventa y ocho (98)	0.42553 %
Casa Noventa y nueve (99)	0.42553 %
Casa Cien (100)	0.42553 %
Casa Ciento uno (101)	0.42553 %
Casa Ciento dos (102)	0.42553 %
Casa Ciento tres (103)	0.42553 %
Casa Ciento cuatro (104)	0.42553 %
Casa Ciento cinco (105)	0.42553 %
Casa Ciento seis (106)	0.42553 %
Casa Ciento siete (107)	0.42553 %
Casa Ciento ocho (108)	0.42553 %
Casa Ciento nueve (109)	0.42553 %
Casa Ciento diez (110)	0.42554 %

AA 8180810

1156



Casa Ciento Once (111)	0.42554 %
Casa Ciento Doce (112)	0.42553 %
Casa Ciento Trece (113)	0.42553 %
Casa Ciento Catorce (114)	0.42553 %
Casa Ciento Quince (115)	0.42553 %
Casa Ciento Dieciséis (116)	0.42553 %
Casa Ciento Diecisiete (117)	0.42553 %
Casa Ciento Dieciocho (118)	0.42553 %
Casa Ciento Diecinueve (119)	0.42553 %
Casa Ciento Veinte (120)	0.42553 %
Casa Ciento Veintiuno (121)	0.42553 %
Casa Ciento Veintidós (122)	0.42553 %
Casa Ciento Veintitrés (123)	0.42553 %
Casa Ciento Veinticuatro (124)	0.42553 %
Casa Ciento Veinticinco (125)	0.42553 %
Casa Ciento Veintiséis (126)	0.42553 %
Casa Ciento Veintisiete (127)	0.42553 %
Casa Ciento Veintiocho (128)	0.42554 %
Casa Ciento Veintinueve (129)	0.42554 %
Casa Ciento Treinta (130)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y uno (131)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y dos (132)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y tres (133)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y cuatro (134)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y cinco (135)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y seis (136)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y siete (137)	0.42553 %

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Casa Ciento Treinta y ocho (138)	0.42553 %
Casa Ciento Treinta y nueve (139)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta (140)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta y uno (141)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta y dos (142)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta y tres (143)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta y cuatro (144)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta y cinco (145)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta y seis (146)	0.42554 %
Casa Ciento Cuarenta y siete (147)	0.42554 %
Casa Ciento Cuarenta y ocho (148)	0.42553 %
Casa Ciento Cuarenta y nueve (149)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta (150)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y uno (151)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y dos (152)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y tres (153)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y cuatro (154)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y cinco (155)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y seis (156)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y siete (157)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y ocho (158)	0.42553 %
Casa Ciento Cincuenta y nueve (159)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta (160)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta y uno (161)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta y dos (162)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta y tres (163)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta y cuatro (164)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta y cinco (165)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta y seis (166)	0.42554 %
Casa Ciento Sesenta y siete (167)	0.42554 %
Casa Ciento Sesenta y ocho (168)	0.42553 %
Casa Ciento Sesenta y nueve (169)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta (170)	0.42553 %



Five horizontal dashed lines for text entry.

Casa Ciento Setenta y uno (171)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y dos (172)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y tres (173)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y cuatro (174)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y cinco (175)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y seis (176)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y siete (177)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y ocho (178)	0.42553 %
Casa Ciento Setenta y nueve (179)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta (180)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta y uno (181)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta y dos (182)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta y tres (183)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta y cuatro (184)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta y cinco (185)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta y seis (186)	0.42554 %
Casa Ciento Ochenta y siete (187)	0.42554 %
Casa Ciento Ochenta y ocho (188)	0.42553 %
Casa Ciento Ochenta y nueve (189)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa (190)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y uno (191)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y dos (192)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y tres (193)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y cuatro (194)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y cinco (195)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y seis (196)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y siete (197)	0.42553 %

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Casa Ciento Noventa y ocho (198)	0.42553 %
Casa Ciento Noventa y nueve (199)	0.425578 %
Casa Doscientos (200)	0.425578 %
Casa Doscientos Uno (201)	0.42553 %
Casa Doscientos Dos (202)	0.42553 %
Casa Doscientos Tres (203)	0.42553 %
Casa Doscientos Cuatro (204)	0.42553 %
Casa Doscientos Cinco (205)	0.42553 %
Casa Doscientos Seis (206)	0.42553 %
Casa Doscientos Siete (207)	0.42553 %
Casa Doscientos Ocho (208)	0.42553 %
Casa Doscientos Nueve (209)	0.42553 %
Casa Doscientos Diez (210)	0.42553 %
Casa Doscientos Once (211)	0.42554 %
Casa Doscientos Doce (212)	0.425578 %
Casa Doscientos Trece (213)	0.42553 %
Casa Doscientos Catorce (214)	0.42553 %
Casa Doscientos Quince (215)	0.42553 %
Casa Doscientos Dieciséis (216)	0.42553 %
Casa Doscientos Diecisiete (217)	0.42553 %
Casa Doscientos Dieciocho (218)	0.42553 %
Casa Doscientos Diecinueve (219)	0.42553 %
Casa Doscientos Veinte (220)	0.42553 %
Casa Doscientos Veintiuno (221)	0.42553 %
Casa Doscientos Veintidós (222)	0.42553 %
Casa Doscientos Veintitrés (223)	0.42553 %
Casa Doscientos Veinticuatro (224)	0.42553 %
Casa Doscientos Veinticinco (225)	0.42553 %
Casa Doscientos Veintiséis (226)	0.42553 %
Casa Doscientos Veintisiete (227)	0.42553 %
Casa Doscientos Veintiocho (228)	0.42553 %
Casa Doscientos Veintinueve (229)	0.42553 %
Casa Doscientos Treinta (230)	0.42553 %

AA 8180807

1156



Casa Doscientos Treinta y uno (231)	0.42553 %
Casa Doscientos Treinta y dos (232)	0.42553 %
Casa Doscientos Treinta y tres (233)	0.42553 %
Casa Doscientos Treinta y cuatro (234)	0.42553 %
Casa Doscientos Treinta y cinco (235)	0.42554 %
TOTAL	100.00 %

PARAGRAFO 1°:- MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. De

acuerdo con el artículo 28 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la agrupación, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: -----

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. -----
2. Cuando la agrupación se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. -----
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte de la agrupación. -----
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----
5. Mientras el 100% de las casas amplían el tercer piso, la asamblea elaborará una tabla provisional de coeficientes que -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



incluyan las áreas del tercer piso de las casas que lo hayan ampliado y así sucesivamente hasta tener el 100% de ampliaciones. -----

C A P I T U L O VIII - CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO 27.- PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presente reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARAGRAFO 1°.- Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en



la proporción que les corresponda. —

PARAGRAFO 2°.- El mantenimiento, sostenimiento reparación y conservación y reposición de la Subestación eléctrica, así como de la red de alcantarillado de aguas negras y lluvias, localizada en el subsuelo

que ocupa la agrupación Residencial, estará a cargo de todos los copropietarios en proporción a su coeficiente. PARAGRAFO 3°.- DISPOSICION TRANSITORIA: Las cuotas de administración para el pago de expensas comunes necesarias, son de carácter obligatorio para los copropietarios desde el momento en que se efectúe la entrega de su unidad de dominio privado y con el presente instrumento se faculta a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. o al administrador provisional para preparar un presupuesto provisional de gastos mensuales y para liquidar una cuota correspondiente, la cual debe cancelar cada copropietario de acuerdo con su coeficiente de copropiedad hasta la entrega de la agrupación Residencial a los copropietarios de la misma, conforme lo establecido en el artículo 96 del presente Reglamento. -----

A R T I C U L O 28.- OBLIGATORIEDAD E INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS: --

- a) OBLIGATORIEDAD: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la agrupación se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.
- b) INCUMPLIMIENTO: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la agrupación.



El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -----

PARAGRAFO.- La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. -----

A R T I C U L O 29.- ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO: El presupuesto general de gastos se deberá elaborar así: -----

a.) Cada año, antes del 31 de Enero, el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el siguiente periodo presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior (déficit o superávit) y los aprovechamientos de cualquier índole, al igual que lo dispuesto en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y en este Reglamento sobre fondo de imprevistos. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la Tabla de Coeficientes de copropiedad indicados en la tabla descrita en el artículo 26 del presente reglamento. -----

b.) El administrador enviará al Consejo de Administración, dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte de ellos, quienes podrán proponer las modificaciones que consideren convenientes. -----

c.) Copia del presupuesto aprobado por el Consejo de Administración, será enviada por el administrador a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que ha de reunirse la Asamblea general de copropietarios en sesiones ordinarias. -----

d.) La Asamblea general de copropietarios, en su primera



reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto de expensas comunes y su distribución, aprobación que requiere el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en

la respectiva reunión. -----

b.) El presupuesto así aprobado y las cuotas de sostenimiento decretadas por la Asamblea, serán entregadas a la administración, órgano que se encargará de hacerlos conocer a todos los copropietarios, mediante copia del acta de la reunión que lo aprobó, la cual será enviada a cada uno de los copropietarios quienes estarán obligados a dar estricto cumplimiento. -----

f.) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir de primero (1o.) del mes siguiente a la reunión de la asamblea general de propietarios hasta la fecha que determine la asamblea. La asamblea podrá determinar los items que podrán cobrarse con retroactividad al primero (1o.) de Enero del año en curso. -----

PARAGRAFO TRANSITORIO: Para efectos de la participación de las expensas comunes y mientras se entrega la agrupación Residencial a los copropietarios de la misma, se faculta a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. o al administrador provisional para elaborar un presupuesto provisional con base en los gastos de vigilancia, servicios públicos y en general los gastos ocasionados para el mantenimiento y conservación de las zonas comunes. -----

ARTICULO 30.- PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea general de copropietarios se hubiere reunido y hubiere aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea general de copropietarios decida lo pertinente, tal presupuesto elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de



Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas ordinarias, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración. -----

A R T I C U L O 31.- MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea general de copropietarios, con las formalidades previstas en este Reglamento y en el artículo 48 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), serán exigibles por la vía ejecutiva. Procedimiento ejecutivo: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley aquí mencionada, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la mencionada ley 675 de 2.001. Cuando sea el caso adelantar la ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el administrador directamente o a través de apoderados, debe proceder de inmediato, sin necesidad de autorización alguna. Las costas y gastos del respectivo juicio serán de cargo del propietario deudor. -----



ARTICULO 32.- FONDO DE IMPREVISTOS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El fondo de imprevistos también se incrementará con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes, tales como los provenientes de intereses de mora, multas, previstos como sanciones en éste reglamento o por la Asamblea general de copropietarios, los resultantes de superávit en la ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente, los producidos por los valores de pronta y fácil liquidez en que se invierta el mismo fondo de imprevistos, los resultantes de cualquier compensación económica que reciba la persona jurídica de parte de los copropietarios o tenedores a cualquier título por concepto del uso de los parqueos comunes, el salón comunal, los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier concepto. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. El fondo de imprevistos que será manejado por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea general de copropietarios lo apruebe previa y expresamente, el fondo de imprevistos podrá

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



invertirse en mejoras o reposición de los bienes de propiedad común. El cobro a los propietarios, de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo, y con el lleno de los requisitos en cuanto a quórum y mayorías calificadas de que trata el artículo 46 de la ley 675 de 2.001. PARAGRAFO 1º.- Las participaciones que a los copropietarios correspondan en el fondo de imprevistos, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea general de copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes que forman el fondo de imprevistos, entre los copropietarios de acuerdo con sus Coeficientes de Copropiedad y por decisión del 70% de los coeficientes de copropiedad, asistentes a la respectiva reunión.

PARAGRAFO 2º. DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente por cualquier causa a caja, o si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos o mejoras, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, el Consejo de Administración, o el Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará la aprobación para realizar los ajustes necesarios en la liquidación de las cuotas a pagar por cada copropietario. La Asamblea procederá a decretarlos previo cumplimiento a lo establecido en el presente artículo. Dado el caso que proceda la aprobación para decretar una cuota extraordinaria se deberá hacer con el lleno de los requisitos en cuanto a quórum y mayorías exigidos de acuerdo al monto a decretar, según lo estipulado en el artículo 46 de la ley 675 de 2.001. -----

AA 8180833

1156



ARTICULO 33.- INTERESES DE MORA: La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea general de copropietarios, conforme a los artículos precedentes, y al artículo 30 de la ley 675 de 2.001 causará intereses de mora

a cargo de los morosos y en favor de la copropiedad, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la agrupación. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. **PARAGRAFO.-** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTICULO 34.- CARACTER DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION: Las cuotas para el pago de expensas necesarias con que deben contribuir los copropietarios son de carácter obligatorio, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado y afectará sus bienes, inclusive el bien de dominio privado con el que ellos responderán por ellas. Cuando la titularidad del inmueble haya pasado de una persona a otra no por ello cesan las obligaciones en favor de la copropiedad, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

A R T I C U L O 35.- IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la agrupación, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción al coeficiente que se establece en este Reglamento. PARAGRAFO.- De conformidad con el artículo 33 de la ley 675 de 2.001, la persona jurídica originada en la constitución de la presente propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. PARAGRAFO.- La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. -----

A R T I C U L O 36.- SEGUROS EN LOS BIENES COMUNES: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) todas las agrupaciones, edificios, conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. PARAGRAFO 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos



de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados. PARAGRAFO 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la

agrupación en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. Sera obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros. PARAGRAFO 3°.- Los mencionados seguros deberán ser contratados con una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria y en las cuantías que determine anualmente la Asamblea general de copropietarios y teniendo en cuenta el valor real de las zonas comunes de la agrupación. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y contra terremoto, en cuantías suficientes para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los copropietarios en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

A R T I C U L O 37.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION: Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, se procederá conforme a lo estipulado para la reconstrucción de edificios consignado en el artículo 14 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes, para cubrir los



gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su Coeficiente de Copropiedad. En cuanto a la remoción de escombros se sufragará el gasto entre los propietarios de la agrupación de acuerdo a su coeficiente de copropiedad. -----

A R T I C U L O 38.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO:

En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su Unidad Privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad privada hubiere sido asegurada por el mismo riesgo, por exigencias de una corporación de ahorro y vivienda u otras entidades financieras. -

C A P I T U L O IX.- MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES .

A R T I C U L O 39.- MODIFICACIONES Y MEJORAS EN

LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

a.) Si la Asamblea general de copropietarios ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador realizará los estudios técnicos necesarios, los cuales deberán pasar al Consejo de Administración para su revisión y aprobación, para luego proceder a su ejecución. -----

b.) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea general de copropietarios, el respectivo proyecto, con una propuesta de costos y las cuotas debidamente liquidadas por coeficiente se deberá presentar por parte del Consejo de administración a la Asamblea General, para su estudio y aprobación, previo cumplimiento de lo establecido en los artículos 35 ~~y 46 de~~ la ley seiscientos setenta y cinco (675) del

1156

AA

8180830



tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). Esta aprobación que requerirá mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación.

c.) Liquidadas las cuotas que por coeficiente correspondan a cada

copropietario, la asamblea las aprobará y definirá la forma de pago de ellas.

PARAGRAFO: Si la cuantía de la mejora es inferior a un salario mínimo mensual vigente no se requerirá la aprobación de la Asamblea, sino del Consejo de Administración y siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución.

ARTICULO 40.- MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES: La Asamblea general de copropietarios tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes y zonas comunes y será el órgano encargado de autorizar modificaciones o cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce de ellos, decisiones en las cuales se requerirá una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación.

ARTICULO 41.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea general de copropietarios, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo de Administración y el administrador. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de un salario mínimo legal mensual, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún órgano. PARAGRAFO 1º.- Los propietarios de una unidad privada a quienes se les asigne el derecho al uso exclusivo sobre un bien común quedarán obligados a no efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo ese bien, no podrá cambiar su destinación, deberá hacerse cargo de los mantenimientos y/o de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor, deberá hacerse cargo de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. PARAGRAFO 2º.- Aunque las cubiertas tienen el carácter de bienes comunes, a los propietarios de cada casa le corresponderán los mantenimientos, reparaciones, cambio o reposición de la cubierta común que cubre su patio de ropas privado en el primer piso de su respectiva casa. -----

A R T I C U L O 42.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES

PRIVADOS: En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la demolición de los muros divisorios, muros estructurales, o un cambio así sea leve, de la fachada y presentación externa de la agrupación Residencial. Las modificaciones o mejoras físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: -----

- 1.) Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva, ante las autoridades distritales correspondientes, en caso de que la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. -----
- 2.) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas



exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones. -----

3.) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos

anteriores. -----

PARAGRAFO 1º: El propietario a quien el Consejo de Administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea General de copropietarios para que reconsidere la determinación.

PARAGRAFO 2: AMPLIACIÓN TERCER PISO: Con relación a la ampliación del tercer piso, ésta deberá hacerse de acuerdo con el diseño y planos diseñados por el propietario inicial, requerirá el cumplimiento de los numerales 1. 2. y 3. del presente artículo y autorización de parte de la asamblea general quien solo la podrá negar si el diseño no corresponde al antes mencionado, caso en el cual se evaluará si el diseño propuesto no deteriora la armonía del conjunto. La ampliación propuesta debe ejecutarse respetando las áreas, dimensiones, volumetría, diseño y juntas estructurales si las hay y demás especificaciones establecidas en los planos que deja diseñados el propietario inicial, los cuales se entregan al administrador con la entrega de zonas comunes, adicionalmente el interesado deberá respetar las normas que la Asamblea General de copropietarios establezca para su ejecución, con el fin de establecer la fecha y duración de la obra y no causar molestias a los demás propietarios y/o residentes de la Agrupación. Asimismo entre los vecinos colindantes afectados por las obras de ampliación de tercer piso, se deberá establecer un acuerdo cordial y una norma de convivencia mientras se efectúa la obra ya que esta causará ruidos, polvo y molestias a los inmuebles colindantes.

ARTICULO 43.- REPARACIONES EN LOS BIENES

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio privado, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión. Las reparaciones de cada unidad privada, serán de cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes, siempre que estos den al interior de la unidad privada. La reposición de vidrios será tomado como gasto general, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de Administración, o por trabajos ordenados por ésta y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada. -----

C A P I T U L O X .- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. -----

A R T I C U L O 44.- DERECHOS: Son derechos de los copropietarios y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título: -----

1.) Cada propietario tendrá sobre su Unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). -----

2.) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás ~~copropietarios~~ propietarios de la Agrupación. -----

1156

AA

8180824



3.) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. -----

4.) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea general de copropietarios. -----

5.) Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y éste Reglamento; -----

6.) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas generales de copropietarios con derecho a voz y voto. El voto equivaldrá al porcentaje de coeficiente de su respectivo bien privado. -----

7.) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. -----

8.) Pedir al Juez competente la imposición de multas para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y de este reglamento, multas de acuerdo al artículo 59 de la mencionada ley. -----

9.) Solicitar al Administrador que convoque a Asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en éste Reglamento. -----

ARTICULO 45.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO.

En relación con los bienes de dominio particular y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 18 de la ley 675 de 2.001, los propietarios de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA tienen las



siguientes obligaciones: -----

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la agrupación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. -----
 2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la agrupación o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----
 3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, excepción de la ampliación del tercer piso aprobada con el presente reglamento, la aplicación de los planos que deja diseñados el propietario inicial y la solicitud de licencia de construcción que tramitará el interesado. A los propietarios de los inmuebles ubicados en el piso bajo les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos, y demás sin la autorización de la Asamblea General y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. -----
- Adicional a las obligaciones previstas en la mencionada ley, y lo que para casos establece el Código de Policía y en el reglamento de propiedad horizontal, a continuación se relacionan y otras obligaciones para los copropietarios, y en lo pertinente de los usuarios y tenedores. -----

1.) Dar a las Unidades de dominio privado la destinación específica señalada en éste Reglamento. La destinación inicial



señalada en este Reglamento solo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General de copropietarios y/o de la autoridad competente y no podrá contravenir las normas urbanísticas vigentes. -----

2.) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en éste Reglamento. -----

PARAGRAFO 1: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado. -----

3.) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la Asamblea de copropietarios, con el lleno de los requisitos exigidos para tal aprobación. -----

4.) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. -----

5.) Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. -----

6.) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, enviar al administrador fotocopia del certificado de libertad una vez en este se encuentre registrada la compraventa

7.) Mantener informada a la Administración sobre cualquier



modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.

8.) Pagar las primas del seguro contra incendio y demás siniestros, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios, por la ley 675 de 2.001 y por este reglamento. ---

9.) Mantener asegurada su unidad privada contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro. -----

10.) Asistir cumplidamente a las Asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad. -----

11.) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. -----

12.) Solicitar autorización escrita al Administrador con un mínimo de 3 días hábiles, cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. En esta comunicación el interesado deberá solicitar al administrador un paz y salvo por concepto de expensas, cuotas ordinarias y extraordinarias para ser entregado a la salida del inmueble. Si quien va a trasteo es un arrendatario, éste deberá anexar a la solicitud de que trata este numeral, un paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento expedido por el propietario del inmueble o por la compañía inmobiliaria que administre o tenga consignado el inmueble. En caso de que el arrendatario o el arrendador no cumplan con el requisito de suministrar el paz y salvo de cánones de arriendo antes mencionado, se exonera al administrador de toda responsabilidad. -----

13.) Velar por el buen funcionamiento de aparatos eléctricos e instalaciones de su Unidad Privada. -----

14.) Suscribir ~~contra~~ contratos con las personas a quienes conceda el



uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento y las disposiciones de los órganos de administración de la

agrupación.

15.) Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada.

16.) Depositar las basuras en el sitio establecido para la recolección de basuras en bolsas plásticas, debidamente selladas para evitar insectos y malos olores.

17.) Respetar las normas que la Asamblea general de copropietarios establezca con relación a la permanencia de mascotas en las unidades de dominio privado que conforman la Agrupación, para que no causen perjuicios o molestias a los demás copropietarios o residentes de la agrupación. Las mascotas que transiten por zonas comunes deberán transitar en compañía de un adulto responsable y con la respectiva correa, bozal y vacunas al día. Quien acompañe la mascota deberá llevar consigo una pala o bolsa destinada a recoger la deposición que haga su animal y deberá dejar perfectamente limpio la zona común o la zona pública fuera del conjunto donde haya estado su mascota.

ARTICULO 46.- PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que ocupen Unidades Privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estabilidad o seguridad de la agrupación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las



cuales conllevan obligaciones de NO hacer: -----

A.) EN RELACION A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO ESTA PROHIBIDO: -----

- 1.) Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o por la Asamblea general de propietarios según el caso, a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. -----
- 2.) Destinar su bien de dominio particular a usos que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios y/o ocupantes o usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. -----
- 3.) Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecten la presentación de la agrupación o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás. -----
- 4.) Colocar avisos o letreros en las ventanas de las edificaciones a no ser que hayan sido autorizados por la Asamblea de Copropietarios, quien establecerá las normas para su colocación, las cuales estarán acordes con las disposiciones Distritales sobre la materia. -----
- 5.) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y/o ocupantes, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, gasolina o sustancias similares, sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las

1156

AA

8180821



precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.

6.) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, en las normas urbanísticas, o

en la correspondiente licencia de construcción o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes, diferentes a las provenientes de la ampliación del tercer piso aprobadas en el presente reglamento, previa solicitud de la licencia de construcción y pago de las expensas e impuestos que le correspondan.

7.) Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás residentes; y en consecuencia, no podrán destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video.

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

9.) Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

10.) Los propietarios en las últimas plantas no podrán elevar



nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones, diferentes a las provenientes de la ampliación del tercer piso aprobadas en el presente reglamento, los planos diseñados antes mencionados y la solicitud de licencia de construcción correspondiente.

11.) Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de los unidades privadas.

B.) CON RELACION A LOS BIENES COMUNES QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS:

1.) Obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes, de circulación peatonal o vehicular, las entradas de las casas ó los accesos a la agrupación, caminos peatonales, andenes, escaleras, halls y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.

2.) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.

3.) Colocar avisos o letreros en las fachadas de las casas.

4.) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

5.) Usar las circulaciones peatonales para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de acceso a las casas.

6.) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes o zonas de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.

7.) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

8.) Usar los bienes comunes para instalar en ellos negocios o lugares de almacenamiento de cosas.

9.) Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios

1156

AA 8180820



comunes.

10.) Alterar la fachada de la agrupación, el número o tipo de ventanas o puertas o aumentar o disminuir el número de vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las

fachadas, tanto exteriores como interiores.

11.) Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico.

12.) Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por el Consejo de Administración.

13.) Utilizar las ventanas de la unidad privada o de las zonas comunes para colgar o sacudir ropas, tapetes, cortinas, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas.

14.) Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes. PARAGRAFO: Las casas que tienen frente o que limitan con las vías vehiculares o contra la zona CTB N° 11 y que tienen zonas verdes o duras contiguas a los andenes de estas vías, deberán respetar esta zona común, tal como la entregó el propietario inicial, y no podrán cubrirlas, ni construir sobre ellas, ni usarlas como prolongación de las viviendas para uso privado.

ARTICULO 47.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL USO DE LOS SITIOS DE PARQUEO Y SOBRE TRANSITO VEHICULAR:

La utilización de los parqueaderos comunes para propietarios y residentes y el tránsito vehicular en la agrupación estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales parqueaderos:

1.) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área o área



destinada a dicho efecto. -----

2.) Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, ésto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -----

3.) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. -

4.) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio de la agrupación, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. -----

5.) Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -----

6.) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados. -----

7.) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. -----

8.) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada no superior a 10 Km/hr, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. -----

9.) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. -----

10.) Queda terminantemente prohibido arrendar los parqueaderos o ceder la tenencia de los mismos, a cualquier título, a personas que no habiten dentro de la agrupación.

PARAGRAFO: Además de lo dispuesto en este artículo, compete

1156 AA 8180817



al Consejo de Administración adoptar las medidas que estime conducentes en orden a reglamentar el tránsito vehicular dentro de la agrupación y el uso de los parqueaderos.

ARTICULO 48.- SOLIDARIDAD:

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

ARTICULO 49.- EXTENSION DE ESTAS NORMAS:

Todo lo dicho en éste capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las Unidades Privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás tenedores o personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.

CAPITULO XI.- DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA.

ARTICULO 50.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA:

La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. PARAGRAFO.- Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

A R T I C U L O 51.- NATURALEZA Y

CARACTERÍSTICAS: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la de la agrupación y su domicilio será la ciudad de Bogotá D.C., donde esta se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

A R T I C U L O 52.- RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

A R T I C U L O 53.- CUENTAS BANCARIAS: El presidente del Consejo de Administración y el representante legal de la Persona Jurídica abrirán las cuentas bancarias, de ahorros o de naturaleza semejante que consideren necesarias para el depósito o manejo de los dineros provenientes de las expensas mensuales, contribuciones y fondo de imprevistos.

EL MOLDE GRAFICAS LTDA - 2002



PARAGRAFO.- Para el manejo del fondo de imprevistos se deberá abrir una cuenta de ahorros independiente a la que se maneje para gastos ordinarios, salvo que la Asamblea general disponga lo contrario.

ARTICULO 54.- ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION.

La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, y al administrador de la agrupación.

CAPITULO XII.- ORGANOS DE ADMINISTRACION.-

ARTICULO 55.- ENUMERACION: Los órganos de administración de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, son los siguientes:

- 1.) Asamblea General de Propietarios.
- 2.) Consejo de Administración.
- 3.) Administrador.
- 4.) Auditor o Revisor Fiscal.

ARTICULO 56.- ORDEN JERARQUICO: Cada uno de los órganos de administración de la agrupación objeto de este Reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, o en disposiciones de la Asamblea general de copropietarios, o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. La Asamblea general de copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración tendrá facultades de reglamentar las normas de éste Reglamento que así lo requieran o que impliquen modificación de las mismas.

CAPITULO XIII.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



ARTICULO 57.- INTEGRACION Y ALCANCES DE SUS DECISIONES:

La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados que en la fecha de la respectiva reunión, tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de Registro de Copropietarios, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran la agrupación tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la agrupación.

ARTICULO 58.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA:

La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Cuando por alguna razón la Asamblea de la agrupación resuelva modificar el reglamento y no nombrar Consejo de administración, será la Asamblea quien se le corresponda la función de nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos de un año y fijarle su remuneración y removerlo por cualquier causa.

PARAGRAFO.- Mientras exista Consejo de Administración, éste será el órgano encargado de tal nombramiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la ley 675 de 2001.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de



- Convivencia para períodos de un a.
4. Aprobar el presupuesto anual de la agrupación y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias; así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. Al determinar el valor de las expensas mensuales, a cargo de los copropietarios, se hará con atención a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo.
 5. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos de un año y a éste último señalarle sus funciones, en lo no previsto en este Reglamento.
 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales (si los hay), y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
 8. Decidir la reconstrucción de la agrupación, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.
 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. ...
 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que



ley 675 de 2001.

Autorizar la cuantía de los seguros legalmente obligatorios, y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea.

13. Reglamentar el uso de los bienes comunes o delegar esta función al Consejo de Administración.

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

15. Delegar temporalmente algunas de sus funciones, con excepción de la aprobación del presupuesto y las relativas a cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, en el Consejo de Administración o en el Administrador.

16. Autorizar al Administrador para ejecutar o celebrar actos o contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades y las del Consejo de Administración.

17. Dirimir en segunda instancia los conflictos que se presenten entre copropietarios y entre estos y el Administrador, por causa del ejercicio de derechos sobre los bienes privados o comunes, así como los que se originen en la interpretación y aplicación de este Reglamento, si el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración no lo han podido hacer.

Las demás funciones fijadas en la mencionada ley, en los decretos reglamentarios de la misma.

PARAGRAFO.- La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo. (Comité de Convivencia).

A R T I C U L O 59.- REUNIONES DE ASAMBLEA: Se pueden efectuar varios tipos de reuniones, a saber: Ordinaria, extraordinaria, universal, por derecho propio, de segunda



convocatoria, no presenciales, todas éstas a definir a continuación: -----

REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses

siguientes al vencimiento del período presupuestal, en la fecha y lugar que señale el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria para esta reunión la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la agrupación, a la última dirección registrada por los mismos. El aviso de convocatoria a la Asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la Administración, durante ocho (8) horas hábiles cada día, para que los copropietarios puedan ejercer el derecho de inspección sobre tales documentos y cuentas. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

REUNIONES EXTRAORDINARIAS: Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la agrupación así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la agrupación, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. El aviso de convocatoria a la Asamblea extraordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el salón comunal de la agrupación, a las 8:00 de la noche. -----

REUNIONES UNIVERSALES: Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la agrupación (100 % de los coeficientes), sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 de 2.001, para efectos de mayorías calificadas. -----

REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista deberá dejarse constancia de lo

1151

AA

8180836



establecido en el presente artículo. El aviso de convocatoria a la Asamblea en segunda convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y una relación de los propietarios que adeuden

contribuciones a las expensas comunes. -----

REUNIONES NO PRESENCIALES: (Artículo 42 de la ley 675/2001) Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. **PARAGRAFO.-** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario si la reunión es de carácter ordinario y cinco (5) días calendario si es extraordinaria, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la agrupación, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea no presencial y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: (Artículo 43 de la ley 675/2001) Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la agrupación. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 de la ley 675/2001, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

PARAGRAFO.- No es indispensable para la validez de diferentes tipos de reuniones de Asamblea, que asistan el Administrador y el Consejo de administración. -----

ARTÍCULO 60.- QUÓRUM Y MAYORÍAS. La asamblea general 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 más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna

1156

AA

8180831



decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran la agrupación. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. PARAGRAFO 1º.- Las reuniones en segunda convocatoria sesionarán y decidirán válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. PARAGRAFO 2º: Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea, quien podrá votar por cada unidad privada que representa en proporción al coeficiente que le corresponda a cada unidad privada que represente. PARAGRAFO 3º: Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una Unidad Privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios. PARAGRAFO 4º: Los miembros del Consejo de Administración de la copropiedad, los administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras están en ejercicio de sus cargos. -----

ARTICULO 61.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación: -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la agrupación destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para la agrupación.
10. Liquidación y disolución.

PARAGRAFO.- Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

A R T I C U L O 62.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas: _____

- 1.) Establecido el quórum, la Asamblea general de copropietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por elección o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, se consignará por escrito y la Asamblea será presidida por el presidente del Consejo de Administración, quien a su vez designará el secretario.

1156

AA 8180819



2.) El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de Asambleas de Accionistas de Sociedades. -----

3.) Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea general de copropietarios, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este Reglamento, son obligatorias para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble. -----

ARTICULO 63.- VOTOS: Cada propietario tendrá en la Asamblea General de copropietarios derecho a un voto por cada Unidad Privada que posea y votará en proporción a su Coeficiente de Copropiedad. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado. -----

ARTICULO 64.- ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas que se asienten en el libro de actas que se tenga registrado para tal fin, estas actas deben estar firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso, los documentos presentados en la reunión, los asuntos tratados, las proposiciones presentadas, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas en favor o en contra de ellas, la fecha y hora de terminación de la reunión. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a



veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios de la agrupación, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. PARAGRAFO 1º.- Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. PARAGRAFO 2º.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 de la ley 675 de 2001, el acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentran en mora.

A R T I C U L O 65.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. PARAGRAFO.- Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de



agosto de dos mil uno (2.001) -----

**A R T I C U L O 66.-
PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.**

En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica de la agrupación, para el cobro de multas

u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de 2001. -----

C A P I T U L O XIV.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION,

A R T I C U L O 67.- INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION:

Anualmente, la Asamblea general de copropietarios elegirá por votación, por el sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por siete (7) miembros principales y siete (7) suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios de las unidades privadas de la agrupación. PARAGRAFO 1: Si la Asamblea general de copropietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría de los asistentes, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, sin que sean menos de tres (3) miembros.



asunto que, en todo caso, solo podrá ser decidido antes de su integración anual. **PARAGRAFO 2:** Mientras la Asamblea de Copropietarios no decrete expresamente la asignación de honorarios, los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. -----

ARTICULO 68.- PERIODO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: Los miembros del Consejo de Administración permanecerán en sus cargos por el término de (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pero podrán ser removidos en cualquier tiempo, o reelegidos indefinidamente por la Asamblea General de Copropietarios. -----

ARTICULO 69.- SESIONES, QUORUM Y MAYORÍAS: Para las reuniones del Consejo deliberarán, decidirán y votarán válidamente con la asistencia y votos de la mayoría de sus miembros, principales o suplentes. El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de sus miembros; las sesiones serán presididas por el Presidente, designado por el Consejo de Administración y actuará como Secretario el Administrador o en su defecto una persona designada por el mismo Consejo, quien en tal cargo se ocupará de hacer las citaciones respectivas. Las decisiones serán tomadas por mayoría, salvo que en este Reglamento se establezca quórum especial para asuntos determinados con independencia de los coeficientes de copropiedad. El Administrador concurrirá a las reuniones del Consejo, con voz pero sin voto, sin embargo no es necesaria su asistencia para que el Consejo pueda deliberar y decidir válidamente. **PARAGRAFO.-** La Asamblea podrá determinar que el Consejo se reúna con una periodicidad distinta a la aquí



establecida.

A R T I C U L O 70- ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:

De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en Actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de Actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas Actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo.

A R T I C U L O 71. - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:

Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en este reglamento de propiedad horizontal. El Consejo tendrá las siguientes funciones:

- a.) Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea general de copropietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el Administrador.
- b.) Convocar a la Asamblea general de copropietarios a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente.
- c.) Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos de un año y establecer su remuneración, así como autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano.
- d.) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la Copropiedad, ejercitar

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



- ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea general de copropietarios. -----
- e.) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle. -----
- f.) Preparar para la aprobación de la Asamblea general de copropietarios, un reglamento para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos. -----
- g.) Ejercer las funciones relativas a las reformas, mejoras y reparaciones de los bienes comunes indicadas en este Reglamento. -----
- h.) Vigilar la Administración de la agrupación residencial y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo de las zonas comunes y la armonía entre sus residentes. -----
- i.) Autorizar al Administrador para que realice las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización de los bienes comunes, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones cuando su valor no exceda de un salario mínimo mensual vigente y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución. -----
- j.) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a lo equivalente a un salario mínimo legal vigente deberán ser aprobados previamente por el Consejo. -----
- k.) Dirimir, los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre éstos y el Administrador si no lo hubiere hecho el Comité de Convivencia y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento. -----
- l.) Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada



operación que pueda realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo Consejo.

II.) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección de los fondos u

otros bienes pertenecientes a la copropiedad.

m.) Examinar los informes acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el Administrador a consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen mas acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez.

n.) Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reunión ordinaria, cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente, y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este Reglamento.

o.) Establecer los requisitos adicionales a los mencionados en este documento, para la permanencia de mascotas (animales domésticos) dentro de la agrupación Residencial.

p.) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera.

q.) Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del Régimen de Propiedad Horizontal.

r.) El Consejo de Administración o en su defecto el Administrador, deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a restringir el acceso a aquellas áreas en que se localicen equipos o servicios que por su naturaleza ofrezcan peligro, o que deban ser manipulados únicamente por personal técnico especializado en su reparación, mantenimiento o reposición.

s.) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea general de



copropietarios y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta. -----

CAPITULO XV.- DEL ADMINISTRADOR. -----

A R T I C U L O 72.- NATURALEZA DEL

ADMINISTRADOR.- La representación legal de la persona jurídica y la administración de la agrupación corresponderán a un administrador designado por el consejo de administración, para el períodos de un año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. PARAGRAFO 1°.- Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. PARAGRAFO 2°.- En los casos de agrupaciones residenciales, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. PARAGRAFO 3°.- El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios, agrupaciones o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la agrupación para el año en que se realiza la respectiva designación. -----

A R T I C U L O 73.- CESACION EN EL CARGO DE



ADMINISTRADOR: El administrador cesa en su cargo por: a.) Revocatoria expresa del nombramiento por parte del Consejo de Administración si fuere delegado para ello. b.) Vencimiento del periodo. c.) Disolución, cesación en pagos,

concordato o quiebra, en el caso de una sociedad que ejerza la Administración. d.) Haber llegado el caso de fallecimiento, incapacidad física que le impida ejercer el cargo o incapacidad legal o estatutaria. e.) Abandono evidente del cargo, justificadamente determinado por el Consejo de Administración. f.) Renuncia escrita, cuando quede aceptada. g.) Incumplimiento de las obligaciones que para el Administrador establece este Reglamento. -----

A R T I C U L O 74.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.-

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

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. -----

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a la agrupación. **PARAGRAFO.-** En el libro de registro de propietarios se deberá anotar los nombres, apellidos, dirección, documento de identidad, de cada uno de los propietarios de las unidades privadas y los datos de identificación de cada inmueble, tales como matrícula inmobiliaria, cédula catastral, nomenclatura, etc. -----



3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la agrupación, las actas de la asamblea general y del consejo de administración. -----
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, un inventario y el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. -----
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la agrupación. -----
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. -----
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la agrupación, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. PARAGRAFO.- Compete al alcalde menor de la zona donde se ubica la agrupación, la función de



inscripción y posterior certificación de la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales

finés, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la agrupación cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, de la Asamblea general de copropietarios, del Consejo de Administración, de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y de las normas legales que establezcan modificaciones al Reglamento o a lo dispuesto por los mencionados órganos de la copropiedad.

15. Contratar y organizar previa autorización del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento de la agrupación y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad.

16. Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización del Consejo de Administración, los servicios a que se refiere el



literal anterior, cuando así lo considere el Consejo más conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la Asamblea.

17. Representar directamente a la copropiedad en todo acto o relación con terceros, o ante cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados.

18. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y en la ley y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.

19. Velar por el fiel cumplimiento a la reglamentación dada para el uso de los bienes y servicios comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común.

20. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad de la agrupación y de sus habitantes.

21. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del Consejo de Administración, en caso de que no hubiere autorización de la Asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto.

22. Resolver en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas, con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, al Comité de Convivencia, al Consejo de Administración o a la Asamblea general.

23. Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos.

115f AA 8180850



24. Invertir los fondos recaudados por la copropiedad, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea general de copropietarios o del Consejo de Administración. -----

25. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante o tenedor use su Unidad de dominio privado en la forma prevista en este Reglamento, y aplicar y hacer efectivas, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la Asamblea o el Consejo de Administración, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas o sanciones de acuerdo a lo establecido en los artículos 59, 60 y 61 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). -----

26. Abrir a nombre de la persona jurídica (conformada por los propietarios de la agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA), las cuentas bancarias que crea necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, y fondo de imprevistos, previa autorización y reglamentación que impartirá del Consejo de Administración en cuanto sobre el manejo de ellas se refiere. ---

27. Ejercer, en fin, con relación a la agrupación Residencial, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de este Reglamento. -----

28. La Administración será la encargada de vigilar la ejecución de las obras de ampliación, para que se cumpla con las normas, especificaciones, áreas y linderos aprobados en los planos y en la licencia de construcción que el interesado ha de entregar a la administración. así mismo el administrador velará por que se



respeten las normas establecidas por la asamblea general para tal fin.

29. Las demás funciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARAGRAFO.- Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la agrupación.

A R T I C U L O 75.- REMUNERACION DEL ADMINISTRADOR: Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por el Consejo de Administración de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, dentro del presupuesto aprobado por la Asamblea y para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Este cargo puede también ser no remunerado si así lo dispone el Consejo de Administración.

A R T I C U L O 76. - TRANSMISION Y CUENTA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actúa como Administrador, deberá hacer entrega bajo inventario, a quien lo suceda o en su defecto al Presidente del Consejo de Administración, de los fondos, bienes, libros de actas y registro de propietarios, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas. Para dicho efecto, se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá, dar el finiquito al Administrador saliente.

C A P I T U L O XVI.- DEL REVISOR FISCAL. —————

A R T I C U L O 77.- OBLIGATORIEDAD.- Los edificios, conjuntos o agrupaciones de uso residencial 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 la agrupación respecto del cual cumple sus funciones, pero no podrá 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.

PARAGRAFO.- El revisor Fiscal será de libre nombramiento y remoción por la misma Asamblea para períodos de un (1) año. No obstante su periodo anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma Asamblea. Este cargo puede ser remunerado o no, según lo fije la Asamblea general de copropietarios.

ARTICULO 78.- FUNCIONES.- Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2.001 y este reglamento. Son funciones del Revisor fiscal:

a.) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo las disposiciones que al respecto establezca el Consejo de Administración y la Asamblea general

b.) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el Administrador.

c) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.

d.) Velar porque los libros y cuentas de la agrupación se mantengan al día.

e.) Convocar a la Asamblea de Copropietarios cuando lo estime

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



necesario o conveniente.

f.) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas y presupuestos de la copropiedad, que se ha de presentar a consideración de la Asamblea y acerca de las irregularidades que encuentre.

g.) Informar a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración y en el Consejo de Administración.

h.) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea general de copropietarios y el Consejo de administración y las establecidas para los revisores fiscales, en el Código de Comercio o en el Estatuto Tributario.

i) Deberá dar fé sobre la veracidad y sucesión de comunicaciones que deberán ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, para que pueda haber la reunión no presencial de Asamblea general en la que por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. Así mismo el revisor fiscal deberá verificar de que quede prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.
(artículo 42 - ley 675 de 2001)

C A P I T U L O XVII .- DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS Y DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

A R T I C U L O 79.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la agrupación, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o



control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las

autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en agrupaciones de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. PARAGRAFO.- El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

3. Si el conflicto no es dirimido con la sola intervención del Administrador o del Comité de Convivencia, del Consejo de Administración, según fuere el caso, la solución del conflicto, diferendo o controversia se podrá someter al procedimiento arbitral de que trata el artículo 82 del presente reglamento.....

ARTICULO 80.- DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION: El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas y serán elegidos por la asamblea general de copropietarios para un período de un (1) año. **PARAGRAFO.-** De conformidad con el parágrafo del artículo 38 de la ley 675 de 2.001, la Asamblea podrá delegar en el Consejo de Administración el nombramiento y remoción de los miembros del Comité de Convivencia. -----

A R T I C U L O 81.- FUNCIONES Y RESTRICCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.- El Comité de Convivencia tendrá las siguientes funciones y restricciones:

- 1.- Intentar soluciones a los conflictos o controversias que se presenten entre los copropietarios o entre estos y la administración, que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad. -----
2. Intentar presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. -----
3. Llevar un libro de actas donde se levante un acta suscrita entre las partes en conflictos y los miembros del comité y donde se consignen las consideraciones de este comité y los arreglos propuestos en cada caso. -----
4. Participar ad honorem y en procura del bienestar de la comunidad. -----
5. Reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias de cada caso, con el fin de evitar tener que acudir a un tribunal de arbitramento. -----
6. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. -----

A R T I C U L O 82.- ARBITRAMENTO: Todo conflicto que se presente entre la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. y la copropiedad, o con alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación residencial, o

1156

AA

8180858



entre ellos con el Administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, cuya solución no esté claramente prevista por la ley o este Reglamento y que no sea dirimido por el

Comité de Convivencia o el Consejo de Administración o la Asamblea general de copropietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal ó sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrado por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., de acuerdo con sus estatutos. El fallo pronunciado por los árbitros será dictado en derecho y las costas que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. En todo caso, la instalación, funcionamiento y decisiones del Tribunal se sujetará a las normas legales que regulen el arbitramento en el momento de presentarse el conflicto. El tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTICULO 83.- EXCEPCIONES. La solución de conflictos, mediante los procedimientos establecidos en el artículo anterior, no operará en asuntos penales o de policía, frente a hechos ilícitos o querellas que se presenten con ocasión de las prohibiciones contenidas expresamente en este Reglamento.

ARTICULO 84.- DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se



ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones de acuerdo a lo estipulado en el artículo 59 de la ley 675 de 2.001: -

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

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

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común NO esenciales si las hubiere,

PARAGRAFO 1º.-. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Las sanciones aquí previstas serán impuestas por el Consejo de Administración, órgano que en el presente reglamento de propiedad horizontal se le está atribuyendo esta facultad. El Consejo de Administración tendrá la facultad de indicar la duración razonable de las sanciones enumeradas en el presente artículo. Para su imposición, habiendo consultado previamente el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, y habiéndose valorado la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, se respetarán los siguientes procedimientos:

a-) El administrador deberá por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención al propietario o tenedor infractor

1156

AA

8180846



de la obligación no pecuniaria.

b) De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y pasados 3 días hábiles se continúa con el problema, o se reincide, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la

obligación o norma con un segundo llamado de atención; Copia de esta comunicación deberá recibir el Comité de Convivencia de la agrupación y el Consejo de Administración.

c) De continuar con el problema y observar desinterés o negligencia el administrador deberá solicitar la intervención del Comité de Convivencia quien deberán citar al infractor de la obligación o norma, y deberá interceder para llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia.

d) Dependiendo del resultado de la reunión del literal anterior, el Consejo de Administración entrará si es necesario, a imponer las sanciones del caso de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 de la ley 675 de 2.001, previa valoración de la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Para la ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias el administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

IMPUGNACIONES: El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

ALGUNAS CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE

SANCIONES: Serán objeto de aplicación de sanciones por parte de la Asamblea general o el Consejo de Administración entre otras, los siguientes casos: -----

-La no asistencia a las reuniones de Asamblea general ordinaria o extraordinarias por causa injustificada. (Se entiende como justa causa, siempre y cuando se demuestren: enfermedad, calamidad doméstica, ausencia de la ciudad, muerte de un familiar, entre otras). -----

El incumplimiento a lo estipulado en el reglamento en cuanto a deberes, derechos y obligaciones. -----

La falta de colaboración en el comportamiento con la tenencia de animales domésticos. -----

Causar molestia a los vecinos y residentes del edificio, en especial con el volumen del tono de voz en las zonas comunes, el volumen de los equipos de sonido, el volumen de los exostos de los automotores. -----

El juego de niños en las zonas de circulación vehicular dentro del edificio. -----

La falta de colaboración y reparación oportuna de daños dentro de un bien privado o un bien común de uso exclusivo, cuando cause daño a los vecinos o a las zonas comunes. -----

El maltrato físico o verbal a los empleados que desempeñan sus labores en las zonas comunes o al administrador del edificio o conjunto. -----

En un conflicto, no importando el tema, ni quien tenga la razón, habrá una sanción para cualquiera de las partes que grite, agreda o maltrate físicamente o verbalmente a la contra parte o



que utilice un vocabulario grosero durante los encuentros o reuniones para dirimir el conflicto. El descuido por parte de los residentes de los inmuebles privados, en cuanto al mantenimiento de las fachadas y la apariencia de sus ventanas, cortinas rotas, caídas, vidrios en extremo sucios, puertas de sus inmuebles dañadas o rotas, y en general todo comportamiento que haga deteriorar las zonas comunes y baje la imagen del conjunto o edificio.

La construcción de obras en las zonas comunes sin la debida autorización de la asamblea general y la correspondiente licencia de construcción.

El abuso, maltrato o daño a los bienes privados muebles o inmuebles de los residentes del edificio.

El exceso de velocidad dentro de los parqueaderos.

ARTICULO 85.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

EL administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

CAPITULO XVIII.- DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 86.- EMPLEADOS: Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo

quien deba reemplazarlo, salvo que la Asamblea de Copropietarios o el respectivo organismo de administración nominador dispongan otra cosa. En todo caso se deberá dar cumplimiento estricto con las normas laborales y de seguridad



social que amparan a los trabajadores. -----

A R T I C U L O 87.- ENAJENACION DE BIENES

PRIVADOS: Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están claras y suficientemente determinadas por sus linderos, medidas y áreas expresados en el Artículo 18 del presente reglamento, estas áreas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos sin que los causantes o autores tengan responsabilidad alguna con relación a cualquier eventual diferencia que resultare en las cabidas o linderos de los inmuebles o a la exactitud o cálculo de las áreas que aparecen en los planos, en este Reglamento y en el cuadro de áreas. -----

A R T I C U L O 88.- AREAS RESTRINGIDAS.

El Consejo de Administración o en su defecto el Administrador, deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a reglamentar y restringir el acceso a determinadas áreas, especialmente a aquellas en que se localicen equipos o servicios que por su naturaleza ofrezcan peligro, o que deban ser manipulados únicamente por personal técnico especializado en su reparación, mantenimiento o reposición. -----

A R T I C U L O 89.- INCORPORACION:

Este Reglamento deberá quedar incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal. -----

A R T I C U L O 90.- INSTALACION DE REJAS:

Los propietarios de Unidades Privadas que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño uniforme previamente aprobado por el Consejo de Administración. -----

A R T I C U L O 91. - REAJUSTE DE CUANTIAS: Todos los

1156

AA

8180844



valores indicados en el presente reglamento, para cualquiera de los efectos allí indicados serán reajustados anualmente en forma acumulativa en la misma proporción que aumente el costo de la vida, al índice de precios al consumidor

(IPC) conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga sus veces. -----

ARTICULO 92. - DOMICILIO: Se fija la ciudad de Bogotá D.C., como domicilio para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los propietarios u ocupantes de las unidades privadas, que provengan de la Ley o de este reglamento. -----

ARTICULO 93.- LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES DEL DOMINIO DE LAS UNIDADES PRIVADAS: En caso de que el dominio de una unidad privada se halle desmembrado o limitado, la representación en la Asamblea y las contribuciones a las cuotas de administración o cualquier otra será a cargo del propietario fiduciario o del nudo propietario. Sin embargo, tanto la asamblea de copropietarios como el administrador, se sujetarán para la liquidación y cobro respectivo de las expensas que trata este artículo, a las estipulaciones de las partes, consignadas en los respectivos contratos, siempre y cuando se haya comprobado fehacientemente su existencia y la distribución acordada y distinta a la que se establece en este reglamento para las contribuciones y tasas por concepto de pago de las obligaciones comunes. -----

ARTICULO 94.- LINEAS TELEFONICAS.- La infraestructura de la red telefónica de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, ha sido construida por EPM Bogotá, en su calidad de operador de Telecomunicaciones autorizado. En consecuencia, esta empresa,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



o quien represente sus derechos, es la única que puede operarla, mantenerla y administrarla para la correcta prestación del servicio. Cualquier destinación diferente o utilización por terceras personas, deberá ser autorizada previamente por EPM Bogotá. PARÁGRAFO: El costo de la línea telefónica y el aparato telefónico correrán por cuenta del copropietario interesado. En la eventualidad de que un copropietario desee solicitar el suministro del servicio telefónico por otra empresa o proveedor de este servicio público, este solicitante deberá correr con todos los gastos que cause esta instalación tanto en las zonas comunes como al interior de su unidad privada, y deberá dejar las zonas comunes en perfecto estado como las encontró antes de iniciar las obras de acometidas etc. -----

CAPITULO XIX.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS. —

A R T I C U L O 95.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL.-

La sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. en su calidad de propietario inicial, al momento de constituir este Régimen de Propiedad Horizontal podrá ejercer o contratar temporalmente la Administración provisional y elaborar directa o conjuntamente con el Administrador Provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la Administración Provisional, y hasta tanto la Asamblea de Copropietarios se reúna por primera vez y se realice la correspondiente designación del administrador en propiedad. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), mientras el órgano competente no elija al administrador de la agrupación, ejercerá como tal el propietario inicial, URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento ~~(51%)~~ de los coeficientes de copropiedad, cesará la

AA 8180843



gestión del propietario inicial URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la agrupación, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, el propietario inicial "URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.", nombrará al administrador definitivo y el propietario inicial a partir de este nombramiento queda ya desligado de toda responsabilidad con la Administración de la agrupación, sin que deba contribuir con cuota alguna para el pago de gastos de administración, sostenimiento, seguro, etc. de la agrupación, excepto las que le correspondan de acuerdo con la tabla de coeficientes por concepto de gastos de administración de las casas que estén construidas y que aún no hayan sido vendidas o entregadas a los respectivos propietarios.

ARTICULO 96.- ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL:

Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la agrupación, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



deberá incluir los documentos garantía de los equipos que sean entregados, expedidas por sus proveedores, así como los planos de propiedad horizontal, y los correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. PARAGRAFO 1º.- Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el presente reglamento de propiedad horizontal. PARAGRAFO 1º: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios de la agrupación Residencial, en las proporciones establecidas en los coeficientes de copropiedad del presente reglamento, y que rige a partir del momento en que la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. efectúe la entrega material de cada unidad privada a sus propietarios. El propietario de cada casa se compromete a cancelar el pago de la cuota de administración los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha de entrega de su unidad privada y en lo sucesivo los cinco (5) primeros días de cada mes a la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., o a la administración provisional en el lugar establecido para tal fin. El incumplimiento en el pago de las cuotas de administración por parte de los propietarios de las unidades privadas causará intereses de mora que serán liquidados de acuerdo a lo estipulado en el presente reglamento y en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). PARAGRAFO 2º.- Lo expresado en el párrafo anterior para los propietarios es aplicable, en lo pertinente, a los arrendatarios y a cualquier persona que en nombre de aquellos ocupe a cualquier título alguna unidad privada dentro de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA. -----

ARTICULO 97.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

1.) En el ~~evento~~ de que la entidad encargada de otorgar los

1150 AA 8180841



permisos de venta (si es el caso), o el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o alguna otra entidad oficial exija al constructor o al propietario del proyecto alguna modificación al presente Reglamento de Propiedad Horizontal, en

desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, o para efectos del desenglobe de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, ante entidades distritales, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al propietario inicial para la modificación del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones si es del caso. -----

ARTICULO 98.- REFORMAS AL REGLAMENTO: Toda reforma a este reglamento con las formalidades para el caso, deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en la oficina de Registro de instrumentos públicos del círculo de Bogotá D.C. Durante la construcción de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, y hasta tanto se haga la entrega total y definitiva de todas las casas que conforman dicha agrupación, la sociedad propietaria se reserva el derecho de hacer reformas y legalizarlas sin que para ello haya necesidad de convocar a la asamblea general de copropietarios. -----

ARTICULO 99.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: Las especificaciones generales de construcción para la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, son las siguientes: -----

CIMENTACION: Relleno en material de recebo compactado.- Vigas de cimentación en concreto.- Hierro PDR-60 Sismoresistente de refuerzo para vigas de cimentación.- Placa de contrapiso en concreto. -----

MAMPOSTERIA - ESTRUCTURA: Sistema de muros en



mampostería estructural.- Muros estructurales de fachada en ladrillo de arcilla de perforación vertical.- Muros estructurales interiores en bloque estructural de arcilla.- Refuerzos verticales en acero y horizontales en grafil y concreto fluido.- Muros divisorios de patios en bloque de arcilla.- Vigas de amarre de entrepiso y cubierta en concreto reforzado. -----

PLACA DE ENTREPISO Y CUBIERTA: Losas concreto reforzado. -----

CUBIERTA: Losa concreto reforzado, debidamente impermeabilizada con manto asfáltico. -----

ACABADOS DE CONSTRUCCION: -----

ACABADO DE PISOS: Piso en concreto afinado. -----

CARPINTERIA METALICA: Puerta de acceso principal: Lámina coll-rolled.- Cerradura de entrada.- Ventanería en ángulo y vidrio de 3 y 4 mm. Instalado con pasta o silicona.- Marco metálico para puerta de baño. -----

CARPINTERIA DE MADERA: Puerta para el baño con pasador. -----

COCINA: Mesón de granito blanco pulido con poceta y llave sencilla para lavaplatos. Lavadero prefabricado en cemento.

BAÑOS: Pared de duchas de altura aproximada de 1,80 m. y piso de baño terminadas en enchape porcelana.

APARATOS SANITARIOS: Lavamanos. Sanitario. Juego de instalaciones de porcelana. -----

INSTALACIONES: HIDRAULICA: Red de agua fría en tubería y accesorios PVC. - Registro de corte en la cajilla del medidor de acueducto. - **SANITARIA:** Red interna en tubería y accesorios PVC. - **ELECTRICA:** Tubería PVC. - Interruptores, tomas y rosetas. - Tablero de 4 circuitos. - **GAS:** La empresa de Gas Natural dejará una tubería externa y acometida en frente de cada casa para su futura conexión hasta la cocina. (estufa y calentador de paso). **Los aparatos gasodomésticos por cuenta del comprador.** - El propietario deberá prever la

1150 AA 8180837



instalación de tubería de agua caliente. -
TELEFONO: Salida para teléfono (solo tubería). - **TELEVISION:** Salida para antena de televisión. (solo tubería).-----
-NOTAS: _____

- 1.) Los muros estructurales no se pueden tumbar parcial o totalmente pues se pone en peligro la estabilidad de la construcción de la vivienda. -----
- 2.) Los acabados ofrecidos son de igual o similar especificación a los instalados en la Casa Modelo. _____
- 3.) **FUTURA AMPLIACIÓN:** Será por cuenta del comprador, comprometiéndose a ejecutarla de acuerdo a las normas a las contempladas en la Licencia de construcción y planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la Curaduría Urbana 2 - Bogotá D.C. El diseño de la ampliación es igual a la vivienda mostrada en la sala inmobiliaria de la Ciudadela Primavera para la casa de tres pisos. La compañía constructora no se hace responsable por el incumplimiento de las normas en la ejecución de obras de ampliación, siendo el comprador quien asuma las sanciones a que haya lugar en caso de violar las normas o de ejecutar obras diferentes a las contempladas en la licencia de construcción y en los planos aprobados para tal fin. Serán de cargo del propietario interesado las expensas que cobre la Curaduría Urbana por la ampliación solicitada y los impuestos de delineación correspondientes. -----
- 4) Las casas modelos están construidas con las anteriores especificaciones y acabados. Por situaciones especiales de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, podrán ser reemplazados por materiales de características similares. ----

ARTICULO 100.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. _____

La construcción de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA se desarrolla en ejecución de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



los planos arquitectónicos, estructurales, y estudio de suelos, aprobados por la Curaduría Urbana 2- Bogotá D.C., bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de buena calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instalados de acuerdo con los reglamentos de las empresas respectivas suministradoras. Goza de luz y ventilación adecuadas para cada tipo de área y demás condiciones de higiene, requeridas al respecto.

Son pues óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación, con las exigencias de la técnica y con las disposiciones urbanísticas y sobre construcción vigentes para la ciudad de Bogotá D.C., así como las disposiciones existentes sobre la materia, el ambiente y en general la calidad de vida.

A R T I C U L O 101.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA - Constituida en el régimen de Propiedad horizontal o separada. _____

UBICACION: La Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, que hace parte del proyecto urbanístico CIUDADELA EL RECREO, está localizada en la CARRERA 103 A Bis N° 30-20 Sur de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, departamento de Cundinamarca. La agrupación se levantó sobre los lotes de terreno que a continuación se describen: a) **Manzana 16:** Con matrícula inmobiliaria 50S-40380085 tiene un área de nueve mil trece punto treinta y tres metros cuadrados (9.013,33 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Partiendo del mojón sesenta y cinco (65) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de noventa y ocho metros ~~sesenta~~ y cuatro centímetros (98,64 mts) con la CTB.

1156

AA

8180818



Nº 11 de la misma manzana; Del mojón cuarenta y cinco B (45B) al mojón noventa y ocho (98) pasando por los mojones noventa y seis (96) y noventa y siete (97) en línea mixta y distancias sucesivas de ochenta y cuatro metros cuarenta y ocho centímetros

(84,48 mts), cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) y cinco metros cincuenta centímetros (5,50 mts) con la vía local V5 Nº 4; Del mojón noventa y ocho (98) al mojón sesenta y seis (66) en línea recta de noventa y un metros sesenta centímetros (91.60 mts) con la vía local V4A Nº1; Del mojón sesenta y seis (66) al mojón inicial sesenta y cinco (65) y cierra, en línea recta y distancia de noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91.48 mts), con la CTB Nº 11 de la misma manzana. **b) Lote CTB Nº 11** : Con matrícula inmobiliaria 50S-40380086 tiene un área de novecientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados (975,61 m2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Partiendo del mojón sesenta y cuatro (64) al mojón cuarenta y cinco a (45 a) en línea recta y distancia de ciento tres metros sesenta y cuatro centímetros (103,64 mts) con la CTB Nº 6 de la manzana 11; Del mojón cuarenta y cinco a (45 a) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía local V5 Nº 4; Del mojón cuarenta y cinco b (45b) al mojón sesenta y seis (66) pasando por el mojón sesenta y cinco (65) en línea quebrada y distancias sucesivas de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) y noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts) con la manzana diez y seis (16); Del mojón sesenta y seis (66) al mojón sesenta y siete (67) en línea recta y distancia de cinco metros (5.00 mts) con vía local 4 A Nº 1; Del mojón sesenta y siete (67) al mojón inicial sesenta y cuatro (64) y cierra, en línea recta y en distancia de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



noventa y seis metros cuarenta y ocho centímetros (96,48 mts) con la CTB N° 12 de la manzana diez y siete (17). -----

DESCRIPCION: La Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, comprendida en tal concepto a lo largo de este estatuto, el lote de terreno y las edificaciones en el levantadas, consta de consta de doscientas treinta y cinco (235) casas construidas en dos pisos (2), y veintisiete (27) parqueaderos comunes localizados a nivel de terreno o primer piso, un cuarto de basuras, cuartos de subestación eléctrica y teléfonos y un salón comunal. La altura libre para las casas es de dos metros veintiocho centímetros (2,28 mts.) en primer piso y variable para segundo piso con un mínimo dos metros veintiocho centímetros (2,28 mts.), la altura libre para la ampliación del tercer piso es variable con un mínimo de dos metros veintiséis centímetros (2.26 mts). -----

Las casas que conforman el Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, las entrega el propietario inicial construidas en dos (2) pisos y cada copropietario podrá hacer una ampliación en tercer piso de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de propiedad Horizontal. -----

Para su construcción se obtuvo la licencia de construcción No. L.C. 2.002-2-0067 con fecha de expedición veinticinco (25) de febrero del año dos mil dos (2.002) y fecha de ejecutoria primero (1º) de marzo del año dos mil dos (2.002), expedida por la Curaduría Urbana 2 - Bogotá D.C.; (Radicación N° 2001-2-0763), y la Resolución número _____ de fecha _____ expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, D.C.-----

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA.-----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva

...DO: I Arq. BRIANDA SIENIZ CABALLERO 1158
 LICENCIA DE CONSTRUCCION No. L.C. 2002-2-0067
 FECHA DE EXPEDICION: 25 FEB. 2002 FECHA DE EJECUTORIA: - 1 MAR. 2002

USO EXCLUSIVO
 No. DE RADICACION SOLICITUD: 2001-2-0763
 FECHA: 28 AGO. 2001

Licencia tendrá una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36) contados a partir de la ejecución. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento, siempre que se compruebe la iniciación de la obra (Artículo 24 del Decreto 1052 de 1998).

plano de proyecto general de urbanización aprobada. F1LC-01160

A. IDENTIFICACION TIPO DE SOLICITUD

1. TIPO DE TRAMITE

a. LICENCIA DE CONSTRUCCION b. MODIFICACION LICENCIA
 c. PROPIEDAD HORIZONTAL d. OBRAS NUEVAS
 e. MODIFICACION f. DEMOLICION TOTAL
 g. ADECUACION h. AMPLIACION i. ADECUACION PARCIAL

Si la solicitud es para vivienda de interés social (V.I.S.) indique: SI NO

B. INFORMACION DEL PREDIO

1. IDENTIFICACION

a. DIRECCION (Administración Afirmación): CRA. 103A BIS No. 27-45s
 b. MATRICULA INMOBILIARIA No.: 50s-40380085
 c. URBANIZACION: CIUDAD La PRIMANERA
 d. SEGUN PLANO DE LOTE O TOPOGRAFICO No.: No. CU2-K25/4-01
 e. MANZANA No.: 16
 f. Cedula CATASTRAL: 1
 g. CODIGO ZONIFICACION: R9 (C.N.)
 h. MANZANA CATASTRAL: 1
 i. ALCALDIA: KENNEDY
 j. ESTRATO: 2
 k. MANZANA No.:
 l. LOTE No.:
 m. CODIGOS C: 2

2. LINDEROS

NORTE: 96.48 Mts. SUR: 89.48 y 5.00 Mts.
 ESTE: 103.64 Mts. OCCIDENTE: 96.60 y 5.00 Mts.
 AREA: 9988.94 Mts.² PLANCHA ESCALA 1:2000.
 ANCHO VIAS 22.00 Mts. por VIA Y4A 18.00 Mts. por VIA V5
 DISTANCIA A ESOLINA MAS PROXIMA: Mts. por

2. ANTECEDENTES DE LA EDIFICACION Y DE LA URBANIZACION

No. LICENCIAS ANTERIORES	REFERENCIA	FECHA			No. DE PISOS	No. DE UNIDADES APROBADAS				AREAS (Mts. CUADRADOS)		
		DIA	MES	AÑO		VIVENDAS	PARKINGS	COMERCIO	OTRO	APROBADA	ADICION SOLICITADA	TOTAL CONSTRUIDA

No. LIC. DE CONST. DEC 59992
 No. RESOLUCION DE URBANISMO, DECRETO (S) Y FECHA: CU2-2001-100 25-ABR-2001
 VIENCIA HASTA: MAYO 9 de 2003
 CUENTA CON OBRAS DE URBANISMO EJECUTADAS? SI NO PORCENTAJE DE DESARROLLO: 5%

C. INFORMACION VECINOS, PROPIETARIOS Y PROFESIONALES RESPONSABLES.

1. NOMBRE VECINOS: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
 2. DIRECCION: DIAQ. 107 No. 29-30

RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL

Los firmantes propietarios y profesionales declaramos que nos responsabilizamos totalmente por los estudios y datos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo declaramos que conocemos las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.

3. TITULARES, PROPIETARIOS O POSEEDORES

URBANIZADORA: MARILYN VALENCIA S.A. C.C.O. No. 830012053-3
 Aprobado: JAIME SALAZAR GÓMEZ 19.286.361 BTA.
 Firmas: Jaime Salazar Gómez

4. PROFESIONALES RESPONSABLES

Arquitecto: GONMAR ACEVEDO OLAYA 6870059816 SDR.
 Constructor Responsable: JAIME SALAZAR GÓMEZ 18772 CUND.
 Ingeniero Civil Calculista: JOSE ELÍAS MORENO 18155 CUND.
 Ingeniero Civil de Suelos y Geotécnica: CARLOS PIESTREPO 252022217 CND.
 Diseñador de Elementos No Estructurales: JOSE ELÍAS MORENO 18155 CUND.
 Firmas: Jaime Salazar Gómez, Carlos Piestrepo

7. DIRECCION CORRESPONDENCIA: Av. EL DOMADO No. 67A-51 TORRE B OF. 402
 TELEFONOS O FAX: 4124860-4124841



1. USOS	
a. USO PRINCIPAL: VIVIENDA	Nº DE UNIDADES: 235
b. USO COMPLEMENTARIO: LOCALIZACION	INTENSIDAD
c. USO COMPATIBLE: AUTORIZADO SEGUN	Nº DE UNIDADES
f. Nº TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS: 27	RESIDENTES: 27
g. VIVIANTE: —	PRIVADOS: —
h. SECTOR DE DEMANDA ESTACIONAMIENTOS: Nº DE EDIFICIOS: 6	Nº DE ETAPAS DE CONSTRUCCION: 1
2. VOLUMETRIA	
a. Nº TOTAL DE PISOS: 3	b. Nº DE PISOS HABITABLES: 3
c. Nº DE PISOS NO HABITABLES: —	d. SOTANOS: —
e. ALTURA EN METROS: 8.00	f. ALTURA EN METROS PERMITIDA: Segun Reg.
g. 1ra PLANTA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ESTACIONAMIENTOS: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	h. AREAS DENTRO DE CUBIERTA INCLINADA: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
CONVENCIONES PARA NIVEL PROPUUESTO DE AISLAMIENTO: T = TERRENO E = EMPATE CONST. PERMANENTE	
EPP = PARA TODOS LOS PISOS CON EXCEPCION DE LA PRIMERA PLANTA	
i. AISLAMIENTOS LATERALES: 5.00 MTS. POR COSTADO: HORNE	Nº PISOS AISLADOS: 3
j. AISLAMIENTOS POSTERIORES: 5.00 MTS. POR COSTADO: OPULINE	Nº PISOS AISLADOS: 3
k. AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES: DIMENSION: 5.00	MTS. A PARTIR DE NIVEL: TERRENO
l. AISLAMIENTO CONTRA ZONA VERDE: MTS. POR COSTADO	Nº DE PISOS AISLADOS: PISOS
m. VIADUZOS: 0.0 MTS. POR: V-4A	0.0 MTS. POR: V-5
n. PATIOS: Para patios ubicados en tratamiento de conservación	DIMENSIONES: MTS. POR: MTS. AREA: M2
urbanísticos: categoría: categoría de norma que está patios	DIMENSIONES: MTS. POR: MTS. AREA: M2

3. ESPACIO PUBLICO		
a. ANTEJARDINES: 3.50	MTS. POR: V-4A	
b. RETROCESOS CONTRA ZONA VERDE: 3.50	MTS. POR: V-5	
c. NIVEL DE ANTEJARDINES Y RETROCESOS: A NIVEL DEL ANDEN <input checked="" type="checkbox"/>	ELEVADO POR EMPATE	
d. PARAMENTOS DE SEMISOTANOS: RETROCEDIDO AL P.C.	AVANCE POR EMPATE ESTRUCTO: OTRO	
e. SOTANOS: RETROCEDIDO AL P.C.	AVANCE POR EMPATE ESTRUCTO: A 2.00 AL INTERIOR DE LA LINEA DE DEMARCA	
f. LOCALIZACION: ASCENDENTES: RETROCEDIDAS AL P.C.	AVANCE POR EMPATE ESTRUCTO: OTRO	
g. RAMPAS Y ESCALERAS: DESCENDENTES: RETROCEDIDAS AL P.C.	AVANCE POR EMPATE ESTRUCTO: A 2.00 AL INTERIOR DE LA LINEA DE DEMARCA	
4. ESTACIONAMIENTO DE ANTEJARDINES		
PORCENTAJE DE UTILIZACION DE ANTEJARDIN: —		
5. CUADRO DE AREAS		
a. AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO	b. AREAS PROPIEDAD HORIZONTAL	c. AREA POR USOS
LOTE: 9988.94 M2	PRIV. CUBIERTO: 0 M2	PRIVADO LIBRE: 0 M2
SOTANO (S): 0 M2	COMUN. CUBIERTO: 0 M2	COMUN. LIBRE: 0 M2
SEMISOTANO: 0 M2	COMUN. LIBRE: 0 M2	USOS: 10734.80 M2
PRIMER PISO: 6042.51 M2	PRIVADO LIBRE: 0 M2	COMERCIO: — M2
PISOS RESTANTES: 5507.34 M2	COMUN. CUBIERTO: 0 M2	OFIC. o SERV. PROF.: — M2
TOTAL CONSTRUIDO: 11549.85 M2	COMUN. LIBRE: 0 M2	INSTITUCIONAL: — M2
LIBRE EN PRIMER PISO: 3946.25 M2	COMUN. LIBRE: 0 M2	INDUSTRIA: — M2
d. AREA MINIMA PERMISIBLE POR UNIDAD DE VIVIENDA: 46.57 M2		OTRO: 815.05 M2
e. AREA MINIMA PERMISIBLE POR UNIDAD DE VIVIENDA: 46.57 M2		TOTAL: 11549.85 M2

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL					
VIV. M2. ANCV x 1000 + M2 ANCV x 1500 +	EXIGIDO: 1443 M2	PLANTEADO: 2477.11 M2	DESTINACION: RECREATIVO Y ZONAS VERDES	EXIGIDO: 205 M2	PLANTEADO: 260.64 M2
COM. OFICINAS M2. ANCV x 10120 +			SERVICIOS COMUNALES	5827 M2	5 M2
INSTITUCIONAL. M2 ANCV x 10120 +			ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	0 M2	0 M2
INDUSTRIAL. M2 ANCV x 10180 +					

7. CONFINAMIENTO DE MUROS SEGUN TITULO E DE LAS NSR/98		
ANQUE TERRENO: NIVELES Y SUELO	CAPACIDAD PORTANTE DEL SUELO	LONGITUD MUROS CONFINADOS EN PLANOS
NIVEL: 00 A m:	ESPESOR MURO SIN PARETE EN mm(Ø) +	LONG. MURADO: TRANSVERSAL: LONGITUDINAL:
NIVEL: A m:	AREA 2do. PISO + CUBIERTA: m²x17A =	m m m
NIVEL: A -2.00 -m:	AREA CUBIERTA: m²x17A =	m m m

EN PROCEDENTE. Se expide licencia de construcción para obra nueva de la Agrupación residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA, la cual consta de 7 bloques en 3 pisos de altura para 235 unidades de vivienda, una edificación en 2 pisos de altura para equipamiento comunal y 1 edificación en un piso de altura para basuras, con 27 cupos de parqueo al interior de la Agrupación. Es válido para someter la Agrupación citada al régimen de Propiedad Horizontal. Cuenta con disponibilidad efectiva de prestación de servicio de acueducto según oficio No. 50648 del 17 de febrero de 2002 de la E.A.A.B. Requiere supervisión técnica según Decreto 1052 de 1998 y título 1 de las NSR-98.

INFORMACION IMPUESTO DELINEACION URBANA	
NUMERO RECIBO DE PAGAMENTO: 1400450080142-4	FECHA DE PAGO: 27 FEBRERO 2002
VALOR: —	

CONSTANCIA DE RADICACION DE:	
Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria	3 juegos Desechos de elementos no estructurales
Recibo Impuesto predial	3 juegos Memorias de cálculos estructurales
Identificación y localización del predio	3 juegos Estudio de suelos y geotecnia
3 juegos Planos Arquitectónicos	3 juegos Planos estructurales

NOTA: Las copias fotográficas del proyecto arquitectónico deberán presentarse suscritas por arquitecto. Así mismo, los juegos de las memorias de los cálculos estructurales, de las memorias de obra de diseño de los elementos estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirven para determinar la estabilidad de la obra, deberán ir firmados por los profesionales facultados para tal fin (Art 12 Dec1052/98).
Deberá Dec 1052/98. Ejecutar la obra en forma tal que se garantice la salubridad de las personas, estabilidad de terrenos, edificios y elementos constitutivos del espacio público (Art 10 Num 4). Cumplir con la legislación en el Art 20 -Instalar válvulas identificación (Art 27) -Mantener esta licencia y sus planes aprobados en la obra y exhibirlos cuando la autoridad competente lo requiera. Dec 3102/97 -Instalar equipos, sistemas e implementos de todo consumo de agua. Dec 2150/95: cumplir con obligaciones del Art 60. Los derechos que surjan de la presente licencia están sujetos a la obtención de la licencia definitiva en los casos que la requiere. Cumplir con el Código de la construcción (Anexo Acuerdo 2000), en lo que no contradiga las disposiciones vigentes. Cumplir decreto 1003 de 2000 (ordenes). Esta licencia se expide en concordancia con las Normas Transitorias del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado por el decreto 818 (Art. 515) de Julio 28 de 2000.

APROBACION CURADURIA URBANA 2 - Arq. BRIANDA RENIZ CABALLERO				
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Coordinador	FIRMA CURADOR

AA 8484511



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 1853
MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES. - - -
FECHA DE OTORGAMIENTO: - - - -
DIECIOCHO (18) DE JUNIO - - - - -
DEL AÑO DOS MIL DOS (2002).-----
OTORGADA EN LA NOTARIA

CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50S- 40380085 Y 50S-
40380086 Y EN LOS DERIVADOS DE ESTAS,
RELACIONADOS EN LA CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. ----

REGISTRO(S) CATASTRAL(ES): BS 57165 (ANTES BSR
10554).-----

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (--)
BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.---

NOMBRE O DIRECCION: CARRERA 103 A BIS NUMERO
30-20 SUR. -----

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION / VALOR DEL ACTO
ADICION Y COMPLEMENTACION \$ -0-

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

URBANIZADORA MARIN VALENCIA Nit 830.012.0533
S.A.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de
Cundinamarca, República de Colombia, ante mí, IRMA SUS - -

PASTRANA - - - - - NOTARIA(O) CUARENTA Y
CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., se otorgó

la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECIO: JAIME SALAZAR GOMEZ, varón, mayor de
edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'286'361

SE EXPIDE
1-3ª COPIA
2002-06-19
6



expedida en Bogotá, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., de estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, quien obra en este instrumento en calidad de Apoderado General de la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, de acuerdo con el poder general amplio y suficiente otorgado mediante escritura pública número dos mil doscientos veintiuno (2.221) del veintinueve (29) de Octubre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) de la Notaría Cuarta (4ª) de Bucaramanga, inscrita el día cinco (5) de Noviembre 1.999 bajo el número 6050 del libro V de la Cámara de Comercio de Bogotá. La sociedad denominada **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Nit 830.012.053-3 y matrícula número 00676179, fue constituida mediante escritura pública número cuatro mil quinientos veintidós (4.522) del veinte (20) de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) otorgada en la Notaría Cuarta (4) del círculo de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) en el Libro IX, tal como lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento vigente que se protocoliza con la presente escritura, y manifestó:

PRIMERO- DOMINIO: Que la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, por él representada, es propietaria y poseedora exclusiva del lote denominado **lote CTB No. 11** que hace parte del proyecto urbanístico denominado "Urbanización LA PRIMAVERA", ubicada en el lote antes denominado Pantanos Umaña Dos, sector conocido como "Tintal Central" en la jurisdicción de la alcaldía de Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C.

.....
El lote denominado **Lote CTB N° 11**, con matrícula inmobiliaria **50S-40380086** ~~que~~ hace parte de los lotes sobre los cuales se



levanta la **Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA** con nomenclatura oficial Carrera ciento tres A Bis (103A Bis) número treinta- veinte sur (30-20 Sur), tiene un área de novecientos setenta y cinco punto

sesenta y un metros cuadrados (975,61 m²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Partiendo del mojón sesenta y cuatro (64) al mojón cuarenta y cinco a' (45 a) en línea recta y distancia de ciento tres metros sesenta y cuatro centímetros (103,64 mts) con la CTB N° 6 de la manzana 11; Del mojón cuarenta y cinco a (45 a) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía local V5 N° 4; Del mojón cuarenta y cinco b (45b) al mojón sesenta y seis (66) pasando por el mojón sesenta y cinco (65) en línea quebrada y distancias sucesivas de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) y noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts) con la manzana diez y seis (16); Del mojón sesenta y seis (66) al mojón sesenta y siete (67) en línea recta y distancia de cinco metros (5.00 mts) con vía local 4 A N° 1; Del mojón sesenta y siete (67) al mojón inicial sesenta y cuatro (64) y cierra, en línea recta y en distancia de noventa y seis metros cuarenta y ocho centímetros (96,48 mts) con la CTB N° 12 de la manzana diez y siete (17).-----

PARAGRAFO 1: El mencionado lote CTB N° 11, que en la presente agrupación es un área común (cesión tipo B), para efectos del cumplimiento de la norma y exigencia urbanística y de acuerdo con el numeral 4 del **ARTICULO 23.- COMPENSACIONES**, del decreto 012 de enero diez y ocho (18) de mil novecientos noventa y tres (1.993), donde dice que se reconocen compensaciones de áreas en la conformación de áreas de Cesión Tipo A en los desarrollos por el sistema de agrupación que prevean áreas Tipo B, éstas áreas se aceptarán como parte de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



la Cesión Tipo A. Igualmente en la correspondiente resolución de urbanismo y licencia de construcción para la agrupación, el área de este lote fue aceptada como parte de la cesión tipo A y por lo tanto los copropietarios lo deben respetar como espacio de circulación peatonal de uso público. -----

PARAGRAFO 2: El artículo 6º. de la Resolución No. CU2-2001-100 de Abril 25 de 2.001, dice: "De acuerdo con lo establecido en el artículo 23, numeral 4 del Decreto 012 de 1.993, las áreas de Cesión Tipo B que delimitan las manzanas por medio de parques zonales, se aceptan como parte de la Cesión tipo A como máximo del 5% del área neta total, sin perder su carácter de áreas de copropiedad (artículo 24 parágrafo 2º.)", lo cual fue ratificado en las Resoluciones CU2-2001216 de Agosto 27 de 2.001 y CU2-2001-244 de Septiembre 28 de 2.001. -----

SEGUNDO- TITULOS DE ADQUISICION: Que el lote de terreno denominado C.T.B. Nº 11 objeto de la presente aclaración, ya descrito y alinderado en la cláusula anterior, junto con el lote de terreno denominado MANZANA 16, que conforman el lote total de terreno sobre los cuales la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., construyó la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL- PRIMERA ETAPA, fueron adquiridos por la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. así: a) Las obras de urbanismo desarrolladas en ejecución del proyecto urbanístico "La Primavera" descritas en la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa, por compra efectuada a CONCRETO S.A y b) El derecho de dominio y la posesión sobre la Manzana diez y seis (16) y sobre el lote C.T.B. Nº 11 de la Urbanización La Primavera, ubicada en el lote denominado Pantanos Umaña Dos, ubicado en el sector conocido como "Tintal Central" por compra efectuada a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., compraventas que constan en la escritura pública número tres mil cuatrocientos sesenta y siete (3.467) del



treinta (30) de octubre del año dos mil uno (2.001) otorgada en la notaría cincuenta y dos (52) del círculo de Bogotá, D.C., debidamente registradas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. en los folios de matrícula

inmobiliaria número 50S-40380085 y 50S-40380086 respectivamente. -----

TERCERO: Que la Reglamentación de la referida copropiedad levantada sobre los dos (2) inmuebles mencionados en la cláusula anterior fue legalizada por escritura pública número mil ciento cincuenta y seis (1156) de fecha diez (10) de Mayo de dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría cuarenta y cinco (45) de Bogotá, respecto de los cuales en el citado instrumento público quedó claramente especificado que las construcciones levantadas: doscientas treinta y cinco (235) casas, numeradas de la Casa uno (1) a la Casa doscientos treinta y cinco (235), veintisiete (27) parqueaderos comunes numerados del número uno (1) al veintiseis (26) y uno para minusválidos, y el respectivo equipamiento comunal se construyeron sobre la Manzana 16, y que la CTB No. 11 quedaba sujeta al régimen de propiedad horizontal con las características de BIEN COMUN ESENCIAL, para todos los efectos a que hubiere lugar. **PARAGRAFO:** La circunstancia de que, para poder compensar, parte de las cesiones tipo A de la Urbanización LA PRIMAVERA hubieren sido reconocidas y aceptadas las áreas definidas como zonas de Cesión Tipo B (áreas de CTB) en el plano urbanístico de dicha Urbanización, aprobado por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, no modificó el carácter de áreas de la copropiedad de las mencionadas Zonas de Cesión Tipo B, en virtud de lo estatuido en el parágrafo 2º. del artículo 24 del Decreto 012 de 1.993, proferido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, por el cual se asignó Tratamiento Especial de Incorporación al sector Tintal Central.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



área suburbana de expansión para la construcción de vivienda de interés social y usos complementarios, sector del cual hace parte la mencionada Urbanización LA PRIMAVERA. En efecto, el párrafo citado establece como excepción, que las zonas de Cesión Tipo B que prevean en las Agrupaciones de Vivienda que se desarrollen en el Sector del Tintal Central, cuando se acepten como compensatorias de Cesiones Tipo A, no serán objeto de enajenación al Distrito y mantendrán su carácter de áreas de copropiedad, siempre y cuando al tenor del Artículo 42 de la misma normatividad tengan, exclusiva y permanentemente, la característica de zonas verdes o recreativas con área superior a 500,00 M2. -----

CUARTO: Que con sustento en el referido Decreto Distrital, y en las demás normas pertinentes, la mencionada Curaduría por las Resoluciones CU2-2001-100 del 25 de Abril de 2.001 y CU2-2001-216 del 27 de Agosto de 2.001, modificada parcialmente por la resolución número CU2-2001-244 del 28 de Septiembre de 2.001, aprobó la Urbanización LA PRIMAVERA, legalizada por escritura pública número 2.997 del 10 de Octubre de 2.001 de la Notaría 52 de Bogotá sobre un predio matriz ubicado en sector Tintal Central en Jurisdicción de la Alcaldía de Kennedy del Distrito Capital de Bogotá, con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40201847, antes denominado PANTANOS UMAÑA DOS, de la cual forman parte los predios sobre los cuales se desarrolló la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL - PRIMERA ETAPA -----

QUINTO: La naturaleza y destinación de las mencionadas zonas de cesión con la cual surgieron a la vida jurídica, como ya ha quedado dicho, fue objeto de aclaración, para precisarlas, por la escritura número 3.517 del 7 de Diciembre de 2.001 de la Notaría 45 de Bogotá en los siguientes términos: "La zona de cesión Tipo B, antes descrita y alinderada, de conformidad con el párrafo

1853

AA 8484508



Segundo del artículo 24 del decreto 012 del 18 de Enero de 1.993, mantendrá su carácter de área de la copropiedad, no obstante haber sido aceptada como área compensatoria de las áreas de Cesión Tipo A de la Urbanización, en los términos del

numeral 4º. del artículo 23 del citado Decreto. Lo anterior conlleva que su destinación de vía peatonal no podrá ser modificada." -----

SEXTO: Que por el presente instrumento público ratifica que al constituir la propiedad horizontal de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL -PRIMERA ETAPA, la CTB No. 11, por imperativo legal y urbanístico paso a ser del dominio de la copropiedad surgida como bien común esencial con la destinación de vía peatonal para el uso y disfrute de los usuarios de la Urbanización, características y destinación que no podrán ser modificadas por expresa disposición legal a ningún título. -----

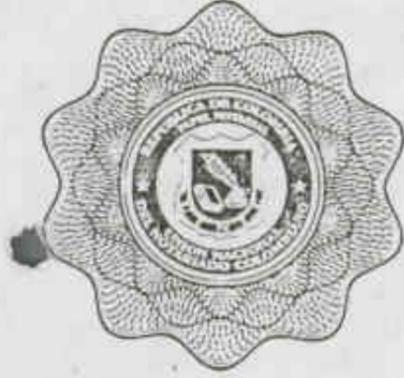
SÉPTIMO: Que derivado de las manifestaciones anteriores se hace necesario adicionar la referida escritura pública número 1156 de fecha 10 de Mayo de 2.002 otorgada en la Notaría 45 de Bogotá, para precisar lo pertinente a las relaciones jurídicas que se originan respecto de los bienes de dominio privado que conforman la mencionada Agrupación Residencial en lo que atañe a la participación porcentual que cada uno de los propietarios de dichas unidades de dominio privado tienen sobre la citada MANZANA 16 con folio de matrícula inmobiliaria matriz No. 50S-40380085 y los demás bienes comunes indicados de manera expresa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y el derecho que deriva para los mismos copropietarios sobre el inmueble denominado CTB No. 11 con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40380086 de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 42 del Decreto 012 de 1.993 y demás normas concordantes y complementarias del mismo decreto y las obligaciones que

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



derivadas de estas disposiciones están consignadas en la escritura de constitución de la Urbanización y su adición. -----

OCTAVO: Que con base en todas las declaraciones precedentes, la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., adiciona y complementa el reglamento que contiene el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de la agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL- PRIMERA ETAPA, elevado a escritura pública por instrumento número 1156 de fecha 10 de Mayo de 2.002 otorgada en la Notaría 45 de Bogotá, para precisar lo pertinente a las relaciones jurídicas que se originan respecto de las unidades privadas que conforman la mencionada Agrupación Residencial en lo que atañe a la participación porcentual que cada uno de los propietarios de dichas unidades privadas tiene sobre los bienes comunes esenciales y no esenciales indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y especialmente los pertinentes al derecho que deriva para los mismos copropietarios sobre el bien común esencial denominado CTB No. 11, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40380086 en los términos siguientes: a.) Queda establecido que el índice de participación porcentual que le corresponde al titular del dominio de las unidades de vivienda que conforman la mencionada Agrupación Residencial sobre el inmueble de destinación al uso común y colectivo, CTB No. 11, está incluido en los coeficientes de copropiedad señalados para cada unidad de vivienda en la reglamentación de la propiedad horizontal. b.) Que así mismo, dentro de las obligaciones que conllevan el derecho porcentual que tienen los propietarios de las unidades por vender sobre los bienes comunes, está la de contribuir a los gastos de conservación, mantenimiento, mejoras y administración de la referida Zona de Cesión CTB No. 11 y en general los que requiera la persona jurídica que surge, para el cumplimiento de la destinación específica que tiene la citada Zona de Cesión



particularmente delimitada e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40380086 con dicha destinación. c.) Que en virtud de las disposiciones de orden público que se han citado en esta escritura de adición y complementación, la CTB No. 11

sobre la cual recaen las presentes declaraciones, no podrá ser objeto de explotación económica alguna, en razón a que la destinación de vía peatonal con que surgió a la vida jurídica, ni restringirse su libre paso y uso, ni efectuar sobre ella cerramiento que impida el cumplimiento de su destinación específica. d.) Que en consecuencia, para todos los efectos que correspondan y en virtud de las restricciones y limitaciones legales y reglamentarias mencionadas, los copropietarios de las unidades privadas o reunidos en asamblea general no podrán jamás desafectarla, ni modificar su destinación en ningún caso.

NOVENO: Para todos los efectos a que haya lugar, URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., declara y ratifica que la CTB No. 11 con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40380086 con la característica de bien común esencial de la Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL- PRIMERA ETAPA, fue sometida al régimen de propiedad horizontal normado en la Ley 675 de Agosto 3 de 2.001 y en consecuencia su dominio transferido a la copropiedad surgida del registro de dicha reglamentación, cuya entrega se presume efectuada al tenor de lo estatuido en el artículo 24º. de la Ley 675 de Agosto 3 de 2.001 simultáneamente con la de cada uno de los bienes privados que conforman la mencionada agrupación Residencial, sin más formalidad.

DECIMO: La CTB No. 11 es un bien común esencial definido así en el proyecto aprobado y en el reglamento de propiedad horizontal que se viene mencionando, en el cual se describe y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



alindera con sustento en los planos aprobados, los cuales para los efectos a que hubiere lugar de dicho instrumento público se transcriben a continuación: **Lote CTB N° 11:** Con matrícula inmobiliaria 50S-40380086 con un área de novecientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados (975,61 m2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Partiendo del mojón sesenta y cuatro (64) al mojón cuarenta y cinco a (45 a) en línea recta y distancia de ciento tres metros sesenta y cuatro centímetros (103,64 mts) con la CTB N° 6 de la manzana 11; Del mojón cuarenta y cinco a (45 a) al mojón cuarenta y cinco b (45b) en línea recta y en distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía local V5 N° 4; Del mojón cuarenta y cinco b (45b) al mojón sesenta y seis (66) pasando por el mojón sesenta y cinco (65) en línea quebrada y distancias sucesivas de noventa y ocho metros sesenta y cuatro centímetros (98,64 mts) y noventa y un metros cuarenta y ocho centímetros (91,48 mts) con la manzana diez y seis (16); Del mojón sesenta y seis (66) al mojón sesenta y siete (67) en línea recta y distancia de cinco metros (5,00 mts) con vía local 4 A N° 1 ; Del mojón sesenta y siete (67) al mojón inicial sesenta y cuatro (64) y cierra, en línea recta y en distancia de noventa y seis metros cuarenta y ocho centímetros (96,48 mts) con la CTB N° 12 de la manzana diez y siete (17). -----

DECIMO PRIMERO: Que el presente instrumento público debe ser registrado necesariamente a los folios de matrícula inmobiliaria número _____ y 50S-40380086 asignado a la CTB No. 11 por ser parte integrante de la copropiedad Agrupación Residencial PRIMAVERA DEL TINTAL- PRIMERA ETAPA, con la naturaleza de bien común esencial. -----

DECIMO SEGUNDO: Que además de registrar la presente escritura pública en los mencionados folios de matrícula inmobiliaria ~~números~~ 50S-40380085 y 50S-40380086,



atentamente se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur se sirva registrarla en el folio de matrícula matriz No. 50S-40380085 y en los folios de matrícula inmobiliaria de este derivados, los cuales

para los efectos dichos se relacionan a continuación: -----

- 50S-40397778 50S-40397779 50S-40397780 50S-40397781
- 50S-40397782 50S-40397783 50S-40397784 50S-40397785
- 50S-40397786 50S-40397787 50S-40397788 50S-40397789
- 50S-40397790 50S-40397791 50S-40397792 50S-40397793
- 50S-40397794 50S-40397795 50S-40397796 50S-40397797
- 50S-40397798 50S-40397799 50S-40397800 50S-40397801
- 50S-40397802 50S-40397803 50S-40397804 50S-40397805
- 50S-40397806 50S-40397807 50S-40397808 50S-40397809
- 50S-40397810 50S-40397811 50S-40397812 50S-40397813
- 50S-40397814 50S-40397815 50S-40397816 50S-40397817
- 50S-40397818 50S-40397819 50S-40397820 50S-40397821
- 50S-40397822 50S-40397823 50S-40397824 50S-40397825
- 50S-40397826 50S-40397827 50S-40397828 50S-40397829
- 50S-40397830 50S-40397831 50S-40397832 50S-40397833
- 50S-40397834 50S-40397835 50S-40397836 50S-40397837
- 50S-40397838 50S-40397839 50S-40397840 50S-40397841
- 50S-40397842 50S-40397843 50S-40397844 50S-40397845
- 50S-40397846 50S-40397847 50S-40397848 50S-40397849

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



50S- 40397850	50S- 40397851	50S- 40397852	50S- 40397853
50S- 40397854	50S- 40397855	50S- 40397856	50S- 40397857
50S- 40397858	50S- 40397859	50S- 40397860	50S- 40397861
50S- 40397862	50S- 40397863	50S- 40397864	50S- 40397865
50S- 40397863	50S- 40397867	50S- 40397868	50S- 40397869
50S- 40397870	50S- 40397871	50S- 40397872	50S- 40397873
50S- 40397874	50S- 40397875	50S- 40397876	50S- 40397877
50S- 40397878	50S- 40397879	50S- 40397880	50S- 40397881
50S- 40397882	50S- 40397883	50S- 40397884	50S- 40397885
50S- 40397886	50S- 40397887	50S- 40397888	50S- 40397889
50S- 40397890	50S- 40397891	50S- 40397892	50S- 40397893
50S- 40397894	50S- 40397895	50S- 40397896	50S- 40397897
50S- 40397898	50S- 40397899	50S- 40397900	50S- 40397901
50S- 40397902	50S- 40397903	50S- 40397904	50S- 40397905
50S- 40397906	50S- 40397907	50S- 40397908	50S- 40397909
50S- 40397910	50S- 40397911	50S- 40397912	50S- 40397913
50S- 40397914	50S- 40397915	50S- 40397916	50S- 40397917
50S- 40397918	50S- 40397919	50S- 40397920	50S- 40397921
50S- 40397922	50S- 40397923	50S- 40397924	50S- 40397925
50S- 40397926	50S- 40397927	50S- 40397928	50S- 40397929
50S- 40397930	50S- 40397931	50S- 40397932	50S- 40397933
50S- 40397934	50S- 40397935	50S- 40397936	50S- 40397937
50S- 40397938	50S- 40397939	50S- 40397940	50S- 40397941

1853

AA

8484505



Five horizontal dashed lines for signature or notes.

- 50S- 40397942 50S- 40397943 50S- 40397944 50S- 40397945
- 50S- 40397946 50S- 40397947 50S- 40397948 50S- 40397949
- 50S- 40397950 50S- 40397951 50S- 40397952 50S- 40397953
- 50S- 40397954 50S- 40397955 50S- 40397956 50S- 40397957
- 50S- 40397958 50S- 40397959 50S- 40397960 50S- 40397961
- 50S- 40397962 50S- 40397963 50S- 40397964 50S- 40397965
- 50S- 40397966 50S- 40397967 50S- 40397968 50S- 40397969
- 50S- 40397970 50S- 40397971 50S- 40397972 50S- 40397973
- 50S- 40397974 50S- 40397975 50S- 40397976 50S- 40397977
- 50S- 40397978 50S- 40397979 50S- 40397980 50S- 40397981
- 50S- 40397982 50S- 40397983 50S- 40397984 50S- 40397985
- 50S- 40397986 50S- 40397987 50S- 40397988 50S- 40397989
- 50S- 40397990 50S- 40397991 50S- 40397992 50S- 40397993
- 50S- 40397994 50S- 40397995 50S- 40397996 50S- 40397997
- 50S- 40397998 50S- 40397999 50S- 40398000 50S- 40398001
- 50S- 40398002 50S- 40398003 50S- 40398004 50S- 40398005
- 50S- 40398006 50S- 40398007 50S- 40398008 50S- 40398009
- 50S- 40398010 50S- 40398011 50S- 4039801.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



DECIMO TERCERO: Que en todo lo demás se ratifica el contenido de la escritura pública número mil ciento cincuenta y seis (1156) de fecha diez (10) de Mayo de dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría cuarenta y cinco (45) de Bogotá, adicionada por el presente instrumento público.

Firmada fuera del Despacho por el Representante Legal de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983.

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido éste término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. En todo caso entratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento.

LEIDA esta escritura en forma legal, el (los) otorgante (s) estuvo, (ieron) de acuerdo con ella, la aceptó (aron) en la forma como está redactada y, en testimonio de su aprobación y asentimiento, la firma (n) conmigo y ante mí la (el) Notaria (o) de todo lo cual doy fé, y por ello lo autorizo.

DERECHOS NOTARIALES DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996 Y RESOLUCIÓN 4188 DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO \$ 30.000.

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE

AA 8483914



PAPEL NOTARIAL Nos. AA 8484511, 8484510,
8484509, 8484508, 8484507, 8484506,
8484505, 8483914



Jaime Salazar Gomez

JAIME SALAZAR GOMEZ
C.C.No. 19'286.361 de Bogotá
URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

Bund



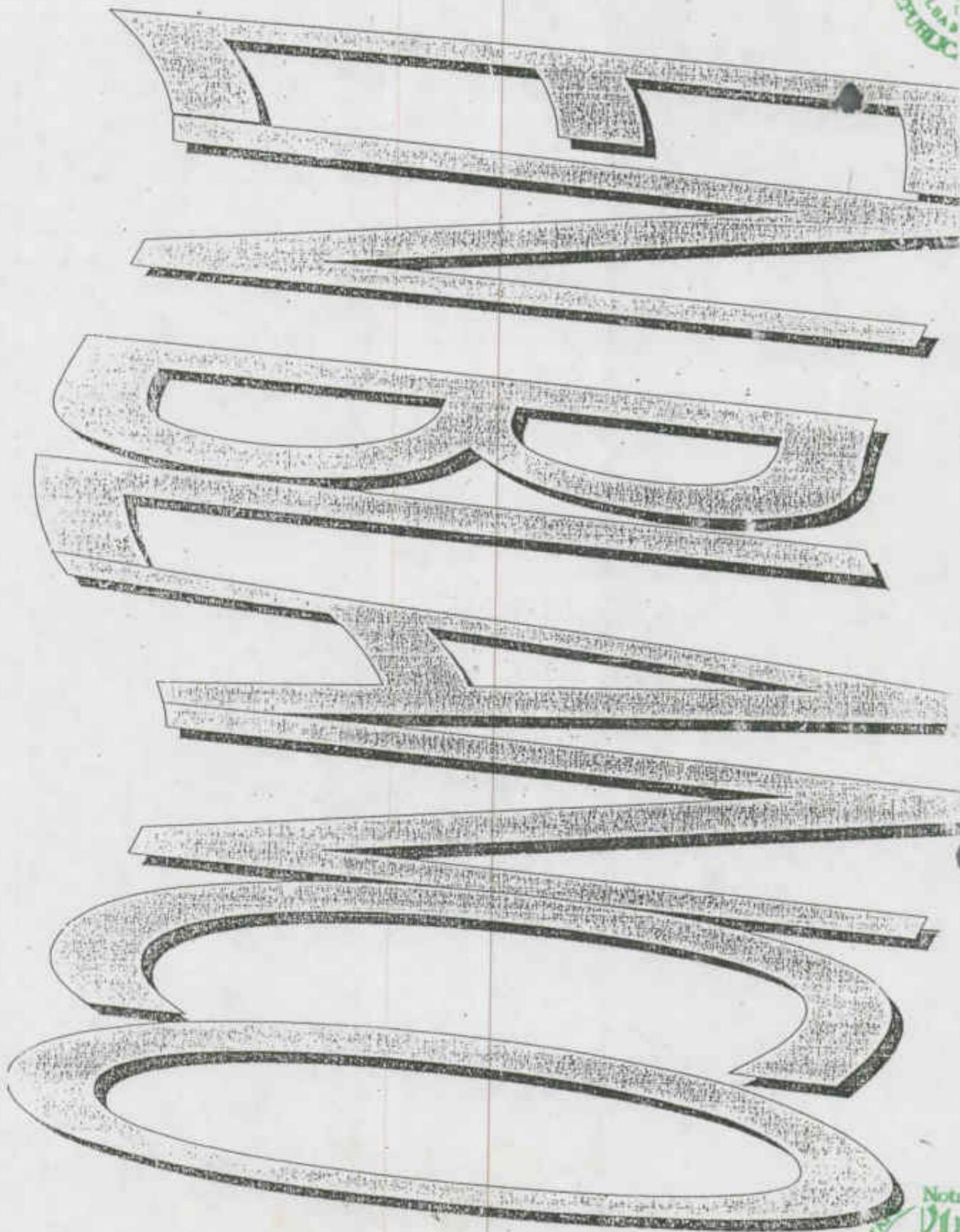
NOTARIA 45 DE BOGOTA, D.C.

Am

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



REPUBLIQUE SINGAPOUR
POSTES
10



NOTE
4
SINGAPORE
POSTS
10
REPUBLIQUE SINGAPOUR



ESTA HOJA CORRESPONDE A LA
COPIA NUMERO UNO DE LA
ESCRITURA PUBLICA NUMERO 03500 ✓
DE FECHA 2002-08-23 DE LA NOTARIA ✓
45 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

COPIA NUMERO UNO (Fotocopia) TOMADA DE SU
ORIGINAL QUE SE EXPIDE CONFORME AL ARTICULO
79 DEL DECRETO 960 DE 1970, EN 99 HOJAS UTILES
CON DESTINO AL ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO
DAVIVIENDA S.A. Y ES UNICA COPIA QUE PRESTA
MERITO EJECUTIVO, ART 42 DECRETO 2163 DE
1.970.

BOGOTA D.C., FECHA: 2002-09-23



N O T A. CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACION QUE
SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA
AUTORIZACION E INTERVENCION DEL NOTARIO
CONFORME A LA LEY ES ILEGAL Y UTILIZARLAS
PUEDE CAUSAR SANCION PENAL.



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 07 de Octubre de 2002 a las 11:02:39 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2002-76527 se calificaron las siguientes matriculas:
40397899

Nro Matricula: 40397899

CIRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTA ZONA SUR No. Catastro:
MUNICIPIO: SANTAFE DE BOGOTA DEPARTAMENTO: SANTAFE DE BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 103A BIS 30-20 SUR CASA # 122 AGRU.RES.PRIMAV.DEL TINT.ETAP I MZ 16

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 04-10-2002 Radicacion: 2002-76527
Documento: ESCRITURA 3500 del: 23-08-2002 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 21,580,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA VIS CON SUBSIDIO DE COLSUBSIDIO (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. 8300120533
A: MORALES CANDELO MARIA TERESA 20989332 X
ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERIBERTH 79713710 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 04-10-2002 Radicacion: 2002-76527
Documento: ESCRITURA 3500 del: 23-08-2002 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: MORALES CANDELO MARIA TERESA 20989332 X
DE: ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERIBERTH 79713710 X
A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE
LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 04-10-2002 Radicacion: 2002-76527
Documento: ESCRITURA 3500 del: 23-08-2002 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: MORALES CANDELO MARIA TERESA 20989332 X
DE: ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERIBERTH 79713710 X
BANCO DAVIVIENDA S.A. 8600343137

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador	Fecha:	El registrador
	Dia Mes Año	Firma

ABOGAD7444

08 OCT 2002

FORMULARIO DE CORRECCIONES

Página 1

Impreso el 28 de Octubre de 2002 a las 09:47:19 a.m
No tiene validez sin la firma y sello en la última página

Con el turno C2002-7620 se Corrigieron las siguientes matriculas:
40397899

Nro Matricula: 40397899

CIRCULO DE REGISTRO: 50S BOGOTA ZONA SUR No. Catastro:
MUNICIPIO: SANTAFE DE BOGOTA DEPARTAMENTO: SANTAFE DE BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 103A BIS 30-20 SUR CASA # 122 AGRU.RES.PRIMAV.DEL TINT.ETAP I MZ 16

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 04-10-2002 Radicacion: 2002-76527
Documento: ESCRITURA 3500 del: 23-08-2002 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 21,580,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA VIS CON SUBSIDIO DE COLSUBSIDIO (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	8300120533
A: MORALES CANDELO MARIA TERESA	20989332 X
A: ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERIBETH	79713710 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 04-10-2002 Radicacion: 2002-76527
Documento: ESCRITURA 3500 del: 23-08-2002 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: MORALES CANDELO MARIA TERESA	20989332 X
DE: ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERIBETH	79713710 X
A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.	

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 04-10-2002 Radicacion: 2002-76527
Documento: ESCRITURA 3500 del: 23-08-2002 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: MORALES CANDELO MARIA TERESA	20989332 X
DE: ACOSTA RODRIGUEZ PABLO ERIBETH	79713710 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A.	8600343137

SALVEDADES:

Anot: 4 No. Salve: 1 Fecha Salve: 28-10-2002
EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE PABLO ERIBETH CORREGIDO SEG.ESC. 3500 SI VALE ART. 35 DL1250/70 OGF.COR
88% 28.10.2002.

FORMULARIO DE CORRECCIONES

Página 2

Impreso el 28 de Octubre de 2002 a las 09:47:20 a.m
No tiene validez sin la firma y sello en la última página

Anot: 5 No. Salve: 1 Fecha Salve: 28-10-2002

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE PABLO ERIBETH CORREGIDO SEG.ESC. 3500 SI VALE ART. 35 DL1250/70 OGF.COR
8&^%.28.10.2002.

Anot: 6 No. Salve: 1 Fecha Salve: 28-10-2002

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE PABLO ERIBETH CORREGIDO SEG.ESC. 3500 SI VALE ART. 35 DL1250/70 OGF.COR
8&^%.28.10.2002.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Firma del Registrador Delegado



CORRECS,



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA