

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA DE FACATATIVA

E. S. D.

REF: PROCESO DE DIVORCIO 2021-00058-00
DEMANDANTE: MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA
DEMANDADO: ALVARO PAEZ LUNA

Respetado señor Juez:

OMAR GARCIA BERNAL, mayor, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.330.528 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 85.569 C.S.J, en mi calidad de apoderado judicial del demandado **ALVARO PAEZ LUNA**, mayor, con domicilio y residencia en la ciudad de Facatativá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.434.469 de Facatativá, de conformidad con el poder que se adjunta el presente escrito de contestación, respetuosamente me dirijo a su honorable Despacho con el objeto de contestar la demanda en referencia.

A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO. ES CIERTO, los señores **MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA** y **ALVARO PAEZ LUNA**, contrajeron matrimonio por el rito católico, el día 17 de diciembre de 1994.

AL SEGUNDO HECHO. ES CIERTO, dentro del matrimonio procrearon a sus hijos **SIRLEY VANESSA** Y **SERGIO ESTEBAN PAEZ RUIZ**, hoy mayores de edad, a quienes su señora madre **MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA**, nunca aportó para los alimentos, educación, salud y demás necesidades propias de un niño; estos gastos siempre los sufragó **ALVARO PAEZ LUNA**, con ayuda de su familia.

AL TERCER HECHO. ES PARCIALMENTE CIERTO, dado que en el mes de marzo del año 2012, la señora **MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA**, abandonó a su esposo e hijos, trasladándose de vivienda a un apartamento arrendado, por el lapso de un año, tiempo durante el cual se sustrajo de cumplir cualquier obligación para con sus hijos, regresando nuevamente al apartamento hacia el mes de julio de 2013.

Al momento de abandonar a sus hijos y esposo, se llevó todos los muebles y enseres que tenían en el apartamento, sin ni siquiera importarle cómo le prepararían los alimentos a sus hijos, quienes para ese momento eran menores de edad.

AL CUARTO HECHO. ES CIERTO, desde agosto de 2014, conviven bajo el mismo techo, pero no comparten lecho.

También es importante reseñar en este hecho, que pese a que reside bajo el mismo techo de sus hijos, no ha proveído para los alimentos, educación y salud de los mismos, a tal extremo que el mercado que compra únicamente es para ella, lo esconde bajo llave para que sus hijos no lo gasten o no se lo coman.

AL QUINTO HECHO. ES PARCIALMENTE CIERTO. Teniendo en cuenta que el inmueble o lote de terreno en donde está construido el inmueble - Apartamento, es de la señora **BEATRIZ LUNA**, madre de **ALVARO PAEZ LUNA**, ella al ver la situación de su hijo y sus nietos que no tenían apoyo de la mamá, tomó la decisión de someter su vivienda a propiedad horizontal y darles la oportunidad de construir un apartamento en el segundo piso, para lo cual la señora **MYRIAM ROCIO**, debía aparecer como copropietaria, dado que podía garantizar con dicha propiedad la consecución de un

auxilio y subsidio de la Caja de Compensación Familiar - Colsubsidio, para la respectiva construcción, es así como el día 25 de septiembre de 2009, les notificaron la aprobación de un subsidio familiar de vivienda por \$8.447.300 y el día 30 de septiembre de 2009 les notificaron la aprobación de un crédito hipotecario por \$18.600.000.

Importante es resaltar, que los esposos ALVARO Y MYRIAM ROCIO, no pagaron a la dueña del inmueble ningún dinero como compra del mismo, pues como ya se indicó la dueña permitió que construyeran el apartamento, con el fin de ayudarlo y apoyarlos de esta manera.

Mediante Escritura Pública No. 2250 de fecha 16 de septiembre de 2008, de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, la señora ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ DE LUNA, constituyeron el Reglamento de Propiedad Horizontal, sobre el inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 156-40590, ubicado en carrera 7 No. 7-73/71-75 del Barrio Daniel Ortega Municipio de Facatativá, con el fin de que su hijo y hermano ALVARO PAEZ LUNA, pudiera construir su vivienda en el segundo piso, para darles un techo digna a sus hijos.

AL SEXTO HECHO, no nos consta si está en estado de gravidez.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA PRETENSION, estoy de acuerdo que se decrete el divorcio, conforme la causal segunda del artículo 154 de nuestro ordenamiento civil, que dice “EL GRAVE E INJUSTIFICADO INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE ALGUNOS DE LOS CONYUGES, DE LOS DEBERES QUE LA LEY LES IMPONE COMO TALES O COMO PADRES”, para el caso el grave incumplimiento de los deberes de MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA, como esposa y sobre toda como madre de sus hijos, a quienes jamás proveyó su alimentación, su formación, su educación, su salud, etc. La falta de solidaridad, apoyo a su esposo e hijos.

A LA SEGUNDA PRETENSION, me opongo, dado que como se indicó en la contestación del hecho número cinco, el inmueble apartamento ubicado en la carrera 7 No. 7-71, fue construido en un lote de propiedad de la madre de Álvaro Páez Luna, advirtiendo que en ningún momento, la aquí demandante aportó suma alguna para el pago del inmueble o espacio donde se construyó el apartamento.

Mediante Resolución No. 325, de fecha junio 25 de 2008, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Facativa, en su parte resolutive dijo:

“...Primero: Aprobar el diseño presentado por la señora ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ DE LUNA, el cual consiste en la ampliación de vivienda familiar y aprobación de planos de Propiedad Horizontal...”

Segundo: Conceder licencia a la señora ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ DE LUNA, para la ampliación de vivienda familiar y aprobación de planos de Propiedad Horizontal, en el predio de su propiedad ubicado en la carrera 7 No. 7-73/71-75 del Barrio Daniel Ortega Municipio de Facatativá, de acuerdo con los diseños arquitectónicos aprobados y presentados...”

Esta Resolución evidencia que el inmueble es de propiedad familiar, y que su dueña, lo hizo con la única y exclusiva intención de ayudar a su hijo y nietos, quienes para ese momento estaban en una situación económica muy difícil y no tenían vivienda a donde trasladarse.

Desde el mismo momento de su matrimonio, los esposos, se fueron vivir en una casa de propiedad de la señora DORA LIGIA PAEZ LUNA, hermana de ALVARO PAEZ LUNA, a quien nunca le pagaron arriendo por el inmueble, de esta vivienda se trasladaron al inmueble de propiedad de la señora ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ.

A LA TERCERA PRETENSION, me opongo en consideración a que la cautelar solicitada recae sobre un inmueble, que en derecho no es de propiedad de ninguno de los extremos de la litis, por cuanto no fue pagado a su legítima dueña.

A LA CUARTA PRETENSION, en la liquidación de la sociedad conyugal, debe incluirse la liquidación que resulte del acuerdo de regulación de alimentos, suscrito entre las partes, el 31 de marzo de 2013, y que la demandante en ningún momento dio cumplimiento al mismo.

CAUSAL INVOCADA

Además de la causal de Divorcio No. 8 del Artículo 154 del Ordenamiento Civil, invocada por la demandante, se debe invocar la causal No. 2, “...El grave e injustificado incumplimiento por parte de alguno de los cónyuges de los deberes que la ley les impone, como tales y como padres...”

La señora MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA, no cumplió con las obligaciones como esposa y sobre toda como madre de sus hijos, a quienes jamás proveyó su alimentación, su formación, su educación, su salud, su recreación, etc.

MEDIOS PROBATORIOS SOLICITADOS POR LA PARTE DEMANDANTE

Objeto por improcedente la Solicitud de INTERROGATORIO DE PARTE de la demandante MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA.

La posibilidad de que la parte pueda solicitar sus declaraciones en su propio beneficio, no fue regulada en el Código General del Proceso, y en consecuencia sigue como estaba en el derogado Código de Procedimiento Civil. El artículo 198 del C.G.P., que reformó los artículos 202 y 203 del C.P.C., no reprodujo el parte que preveía “cualquiera de las partes podrá pedir la citación de la contraria”, se ha creído en la tesis de que ahora pueda pedir su propia declaración, cuando esto es contrario a lo estipulado en la norma en cita.

Si así fuese, no es entendible, la razón por la cual el artículo 184 del C.G.P., al regular lo relativo al interrogatorio de parte, previó, “...Quien pretenda demandar o tema que se le demande, podrá pedir por una sola vez, que su presunta contraparte conteste el interrogatorio que le formule sobre hechos que han de ser materia del proceso..” ello se traduce que una parte puede solicitar el interrogatorio, pero solamente respecto de su presunta contraparte.

EXCEPCIONES DE FONDO

Propongo como excepciones de fondo las siguientes:

INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y DEBERES COMO ESPOSA.

La demandante MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA, nunca fue solidaria con su esposo, no hubo apoyo, nunca se preocupó por pensar en conseguir o crear un patrimonio social que les permitiera tener la posibilidad de adquirir un inmueble para su propia vivienda y la de sus hijos.

INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES y DEBERES COMO MADRE, las responsabilidades, las obligaciones y los deberes del padre y la madre, son iguales ante la ley, no obstante, ambos están obligados a velar por lo hijos, a proveer de alimentos, vestido, sustento, educación, obligaciones que la demandante MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA, nunca cumplió, como fue el hecho de no apoyar económicamente la educación de sus hijos. Incumplió las obligaciones alimentarias, de educación, salud y alimentos.

FALTA DE SOLIDARIA Y APOYO EN LA CONVIVENCIA. La demandante, no fue solidaria en su hogar, jamás hubo de su parte un apoyo, una ayuda mutua para con su esposo e hijos, pues tenía la obligación y deber de suministrar la subsistencia de los integrantes de la familia que no estaban en capacidad de asegurársela por si mismos, que no eran otros diferentes a sus hijos.

SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES

Solicito al señor Juez, decretar el embargo y retención de cesantías y prestaciones sociales de la señora MYRIAM ROCIO RUIZ BECERRA, como empleada de la firma YANBAL DE COLOMBIA – FACATATIVA, con NIT 8605122494, expidiendo el respectivo oficio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho lo preceptuado en la Constitución Nacional, Código General del Proceso artículos 184, 198, 442, y siguientes, Decreto 806 de 2020, artículo 154 Código Civil Colombiano y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Solicito al señor juez con todo respeto, se tengan y decreten como pruebas las siguientes:

Documentales:

- Acuerdo suscrito entre las partes, el día 31 de marzo de 2013
- Resolución 325 de junio de 2008, expedida por la Alcaldía de Facatativá
- Comunicación de fecha 25 de septiembre de 2009, aprobación de Subsidio Familiar de Vivienda, de la Caja de Compensación Colsubsidio
- Comunicación del 30 de septiembre de 2009, mediante la cual les notificaron un pre aprobado de un crédito hipotecario, de la caja de compensación Colsubsidio.
- Escritura Pública No. 2250 de fecha 16 de septiembre de 2008, de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá

Testimoniales: Solicito al señor Juez, citar como testigos a los señores ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ, IRMA YOLANDA PAEZ LUNA y a SERGIO ESTEBAN PAEZ LUNA, quienes depondrán sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos que fundamentan las excepciones de la presente de demanda y a quienes les consta como fue la convivencia, la falta de solidaridad, la falta de apoyo a sus hijos en cuanto a educación, formación y cuidado de los mismos, estas falencias fueron sufragadas por parte de la familia de ALVARO PAEZ LUNA.

NOTIFICACIONES

Al demandado en el correo electrónico: alvaropaezluna@yahoo.es o a carrera 7 No. 7-71 facatativá.

A la testigo IRMA YOLANDA PAEZ LUNA, al correo electrónico yolandapaezl@yahoo.com.mx

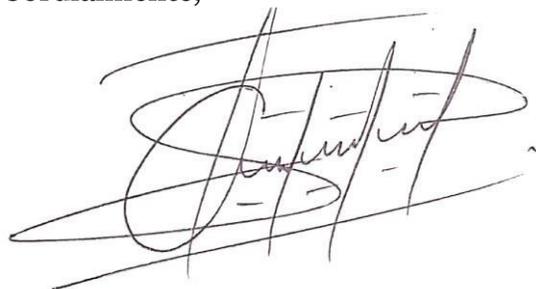
Al testigo SERGIO ESTEBAN PAEZ RUIZ, a la dirección de correo sergio45paez@gmail.com

El suscrito al correo: ogarcia-17@hotmail.com

ANEXOS

Adjunto en archivos PDF, los soportes documentales enunciados en el acápite de pruebas.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Omar Garcia Bernal', written over a set of horizontal lines.

OMAR GARCIA BERNAL
C.C. No. 79.330.528 de Bogotá
T.P No 85.569 del C.S. de la J.

Señor
JUEZ SEGUNDO PROMISCO DE FAMILIA DE FACATATIVA
E. S. D.



REF: PROCESO DE DIVORCIO 2021-00058-00
DEMANDANTE: MIRYAM ROCIO RUIZ BECERRA
DEMANDADO: ALVARO PAEZ LUNA

ALVARO PAEZ LUNA, mayor, con domicilio y residencia en la ciudad en Facatativá, identificado con cedula de ciudadanía No. 11.434.469 de Facatativá, con correo alvaropaezluna@yahoo.es, respetuosamente manifiesto que mediante el presente escrito, confiero poder especial, amplio y suficiente, al Doctor **OMAR GARCIA BERNAL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.330.528 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 85.569 del Consejo Superior de Judicatura, con correo ogarcia-17@hotmail.com, vecino de la ciudad de Bogotá, para que en mi nombre y representación asuma la representación y defensa de mis derechos, dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para conciliar, interponer recursos, pedir y aportar pruebas, actuar en las diligencias o audiencias, sustituir el presente poder, reasumir, desistir, transigir y en general asumir las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como interponer los actos constitucionales y legales a que hubiere lugar en defensa de mis intereses.

OTORGA


ALVARO PAEZ LUNA
C.C. No. 11.434.469 de Facatativá

ACEPTA

OMAR GARCIA BERNAL
C.C. 79.330.528 de Bogotá
T.P. 85.569 del C.S. de la J





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



6052560

En la ciudad de Facatativá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Facatativá, compareció: ALVARO PAEZ LUNA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 11434469, presentó el documento dirigido a PODER y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



v4z2g280ylo5
28/09/2021 - 11:55:52



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



MANUEL ANTONIO HERNANDEZ CATAÑO

Notario Tercero (3) del Círculo de Facatativá, Departamento de Cundinamarca

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: v4z2g280ylo5



MUTO ACUERDO

Entre nosotros ROCIO RUIZ y ALVARO PAEZ, teniendo en cuenta que hemos decidido vivir en forma separada desde el mes de Marzo de 2013, de común acuerdo hemos acordado regular los alimentos de nuestro menor hijo SERGIO ESTEBAN PAEZ RUIZ, en la siguiente forma:

1. Las obligaciones alimentarias serán cubiertas de manera mensual alternada por cada uno de los padres así, la madre efectuara un mercado mensual a partir del mes Mayo, en forma alternada un mes sí un mes no.

El padre efectuara un mercado en forma mensual alternada a partir del mes de Abril siendo un mes si y otro no.

En el mercado se incluirán de acuerdo a las necesidades del menor los útiles para el aseo personal del mismo, en el cual se incluirán de acuerdo a las necesidades del menor los útiles para el aseo personal del mismo.

2. La educación de igual forma será cubierta de la siguiente forma:

a) Los Gastos de matrícula, útiles escolares, uniformes y demás gastos de inicio de año será cubierta por partes iguales entre los padres.

b) Los gastos mensuales (fotocopias, útiles, salidas, etc.) que demanda el colegio se asumirán en forma alternada por ambos padres un mes sí y un mes no; empezando el padre desde el mes de abril del presente año.

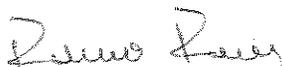
3. La salud, el menor esta como beneficiario de la madre y los gastos extras que no sean cubiertos por el plan de salud, serán asumidos por los padres en partes iguales.

En lo que hace relación a las visitas, se acuerda un régimen libre de mutuo acuerdo previo convenio o aviso entre las partes, como hasta ahora se ha venido manejando teniendo presente que el menor en la actualidad vive con su padre.

El presente documento de acuerdo se firma por las partes en marzo 31 de 2013 y empieza a regir a partir de Abril de 2013 en adelante.

MADRE

PADRE



MYRIAM ROCIO RUIZ B.
C.C.35.521313 Facatativá



ALVARO PAEZ LUNA
C.C.11.434.469 Facatativá



República de Colombia
Departamento de Cundinamarca
Alcaldía de Facatativá

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCION N° 325
Junio 25 de 2008

Por medio de la cual se decide una solicitud de aprobación del diseño para el Ampliación vivienda Bifamiliar y Aprobación de planos de Propiedad Horizontal en el barrio Daniel Ortega y se concede una licencia de construcción en predio ubicado en la Carrera 7 N° 7-73/ 71-75 de propiedad del señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por los Decretos 2150 de 1.995, 564 de Febrero 24 de 2.006, Ley 388 de 1.997, Ley 810 de 2003, Decreto Municipal 069 de junio 20 de 2.002, Decreto 102 de agosto 30 del 2002 y, Decreto Municipal 363 de Febrero 20 de 2006, Acuerdo Municipal 006 de Febrero 18 de 2.006 y,

CONSIDERANDO

Que el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 enseña que: "Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea el caso".

Que el numeral 2 del artículo 99 ibídem, señala que: "Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1.993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley".

Que el artículo 1 del Decreto 564 de Febrero 24 de 2.006 "Obligatoriedad que para adelantar obras de construcción, ampliación, demolición de edificaciones, urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación".

Que el Decreto Municipal 069 de junio 20 de 2.002 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Facatativá – Cundinamarca y Decreto Municipal 363 de febrero 20 de 2.006 y Acuerdo Municipal 006 de Febrero 18 de 2.006, establece las normas y procedimientos urbanísticos y arquitectónicos necesarios para la aprobación o no de los diseños presentados.

Que el Artículo 3 del Decreto 564 de Febrero 24 de 2.006 establece que la competencia para el estudio, tramite y expedición de las licencias de construcción corresponde a la autoridad que para este fin exista en el Municipio razón por la cual resulta competente esta secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, en virtud al Decreto 099 de 2005 que señala las funciones de las diferentes dependencias del municipio.

Que el barrio Daniel Ortega se encuentra determinado dentro del área funcional Residencial Tradicional, según Decreto 102 de agosto 30 del 2002, reglamentado por el decreto 363 de febrero 20 de 2006. Localización sector normativo 3, subsector de usos II, subsector de edificabilidad C.

Que el señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA** en Junio 3 de 2008, radico bajo el N° 282 solicitud a la Secretaria de la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial la expedición de licencia de construcción para el predio ubicado en la Carrera 7 N° 7-73/ 71-75 del barrio Daniel Ortega. Que para el efecto se presento los siguientes documentos de conformidad a lo establecido en el Decreto 564 de 2006 artículo 18:

- Memorial de responsabilidad firmado por el señor ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA, identificados con la cédula de ciudadanía N° 20,518,445 Y 35,521,671 de Facatativa y por el Arquitecto JORGE FIGUEROA CARDENAS identificado con Matricula Profesional 25700-29085
- Factura de pago de impuesto predial N° 2008005822 del predio identificado con la cédula catastral N° 01-00-0094-0011-000 correspondiente al año 2008.
- Copia del folio de matrícula inmobiliaria N° 156-40590 fechado Junio 3 de 2008
- Copia de la escritura pública N° 1854 de la Notaría Segunda del Circulo de Facatativa de fecha Septiembre 3 de 1998.
- Tres (3) copias heliográficas de los planos arquitectónicos que contienen: planta de ejes cimientos y desagües, plantas tipo, cortes, fachada, localización, cuadro de áreas, cuadro de





República de Colombia
Departamento de Cundinamarca
Alcaldía de Facatativá

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

confinamiento, detalles constructivos firmados por el propietario y el proyectista Arquitecto JORGE FIGUEROA CARDENAS. con matrícula profesional 25700-29085.

- Tres (3) copias heliográficas de los planos de propiedad Horizontal firmados por el propietario y el proyectista Arquitecto JORGE FIGUEROA CARDENAS. con matrícula profesional 25700-29085.
- Formato Nacional Diligenciado en su totalidad.
- Recibo de pago de los derechos de construcción 2008006402 y 2008006403
- Que en cumplimiento en lo exigido en el artículo 24 decreto 564 de Febrero 24 de 2.006 se comunicó sobre la solicitud de licencia a los vecinos propietarios del predio del señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, al señor(a) JOSE SIERRA identificado con cédula de ciudadanía N° 11,438,867 expedida en , GLADIS RUBIANO identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 35,516,627 expedida en Facatativa.

Que el artículo 54 del decreto 564 de Febrero 24 de 2.006 dispone que: "En desarrollo de las norma previstas en el capítulo XI de ley 388 de 1.997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima, para obras menores se instalará un aviso de 1.80 cm. x 80 cm. En la valla o aviso se deberá indicar al menos: 1. La clase de licencia; 2. El número o forma de identificación de licencia expresando la entidad que la expidió; 3. La dirección del inmueble; 4. Vigencia de la licencia; 5. El nombre del titular de la licencia; 6. el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de la edificación, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra".

Que el artículo 31 del decreto 564 de Febrero 24 de 2.006, del contenido de licencia, señala que : "Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente".

Que revisada la documentación aportada por el señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, cumplen con las exigencias señaladas en el artículo 18 del decreto 564 de Febrero 24 de 2.006, y de igual forma cumple con las exigencias señaladas en el Decreto 102 de 2002, norma vigente al momento de radicar el proyecto.

Que por lo anteriormente expuesto, el Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía Municipal de Facatativa

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Aprobar el diseño presentado por el señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, el cual consiste en la Ampliación vivienda Bifamiliar y Aprobación de planos de Propiedad Horizontal, cubierta plana e inclinada, voladizo sobre la fachada de 0.60 , aislamiento posterior de 35,15 m de acuerdo a los planos presentados. Los desagües se realizarán independientes; las aguas lluvias de las aguas negras y las cajillas de micromedición del servicio de acueducto quedará empotrada en la pared o al menos debe regirse por las normas de diseño de acometidas vigentes en la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Facatativá - E.A.A.A.F. -. El primer piso consta de garaje, cuatro alcobas, sala comedor, baño, cuarto de ropas y jardín, el segundo piso consta de tres alcobas, un estudio, dos baños, una cocina, un sala comedor y un balcon para un total de área construida de 263,11 conforme a los planos presentados.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia al señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, para la Ampliación vivienda Bifamiliar y Aprobación de planos de Propiedad Horizontal, en el predio de su propiedad ubicado en la 7 N° 7-73/ 71-75 del barrio Daniel Ortega Municipio de Facatativá de acuerdo con los diseños arquitectónicos aprobados y presentados a esta dependencia, advirtiendo que los planos sellados hacen parte integral de esta resolución.

ARTICULO TERCERO: Advertir al señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, que si la construcción autorizada contraviene el proyecto presentado y aprobado y las normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores, y de igual forma advertir que si las actuaciones no se ajustan a la licencia concedida, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones.

ARTICULO CUARTO: Enterar al señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, que la construcción autorizada deberá ser plenamente identificada mediante una valla con una dimensión mínima de 50 cm. X 70 cm. donde se deberá indicar al menos el número o forma de identificación de la

RESOLUCIÓN 325 DE 2008

Página 2





República de Colombia
Departamento de Cundinamarca
Alcaldía de Facatativá

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

licencia, expresando la entidad que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia; el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente el uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obras; emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTICULO QUINTO: Advertir al señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, que los planos y licencias aprobados deben permanecer en la obras, así mismo dichos trabajos deberán ajustarse a los diseños autorizados con sus respectivas especificaciones y que cualquier modificación requiere previa autorización de esta Oficina, sin perjuicio de las acciones administrativas que genere este desconocimiento.

ARTICULO SEXTO: La presente resolución es válida por veinticuatro (24) meses contados a partir de su expedición después de lo cual se renovará adicionalmente por una sola vez y por el término de 12 meses para lo cual se deberán hacer la solicitud dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de su vencimiento

ARTICULO SEPTIMO: Advertir al señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, que todo daño producido a un tercero con ocasión de la construcción autorizada será de su responsabilidad.

ARTICULO OCTAVO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición y en subsidio apelación, el cual deberá ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE.

La presente se expide en Facatativá, a los 25 días del mes de Junio del año Dos Mil Ocho (2.008).

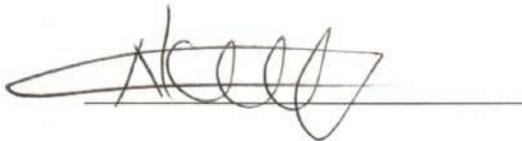

ARQ. PABLO EMILIO MALO GARCÍA
SECRETARIO D.U.O.T.
Alcaldía de Facatativá

Notificación: Que en la fecha JUN 25 / 2008 notifique personalmente el contenido de la resolución inmediatamente anterior al señor(a) **ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ e ISABEL PAEZ LUNA**, Identificado con cedula de ciudadanía N° 20,518,445 Y 35,521,671 de Facatativa propietario del inmueble objeto de la solicitud, Quien manifiesta que recibe copia integra, autentica y gratuita de la providencia que se le notifica.

EL NOTIFICADO

QUIEN NOTIFICA


ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ
C.C. 20.518.445 de Facatativa




ISABEL PAEZ LUNA
C.C. 35,521,671 de Facatativa

RESOLUCIÓN 325«N_Resolución» DE 2008

Página **1**



Bogotá, D.C., 25 de septiembre de 2009

Señor (a)
RUIZ BECERRA MYRIAM ROCIO
35521313
CARRERA 12 N° 7 - 43 BARRIO ZAMBRANO
Facatativa (Cundinamarca)

Ref: POSTULACION No. 1019218 Adquisición de Vivienda (VN)

Apreciado (a) Señor (a):

La Caja Colombiana de Subsidio Familiar - COLSUBSIDIO, se complace en comunicarle, que le ha sido **ASIGNADO un (1) Subsidio Familiar de Vivienda** por la suma de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS-00/100 (\$8.447.300,00), para la adquisición de una vivienda nueva hasta por un valor de Ciento Treinta y Cinco Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (135 SMLMV) al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Con ingresos familiares de UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS-00/100 (\$1.231.500,00), declarados por ustedes dentro del proceso de postulación.

El subsidio familiar de vivienda ha sido asignado al hogar integrado por:

No	Nombre	Cédula	Edad
1	RUIZ BECERRA MYRIAM ROCIO	35521313	41
2	PAEZ LUNA ALVARO	11434469	42
3	PAEZ RUIZ SIRLEY VANESSA		14
4	PAEZ RUIZ SERGIO ESTEBAN		9

La vigencia del subsidio asignado es de doce (12) meses, plazo comprendido entre el **2009/10/01** hasta el **2010/09/30**. La solución de vivienda deberá estar incluida en un plan de vivienda localizado en Bogotá D.C. y el Departamento de Cundinamarca, previamente declarado elegible.

El ahorro previo acreditado por usted al momento de su postulación o previamente a la solicitud de desembolso del subsidio, deberá constar en la escritura pública de compraventa del inmueble.

Documentos necesarios para el desembolso del subsidio familiar de vivienda:

1. Certificado de Elegibilidad del proyecto y/o Licencia Construcción y Urbanismo cuando a ello hubiera lugar de acuerdo a la normatividad vigente.
2. Si el inmueble se encuentra ubicado en Bogotá D.C., copia radicación del permiso de enajenación o del permiso de escrituración.
3. Escritura pública de compraventa del inmueble.
4. Certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a treinta (30) días de expedición.
5. Certificado de existencia de la vivienda, expedido por las entidades previamente autorizadas por Colsubsidio.
6. Acta de entrega del inmueble al beneficiario del subsidio.
7. Carta de autorización de cobro suscrita por el hogar beneficiario del subsidio.

Bogotá D.C., miércoles 30 de Septiembre de 2009

Señores:

RUIZ BECERRA MYRIAM ROCIO
PAEZ LUNA ALVARO
CARRERA 12 N° 7 - 43 BARRIO ZAMBRANO
Facatativa

**LLEGO LA HORA DE
HACER SUS SUEÑOS
REALIDAD!!!**

Colsubsidio contribuyendo con el bienestar de su familia tiene el gusto de otorgarles un **crédito hipotecario pre-aprobado** para la adquisición de su vivienda. Sabemos que ustedes ya cuentan con un subsidio de vivienda con nosotros, y es por ello que queremos facilitarles unos recursos importantes para la consecución de su vivienda con unas **excelentes condiciones**:

Monto máximo a financiar	\$18,600,000.00
Plazo pactado	12 años
Sistema de amortización	Cuota constante en UVR Aprobado Superintendencia Financiera de Colombia
Porcentaje de Financiación	Máximo el 70% del menor valor entre avalúo y el precio de venta
Tasa de interés	UVR + 9% E.A. La tasa de interés sería aquella que la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio tenga establecida en el momento del desembolso para esta clase de crédito, según la vinculación de al menos uno de los miembros del hogar como afiliado a Colsubsidio
Destino del crédito	Adquisición de vivienda nueva de interés social
Garantía requerida	Hipoteca en primer grado a favor la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio

Cualquier modificación de las condiciones otorgadas estará sujeta al análisis de ingresos y evaluación de la capacidad de pago del grupo familiar.

Si ustedes se encuentran interesados en continuar con este proceso, deberán radicar dentro de los siguientes **60 días calendario**, la documentación relacionada al respaldo en el Centro de Servicio Colsubsidio más cercano a ustedes, o en la Dirección General Calle 26 No. 25-50 Mezaninne 2 (Oficina Crédito Hipotecario).

Para **Colsubsidio** es un motivo de alegría brindarles todas las facilidades con el fin de hacer realidad su sueño de tener **vivienda propia**, es por esto que los invitamos a hacer **uso inmediato** de esta gran oportunidad.

Aprobación sujeta a validación de las políticas básicas de la entidad

**Comuníquese con nuestra línea Audioservicios Colsubsidio en el número 3444000,
y pregunte YA por su crédito hipotecario**

Cordial saludo,



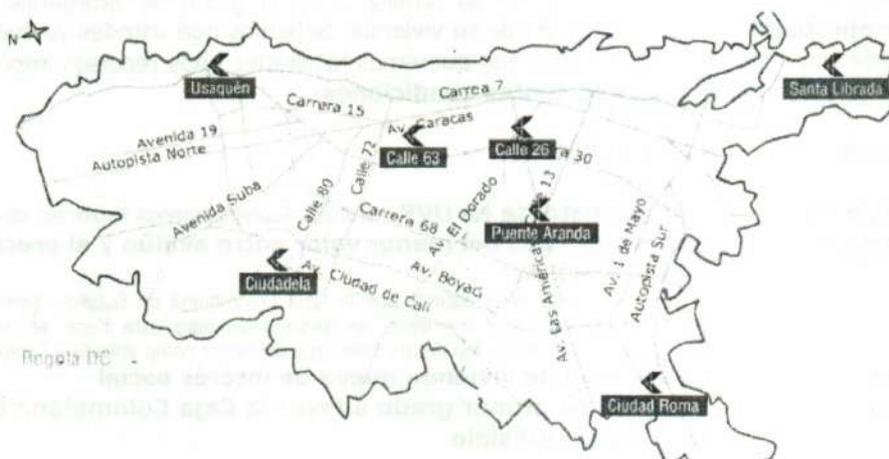
Coordinación Crédito Hipotecario
Departamento de Crédito Social



DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

- Formulario de solicitud de crédito completamente diligenciado
- Fotocopia del documento de identidad (Solicitantes)
- Certificación laboral (Solicitantes)
- Comprobantes de pago nómina de los últimos 3 meses
- Certificación de ahorro programado, cesantías y otros recursos propios
- Para contratos a término indefinido se requiere de 6 meses de antigüedad en la empresa y contratos fijos, un año de antigüedad y mínimo una renovación del contrato

CENTROS DE SERVICIO Y SUPERMERCADOS COLSUBSIDIO



CENTROS DE SERVICIO BOGOTÁ

Centro de Servicio	Dirección	Horario de Atención
Usaquén	Avenida Cra 7 N 123-65	Lunes a Viernes 8 - 7 Sábados 9 - 12
Ciudadela	Cll 80 N 110-55	Lunes a Viernes 8 - 7 Sábados 9 - 2
Puente Aranda	Av Américas N 52-14	Lunes a Viernes 8 - 5 Sábados 9 - 2
Calle 26	Cra 27 N 26-42	Lunes a Viernes 8 - 5 Sábados 9 - 12
Calle 63	Cll 63 N 24-45	Lunes a Viernes 8 - 5 Sábados 9 - 12
Santa Librada	Avenida Usme N 43-28 Sur	Lunes a Sábado 7 - 7
Ciudad Roma	Cra 86 N 53-10 Sur	Lunes a Viernes 8 - 5 Sábados 9 - 12

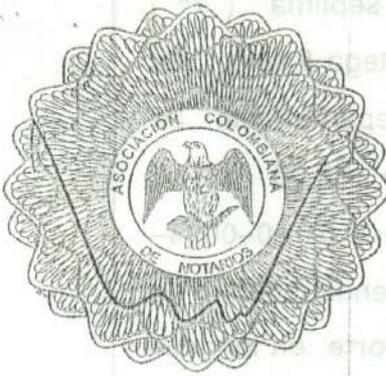
CENTROS DE SERVICIO FUERA DE BOGOTÁ

Centro de Servicio	Dirección	Horario de Atención
Funza	Cra 9 N 17a-95	Lunes a Viernes 8 - 7 Sábados 9 - 2
Girardot	Cra 10 N 25-05	Lunes a Viernes 8 - 7 Sábados 9 - 2
Fusagasuga	Cra 5 N 7-03	Lunes a Viernes 8 - 7 Sábados 8 - 2

SUPERMERCADOS BOGOTÁ Y ALREDEDORES

Supermercado	Dirección	Horario de Atención
Calle 26	Calle 26 N 24-34	Lunes a Sábado 8 - 8 Domingos y Festivos 9 - 6
Subazar	Calle 140 N 91-34	Lunes a Sábado 8 - 8 Domingos y Festivos 8 - 7
Roma	Cra 86 N 53-10 Sur	Lunes a Domingo 8 - 8
Unicentro de Occidente	Cra 111C N 86-74	Lunes a Domingo 9 - 10
Tocancipa	Kr 6 No. 7-71	Lunes a Domingo 8 - 8
Calle 63	Calle 63 N 24-45	Lunes a Sábado 8 - 8 Domingos y Festivos 8 - 7
Portal del Norte	Autopista Norte N° 177-57	Lunes a Sábado 9 - 9 Domingos y Festivos 8 - 8

Audioservicios Colsubsidio: 3444000



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

FORMATO DE CALIFICACION. -----

MATRICULA INMOBILIARIA : 156-40590

INMUEBLE : Urbano -----

NOMBRE Y/O DIRECCION DEL INMUEBLE : Un lote de terreno ubicado en la carrera séptima

(7ª) número siete setenta y tres (7-73), Barrio Daniel Ortega Franco, del perímetro urbano del Municipio de Facatativá, Departamento de Cundinamarca.-----

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA : -----

NUMERO : (2250) DOS MTL DOSCIENTOS CINCUENTA - - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 de SEPTIEMBRE del año 2.008 - - -

NOTARIA DE ORIGEN : SEGUNDA DEL CIRCULO DE FACATATIVA - -

DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA -----MUNICIPIO : FACATATIVA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

CEDULA CATASTRAL NUMERO : 01-00-0094-0011-000 - - - - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO CON IDENTIFICACION :

ISABEL PAEZ LUNA y otra con C.C.No. 35.521.671 de Facatativá (Cund.)-----

En el Municipio de Facatativá, Circulo notarial del mismo nombre, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **DIEZ Y SEIS (16)** días, del mes de **SEPTIEMBRE** del Año **DOS MIL OCHO (2.008)**, compareció al despacho de la NOTARIA SEGUNDA a cargo de la Notaria **LUZ CONSUELO DEL PILAR NASSAR MORALES**, la señora : **ISABEL PAEZ LUNA Y ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ**, mayores de edad, vecinos y residentes en Facatativá (Cund.), de estado civil, soltera (sin unión marital de hecho), y casada, con sociedad conyugal vigente, identificadas con las cédulas de ciudadanía números 35.521.671 y 20.518.445 expedidas en Facatativá (Cund.) y declararon : **PRIMERO.-** Que las comparecientes son propietarias del siguiente

CONSUELO DEL PILAR NASSAR MORALES
 NOTARIA SEGUNDA FACATATIVA
 NOTARIA SEGUNDA

inmueble : Un lote de terreno ubicado en la carrera séptima (7ª) número siete setenta y tres (7 - 73) Barrio Daniel Ortega Franco, del perímetro urbano del Municipio de Facatativá, Departamento de Cundinamarca, el cual tiene una cabida superficial de 168.00 Metros Cuadrados, identificado con la cédula catastral número 01-00-0094-0011-000 y Matricula Inmobiliaria N° 156-40590 y comprendido dentro de su poligonal por los siguientes linderos particulares: "**Norte**, en longitud de 10,60 metros, con la carrera 7ª ó Avenida Daniel Ortega Franco. **Oriente**, en longitud de 15,00 metros con el lote número 8B del mismo globo. **Sur**, en longitud de 10,75 metros con propiedad de Heliodoro Murcia. **Occidente**, en longitud de 17,00 metros con el lote N° 7 del mismo globo". -----

TRADICIÓN.- El Inmueble antes aliterado fué adquirido por las comparecientes, por compra efectuada a SANDRA PATRICIA DUQUE SALAZAR, OLGA LUCIA DUQUE SALAZAR Y OLGA SALAZAR DE DUQUE, mediante escritura pública número mil ochocientos cincuenta y cuatro (1854) de fecha Tres (03) de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho (1998), otorgada en la Notaría Segunda de Facatativá, registrada en la Oficina de II.PP. de Facatativá al folio de matrícula Inmobiliaria número 156-40590. -----

SEGUNDO.- Que las comparecientes, por medio del presente público instrumento y en su calidad antes indicada, proceden a someter al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 del 3 de Agosto del año Dos mil Uno (2001) el inmueble antes aliterado el cual en adelante se denominara " EDIFICIO PAEZ LUNA - PROPIEDAD HORIZONTAL ", ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Facatativá, Departamento de Cundinamarca, con entrada común demarcada con el número 7-71/73/75 de la carrera Septima (7ª). Para tal efecto elevan a escritura pública y protocolizan los siguientes documentos relacionados con el inmueble : a).- Copia de los Planos debidamente aprobados por la Oficina de Planeación de la Ciudad de Facatativá, Departamento de Cundinamarca. b).- Resolución número 325.



MAMPOSTERÍA.- La mayoría de los muros de la edificación se levantan en ladrillos y bloques recocidos. -----

PAÑETES Todas las paredes se encuentran debidamente pañetadas.

ESTRUCTURAS. La estructura es de tipo tradicional en el cual se combinaron columnas y

muros de carga. -----**FACHADAS.-** La fachada esta construida en su totalidad en ladrillo con pañete y pintura.-----**PLACA DE ENTREPISOS.-** Están construidas en concreto armado de espesor de 0.12 metros. -----**ESCALERAS INTERIORES.-** fundidas en concreto, con acabados en tableta.

PISOS

PRIMER PISO.- Pisos en baldosín.

SEGUNDO PISO.- Pisos en tabletas y madera laminada.

CARPINTERIA METALICA.- Puertas de acceso y ventanería metálica.

CARPINTERIA EN MADERA Hojas de puertas en madera, pasamanos escalera.

CUBIERTA.- Esta conformada en una parte por placa de concreto armado de espesor 0,12 metros y otra por un entramado en madera y tejas de fibrocemento.

CIELO RAZO

CIELO RAZO PRIMER PISO.- Pañete y pintura.

CIELO RAZO SEGUNDO PISO.- Se elaboro el listón en madera colocados sobre su respectivo enmaderado, modulado de acuerdo a la repartición del mismo listón, con sus respectivas esquineras y en el area cubierta con placa, el acabado es pañete, estuco y pintura.

INSTALACION SANITARIA.- Se instalaron en cada baño un sanitario de tanque, un lavamanos, una ducha con su respectivo mezclador y un juego de incrustaciones: en las cocina un lavaplatos conectado a su respectiva bajante.

2250

CONSEJO DEL P. N. A. P.
 NASSAR MORAN CRUZ ORTIZ
 NOTARIA PUBLICA COLOMBIANA SEGUNDA

INSTALACIÓN HIDRAULICA.- Se ejecutaron en tubería de PVC., con accesorios de presión y acometidas individuales a cada unidad, colocando como reserva de agua potable un tanque de 500 litros.

INSTALACION ELECTRICA.- Cada unidad cuenta con un medidor, y las salidas necesarias para su normal funcionamiento con las debidas medidas de seguridad de los sistemas,

INSTALACIÓN TELEFONICA.- Cada unidad cuenta , con sus respectivas líneas y acometidas, de acuerdo a especificaciones, elementos y normas de seguridad de la empresa respectiva.

ACABADOS.

El piso de los baños lleva enchape en porcelana incluyendo la respectiva división de la ducha (Poyo), los muros de la zona húmeda están enchapados el resto de los muros irá debidamente pañetado para un acabado con pintura. **PINTURA.-**

- Los muros interiores y exteriores están pintados en textura suave con vinilo.
- La ornamentación que comprende marcos de puertas, marcos de ventanas, baranda de escaleras interior pintadas con esmalte.
- El cielo raso de los locales del primer y segundo piso están pintados en vinilo, los cielos rasos del segundo piso están pintados en esmalte color madera. Las puertas en madera y en lámina están debidamente pintadas.

VIDRIOS.- los vidrios que llevan las ventanas son de 4MM traslúcidos

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.- En su construcción se han empleado materiales de buena calidad cumpliendo con las diferentes especificaciones técnicas del proyecto. Cada una de las dependencias de las unidades privadas del edificio posee una iluminación y ventilación adecuadas ofreciendo de esta forma, las mejores condiciones de seguridad y salubridad. La construcción de la edificación se adelantó de acuerdo a las normas constructivas vigentes en el año 1975 y de acuerdo a los planos de reconocimiento que se protocolizan con este instrumento.



PROYECTO DE DIVISIÓN "EDIFICIO

PAEZ - LUNA"

CARRERA 7 NUMERO 7- 71 BARRIO

DANIEL ORTEGA FRANCO. FACATATIVA

CUNDINAMARCA

PROPIEDAD HORIZONTAL

El inmueble denominado "EDIFICIO PAEZ -

LUNA" - PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra determinado con la siguiente distribución:

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 168.00 M2.

BIFAMILIAR 101:

Area del predio:	155.87 M2.
Area construída:	132.85 M2.
Area privada :	107.78 M2.
Area Libre:	35.15 M2.
Area común:	12.94 M2.

BIFAMILIAR 201.

Area del predio primer piso:	12.13 M2.
Area construída:	12.13 M2.
Area libre:	-----M2
Area Privada:	10.73
Area común:	1.40 M2.
Area segundo piso:	
Area del predio:	130.26 M2.
Area construída:	130.26 M2.
Area privada:	116.58 M2.
Area Libre	----- M2.
Area común:	13.68 M2.

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN

"EDIFICIO PAEZ - LUNA " -- PROPIEDAD HORIZONTAL -

ARTICULO PRIMERO.- Objeto.- Este es el reglamento de copropiedad y administración del régimen de dominio de la propiedad horizontal del que

CONSIGLO DEL PAT
 NASSAR DEL IGNAO CRUZ ORTE
 NOTARIA FACATIVA - NOTARIA SEGUNDA

2250

se halla investido el edificio, situado en la ciudad de Facatativá, Departamento de Cundinamarca y cuya nomenclatura urbana actual es número 7 -71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad. Precisa los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios, determina el inmueble, los bienes privados y los bienes comunales, contiene las normas para la administración, conservación y repartición para el inmueble determinado.

ARTICULO SEGUNDO.- Efectos.- Las disposiciones de este reglamento de administración, del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división, la memoria descriptiva del edificio y las reformas que se le hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios actuales, como para los terceros adquirentes de derechos reales y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen cualquier parte del edificio.-----

ARTICULO TERCERO.- Casos No Previstos.- Cuando no se encuentren en este reglamento disposiciones expresas aplicables a un caso determinado, se aplicarán las normas que en la ley o en el mismo reglamento contemplen casos o situaciones semejantes, se declararan incorporadas en este reglamento todas las disposiciones de la ley 675 de 2001. Copia auténtica del presente reglamento se insertará en las escrituras de traspaso de áreas de propiedad privada del inmueble. -----

ARTICULO CUARTO.- Responsabilidad de los Vendedores.- Las unidades privadas se entregarán a cada propietario como cuerpo cierto, sin que los antiguos dueños del edificio adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas o comunes que figuren en este reglamento y en los planos. -----

ARTÍCULO QUINTO.- Nombre.- El inmueble de que trata el presente reglamento se distingue con la denominación **EDIFICIO PAEZ - LUNA – PROPIEDAD HORIZONTAL** y en la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Facatativá, con el número 7 -71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad.----- **ARTICULO**

SEXTO.- Uso y Destino.- las unidades privadas serán destinadas así:



* Bifamiliar N° 101 serán destinados para Vivienda y/o los usos de suelo autorizados por las normas Municipales.

* La "Bifamiliar N° 201 será destinada para vivienda y/o los usos de suelo autorizados por las normas Municipales.

PARÁGRAFO.- En asamblea de copropietarios

y por acuerdo unánime de los asistentes, podrá autorizar otro uso distinto al permitido por la presente reglamentación previa autorización de la entidad oficial correspondiente. -----

ARTICULO SEPTIMO.- Determinación del inmueble.- El inmueble denominado **EDIFICIO PAEZ - LUNA - FACATATIVA - PROPIEDAD HORIZONTAL** materia de este reglamento, esta situado en la ciudad de Facatativá y se distingue en la actualidad con la nomenclatura urbana anteriormente descrita.-----

ARTICULO OCTAVO. - Títulos.- El predio es propiedad de las Señoras **ISABEL PAEZ LUNA y ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ**, adquirido por medio de Escritura Pública No 1854 de Notaria Segunda del Circulo - Facatativá, de Fecha septiembre 3 de 1998 e inscrita bajo el folio de Matricula Inmobiliaria número 156-40590, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, y cedula catastral No-01-00-0094-0011-000. -----

ARTICULO NOVENO. - Distribución por Áreas. - El Edificio se divide en áreas privadas y en áreas comunes tal como aparece en los planos y en el proyecto de división del Edificio. Las áreas privadas son las circunscritas dentro de los linderos de las unidades privadas y corresponde a los bienes privados. Las áreas comunes corresponden a los bienes de propiedad común. En los planos del conjunto, en las plantas, cortes y fachadas de propiedad horizontal, las áreas comunes aparecen rayadas (achuradas) con el fin de diferenciarlas claramente de las áreas privadas.-----

CONSUELO DEL PILAR
 NASSAF MORALES
 NOTARIA EN CARPOLO
 NOTARIA SEGUNDA

250

ARTICULO DECIMO. – Bienes privados. – Es bien privado el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente. Con los elementos arquitectónicos e instalación de toda clase, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a sus propietarios. -----

ARTICULO DECIMO PRIMERO. - Determinación de los Bienes Privados.- Los bienes privados se determinan así:

BIFAMILIAR 101: Construida sobre un lote con una cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados, con nomenclatura urbana número 7 71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad, tiene su acceso independiente por la carrera 7ª N° 7-73 y 7-75, la unidad esta comprendida por un área bien definida, que corresponde a la vivienda. Su área privada es de 107,78 metros cuadrados, un área arquitectónica de 155,87 metros cuadrados y un área total construida de 120,72 metros cuadrados, su altura libre es de 2.32 metros y son sus linderos los que se encuentran consignados en el plano único que para el efecto se protocoliza con este reglamento y cuyos linderos específicos se determinan dentro de su poligonal individualmente así: " Entre los puntos A y B, en línea recta, con una longitud de 7,53 metros, muro común de por medio con la carrera 7ª de esta ciudad. Entre los puntos B y C, en línea recta, con una longitud de 3,94 metros, muro común de por medio con la vivienda 201. Entre los puntos C y D, en línea recta, con una longitud de 3,07 metros, muro común de por medio con la vivienda 201. Entre los puntos D y E, en línea recta, con una longitud de 11,06 metros, muro común de por medio con lote 8B. Entre los puntos E y F, en línea recta, con una longitud de 10,75 metros, muro común de por medio con Heliodoro Murcia. Entre los puntos F y A, en línea recta, con una longitud de 17,00 metros, muro común de por medio con lote N° 7 y encierra." **POR EL NADIR:** Con lote Identificado con nomenclatura urbana número 7 - 73 de la carrera 7° esta Ciudad y cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados. **POR EL CENIT:** Con placa de entrepiso común de por medio con Vivienda 201. **DEPENDENCIAS:** Garaje, cuatro (4) alcobas, una (1) cocina, baño,



patio de ropas y jardín. -----

BIFAMILIAR 201: Construida sobre un lote con una cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados, con nomenclatura urbana número 7 - 71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad. Tiene su acceso independiente por la carrera 7ª N° 7-71 la unidad esta comprendida por tres (3)

áreas bien definidas: **Primera** que se desarrolla en el primer piso y que corresponde a un corredor de acceso, una (1) escalera. **Segunda** en el segundo piso Sala, comedor, estudio, tres (3) alcobas, dos (2) baños, cocina; **Tercera** conformada por una terraza que es parte de la cubierta común pero de uso exclusivo de la vivienda 201. Tiene un área privada de 127,31 metros Cuadrados, ubicados así: en el primer piso 10,73 metros cuadrados y en el segundo piso 116,58 metros cuadrados; con un área arquitectónica de 142,39 metros cuadrados, repartida en dos áreas una en el primer piso con 12,13 metros cuadrados y la otra en el segundo piso con un área de 130,26 metros cuadrados y un área total construida de 142,39 metros cuadrados, distribuidos así: en el primer piso 12,13 metros cuadrados y en el segundo piso 130,26 metros cuadrados, su altura libre es de 2.32 metros y son sus linderos los que se encuentran consignados en el plano único que para el efecto se protocoliza con este reglamento y cuyos linderos específicos se determinan dentro de su poligonal individualmente así: **PRIMER PISO:** Entre los puntos B y G, en línea recta, con una longitud de 3,07 metros, muro común de por medio con carrera 7ª de esta ciudad. Entre los puntos G y D, en línea recta, con una longitud de 3,94 metros, muro común de por medio con lote 8B. Entre los puntos D y C, en línea recta, con una longitud de 3,07 metros, muro común de por medio con la vivienda 201. Entre los puntos C y B, en línea recta, con una longitud de 3,94 metros, muro común de por medio con la vivienda 201 y encierra. **POR EL NADIR:** Con lote Identificado con nomenclatura urbana número

CONSUELO DEL VALLE
NASSAR MORALES IGNACIO CRUZ ORTIZ
NOTARIA SEGUNDA

2250

7-73 de la carrera 7ª esta Ciudad y cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados. POR EL CENIT: Con placa común. -----

SEGUNDO PISO: Entre los puntos H y I, en línea recta, con una longitud de 10,60 metros, muro común de por medio con vacío con carrera 7ª de esta ciudad. Entre los puntos I y J, en línea recta, con una longitud de 13,05 metros, muro común de por medio con lote 8B. Entre los puntos J y K, en línea recta, con una longitud de 10,57 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos K y L, en línea recta, con una longitud de 3,84 metros, muro común de por medio con lote 7. Entre los puntos L y M, en línea recta, con una longitud de 3,13 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos M y N, en línea recta, con una longitud de 2,64 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos N y O, en línea recta, con una longitud de 3,14 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos O y H, en línea recta, con una longitud de 6,57 metros, muro común de por medio con lote 7 y encierra. POR EL NADIR: Con

Vivienda 101. POR EL CENIT: Con placa y cubierta común.

DEPENDENCIAS: PRIMER PISO: Hall acceso y escalera. **SEGUNDO PISO:** Sala, comedor, estudio, tres(3) alcobas, dos baños, cocina.

TERRAZA PISO: Ropas. -----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO. – Bienes comunes. – Son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, reparación, y conservación del conjunto y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios de las unidades privadas su uso y su goce de su respectiva propiedad, tales como el suelo o terreno, la cimentación, los muros de carga y los perimetrales de cada unidad privada, las fachadas, las cubiertas, los accesorios y acabados de los bienes comunes y las instalaciones generales de alcantarillado sanitario y pluvial, acueducto, energía eléctrica. etc. Las áreas de los bienes comunes son:

PISO ÁREAS COMUNES

Primer Piso



Muros 14,34 M2

Segundo piso. –

Muros 13,68 M2

PARÁGRAFO.- Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás

propietarios.-----

ARTICULO DECIMO TERCERO.- Prohibición Especial. - Los propietarios de la unidad privada situada en el último piso, **NO PODRÁN ELEVAR NUEVOS PISOS** o realizar construcciones sobre la cubierta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios reunidos y previa licencia de la autoridad Municipal competente y al propietario o propietarios de los unidades privadas del Primer Piso y Segundo Piso les esta prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez del conjunto, su iluminación, ventilación y modificación de sus espacios libres, además de excavaciones, sótanos, etc.

ARTICULO DECIMO CUARTO. – Coeficiente de Copropiedad o Valor Inicial de las unidades privadas.- Para efectos del artículo 25, 26, 27 y 28 de la Ley 675 de 2001, se asigna a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a 100 unidades, este valor es indispensable y cada unidad privada le corresponderá un coeficiente de copropiedad.

ARTICULO DECIMO QUINTO. – Coeficiente de propiedad. –Para liquidar la cuota proporcional que cada propietario debe pagar para contribuir a las expensas comunes de administración y conservación de los bienes comunes o cualquier otro efecto jurídico bien sea para recibir un derecho o soportar una obligación se tendrá como coeficiente de propiedad el señalado en el artículo décimo sexto (16) de este reglamento. -----

ARTICULO DECIMO SEXTO. – Valor inicial de las unidades privadas.
– Con base en el valor convencional descrito en el artículo decimocuarto (14) de este reglamento, el 100% se distribuye entre las dos (2) unidades

2250

CONSUELO DEL PILAR
 NASSAR MORALES
 NOTARIA SEGUNDA

privadas que conforman el edificio y de acuerdo a sus áreas privadas, localización y dependencias queda así:

VIVIENDA 101: 45,85 %

VIVIENDA 201: 54,15 %

ARTICULO DECIMO SEPTIMO. – Indivisibilidad de derechos. – El derecho que corresponde a cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor de sus derechos en los bienes privados y es inseparable del derecho de dominio uso y goce de su respectiva unida privada. -----

ARTICULO DECIMO OCTAVO. – Impuestos y contribuciones. – Los impuestos y contribuciones que afecten a cada unidad privada serán pagados directamente por su propietario como si se tratase de predios aislados, cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de una póliza de seguro contra incendio del edificio en proporción al valor dado a cada unidad privada en el artículo décimo sexto (16) de este reglamento. -----

ARTICULO DECIMO NOVENO. – Seguro contra incendio. – El edificio debe permanecer asegurado en todo momento contra incendio por su valor comercial en una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria. -----

ARTICULO VIGESIMO. – Reparaciones. – Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el local de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o las demás propiedades privadas y responder por los daños causados por tal omisión. -----

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. – Hipotecas. – En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente en caso de una catástrofe se tendrán en cuenta las normas legales establecidos por la ley. -----

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. – Disolución y uso de los bienes comunes. - En cualquier transferencia, limitación, gravamen, cesión de la



mera tenencia o en general en cualquier acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre su unidad privada que cada propietario pueda libremente ejercer, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que les corresponda y no podrán efectuar estos

mismos actos con relación a ellos, separadamente de la unidad privada a que acceden, ya que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada, sus familiares, dependientes o visitantes podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales conforme a la destinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, los copropietarios o quienes representen sus derechos o lo sustituyan están obligados a velar por la interioridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado y a responder hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO. – División de los bienes comunes.

– Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes de conformidad con lo establecido por la ley. -----

ARTICULO VIGESIMO CUARTO. – Derechos de los propietarios. –

Son derechos de los propietarios entre otros los siguientes:

1. Poder usar, disfrutar, con autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
2. Enajenar, gravar dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del conocimiento de los demás propietarios.

CONSUELO DEL PILAR
 NÚMERO 10263277
 BOGOTÁ, D.C.

3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso de los demás propietarios o causahabientes.

4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto.

Pedir por intermedio de la autoridad competente la imposición de multas a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO. – Deberes de los copropietarios. – además de las normas de conducta que la convivencia y el derecho de vecindad que en este Régimen de Propiedad Horizontal se exigen, los propietarios o moradores a cualquier titulo, deberán cumplir las siguientes:

1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento.
2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.
3. Deberán comunicar todo caso de enfermedad infecciosa contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las existencias de las autoridades de higiene.
4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales.
5. Mantener al día en el pago de las contribuciones o cuotas que les correspondan para el sostenimiento de la administración, reaparición y conservación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobados por los propietarios.
6. En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar el nombre y domicilio del nuevo adquirente.
7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos,



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

FORMATO DE CALIFICACION. -----

MATRICULA INMOBILIARIA : 156-40590

INMUEBLE : Urbano -----

NOMBRE Y/O DIRECCION DEL INMUEBLE : Un lote de terreno ubicado en la carrera séptima

(7ª) número siete setenta y tres (7-73), Barrio Daniel Ortega Franco, del perímetro urbano del Municipio de Facatativá, Departamento de Cundinamarca.-----

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA : -----

NUMERO : (2250) DOS MTL DOSCIENTOS CINCUENTA - - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 de SEPTIEMBRE del año 2.008 - -

NOTARIA DE ORIGEN : SEGUNDA DEL CIRCULO DE FACATATIVA -

DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA -----MUNICIPIO : FACATATIVA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

CEDULA CATASTRAL NUMERO : 01-00-0094-0011-000 - - - - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO CON IDENTIFICACION :

ISABEL PAEZ LUNA y otra con C.C.No. 35.521.671 de Facatativá (Cund.)-----

En el Municipio de Facatativá, Circulo notarial del mismo nombre, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **DIEZ Y SEIS (16)** días, del mes de **SEPTIEMBRE** del Año **DOS MIL OCHO (2.008)**, compareció al despacho de la NOTARIA SEGUNDA a cargo de la Notaria **LUZ CONSUELO DEL PILAR NASSAR MORALES**, la señora : **ISABEL PAEZ LUNA Y ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ**, mayores de edad, vecinos y residentes en Facatativá (Cund.), de estado civil, soltera (sin unión marital de hecho), y casada, con sociedad conyugal vigente, identificadas con las cédulas de ciudadanía números 35.521.671 y 20.518.445 expedidas en Facatativá (Cund.) y declararon : **PRIMERO.-** Que las comparecientes son propietarias del siguiente

CONSUELO DEL PILAR
 NASSAR MORALES
 NOTARIA SEGUNDA FACATATIVA
 NOTARIA SEGUNDA

07568901

inmueble : Un lote de terreno ubicado en la carrera séptima (7ª) número siete setenta y tres (7 - 73) Barrio Daniel Ortega Franco, del perímetro urbano del Municipio de Facatativá, Departamento de Cundinamarca, el cual tiene una cabida superficial de 168.00 Metros Cuadrados, identificado con la cédula catastral número 01-00-0094-0011-000 y Matricula Inmobiliaria N° 156-40590 y comprendido dentro de su poligonal por los siguientes linderos particulares: "**Norte**, en longitud de 10,60 metros, con la carrera 7ª ó Avenida Daniel Ortega Franco. **Oriente**, en longitud de 15,00 metros con el lote número 8B del mismo globo. **Sur**, en longitud de 10,75 metros con propiedad de Heliodoro Murcia. **Occidente**, en longitud de 17,00 metros con el lote N° 7 del mismo globo". -----

TRADICIÓN.- El Inmueble antes aliterado fué adquirido por las comparecientes, por compra efectuada a SANDRA PATRICIA DUQUE SALAZAR, OLGA LUCIA DUQUE SALAZAR Y OLGA SALAZAR DE DUQUE, mediante escritura pública número mil ochocientos cincuenta y cuatro (1854) de fecha Tres (03) de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho (1998), otorgada en la Notaría Segunda de Facatativá, registrada en la Oficina de II.PP. de Facatativá al folio de matrícula Inmobiliaria número 156-40590. -----

SEGUNDO.- Que las comparecientes, por medio del presente público instrumento y en su calidad antes indicada, proceden a someter al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 del 3 de Agosto del año Dos mil Uno (2001) el inmueble antes aliterado el cual en adelante se denominara " EDIFICIO PAEZ LUNA - PROPIEDAD HORIZONTAL ", ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Facatativá, Departamento de Cundinamarca, con entrada común demarcada con el número 7-71/73/75 de la carrera Septima (7ª). Para tal efecto elevan a escritura pública y protocolizan los siguientes documentos relacionados con el inmueble : a).- Copia de los Planos debidamente aprobados por la Oficina de Planeación de la Ciudad de Facatativá, Departamento de Cundinamarca. b).- Resolución número 325.



MAMPOSTERÍA.- La mayoría de los muros de la edificación se levantan en ladrillos y bloques recocidos. -----

PAÑETES Todas las paredes se encuentran debidamente pañetadas.

ESTRUCTURAS. La estructura es de tipo tradicional en el cual se combinaron columnas y

muros de carga. -----**FACHADAS.-** La fachada esta construida en su totalidad en ladrillo con pañete y pintura.-----**PLACA DE ENTREPISOS.-** Están construidas en concreto armado de espesor de 0.12 metros. -----**ESCALERAS INTERIORES.-** fundidas en concreto, con acabados en tableta.

PISOS

PRIMER PISO.- Pisos en baldosín.

SEGUNDO PISO.- Pisos en tabletas y madera laminada.

CARPINTERIA METALICA.- Puertas de acceso y ventanería metálica.

CARPINTERIA EN MADERA Hojas de puertas en madera, pasamanos escalera.

CUBIERTA.- Esta conformada en una parte por placa de concreto armado de espesor 0,12 metros y otra por un entramado en madera y tejas de fibrocemento.

CIELO RAZO

CIELO RAZO PRIMER PISO.- Pañete y pintura.

CIELO RAZO SEGUNDO PISO.- Se elaboro el listón en madera colocados sobre su respectivo enmaderado, modulado de acuerdo a la repartición del mismo listón, con sus respectivas esquineras y en el area cubierta con placa, el acabado es pañete, estuco y pintura.

INSTALACION SANITARIA.- Se instalaron en cada baño un sanitario de tanque, un lavamanos, una ducha con su respectivo mezclador y un juego de incrustaciones: en las cocina un lavaplatos conectado a su respectiva bajante.

2250

CONSEJO DEL P. N. A.
 NASSAR MORAN CRUZ ORTIZ
 NOTARIA PUBLICA COLOMBIANA SEGUNDA

INSTALACIÓN HIDRAULICA.- Se ejecutaron en tubería de PVC., con accesorios de presión y acometidas individuales a cada unidad, colocando como reserva de agua potable un tanque de 500 litros.

INSTALACION ELECTRICA.- Cada unidad cuenta con un medidor, y las salidas necesarias para su normal funcionamiento con las debidas medidas de seguridad de los sistemas,

INSTALACIÓN TELEFONICA.- Cada unidad cuenta , con sus respectivas líneas y acometidas, de acuerdo a especificaciones, elementos y normas de seguridad de la empresa respectiva.

ACABADOS.

El piso de los baños lleva enchape en porcelana incluyendo la respectiva división de la ducha (Poyo), los muros de la zona húmeda están enchapados el resto de los muros irá debidamente pañetado para un acabado con pintura. **PINTURA.-**

- Los muros interiores y exteriores están pintados en textura suave con vinilo.
- La ornamentación que comprende marcos de puertas, marcos de ventanas, baranda de escaleras interior pintadas con esmalte.
- El cielo raso de los locales del primer y segundo piso están pintados en vinilo, los cielos rasos del segundo piso están pintados en esmalte color madera. Las puertas en madera y en lámina están debidamente pintadas.

VIDRIOS.- los vidrios que llevan las ventanas son de 4MM traslúcidos

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.- En su construcción se han empleado materiales de buena calidad cumpliendo con las diferentes especificaciones técnicas del proyecto. Cada una de las dependencias de las unidades privadas del edificio posee una iluminación y ventilación adecuadas ofreciendo de esta forma, las mejores condiciones de seguridad y salubridad. La construcción de la edificación se adelantó de acuerdo a las normas constructivas vigentes en el año 1975 y de acuerdo a los planos de reconocimiento que se protocolizan con este instrumento.



PROYECTO DE DIVISIÓN "EDIFICIO

PAEZ - LUNA"

CARRERA 7 NUMERO 7- 71 BARRIO DANIEL ORTEGA FRANCO. FACATATIVA CUNDINAMARCA

PROPIEDAD HORIZONTAL

El inmueble denominado "EDIFICIO PAEZ -

LUNA" - PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra determinado con la siguiente distribución:

ÁREA TOTAL DEL LOTE: 168.00 M2.

BIFAMILIAR 101:

Area del predio: 155.87 M2.
 Area construída: 132.85 M2.
 Area privada : 107.78 M2.
 Area Libre: 35.15 M2.
 Area común: 12.94 M2.

BIFAMILIAR 201.

Area del predio primer piso: 12.13 M2.
 Area construída: 12.13 M2.
 Area libre: -----M2
 Area Privada: 10.73
 Area común: 1.40 M2.
 Area segundo piso:
 Área del predio: 130.26 M2.
 Area construída: 130.26 M2.
 Area privada: 116.58 M2.
 Area Libre ----- M2.
 Area común: 13.68 M2.

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN

"EDIFICIO PAEZ - LUNA " -- PROPIEDAD HORIZONTAL -

ARTICULO PRIMERO.- Objeto.- Este es el reglamento de copropiedad y administración del régimen de dominio de la propiedad horizontal del que

CONSEJO DE NOTARIOS
 NASSAR P. IGNACIO CRUZ ORTIZ
 NOTARIA FACATIVA - NOTARIA SEGUNDA

2250

se halla investido el edificio, situado en la ciudad de Facatativá, Departamento de Cundinamarca y cuya nomenclatura urbana actual es número 7 -71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad. Precisa los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios, determina el inmueble, los bienes privados y los bienes comunales, contiene las normas para la administración, conservación y repartición para el inmueble determinado.

ARTICULO SEGUNDO.- Efectos.- Las disposiciones de este reglamento de administración, del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división, la memoria descriptiva del edificio y las reformas que se le hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios actuales, como para los terceros adquirentes de derechos reales y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen cualquier parte del edificio.-----

ARTICULO TERCERO.- Casos No Previstos.- Cuando no se encuentren en este reglamento disposiciones expresas aplicables a un caso determinado, se aplicarán las normas que en la ley o en el mismo reglamento contemplen casos o situaciones semejantes, se declararan incorporadas en este reglamento todas las disposiciones de la ley 675 de 2001. Copia auténtica del presente reglamento se insertará en las escrituras de traspaso de áreas de propiedad privada del inmueble. -----

ARTICULO CUARTO.- Responsabilidad de los Vendedores.- Las unidades privadas se entregarán a cada propietario como cuerpo cierto, sin que los antiguos dueños del edificio adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas o comunes que figuren en este reglamento y en los planos. -----

ARTÍCULO QUINTO.- Nombre.- El inmueble de que trata el presente reglamento se distingue con la denominación **EDIFICIO PAEZ - LUNA – PROPIEDAD HORIZONTAL** y en la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Facatativá, con el número 7 -71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad.----- **ARTICULO**

SEXTO.- Uso y Destino.- las unidades privadas serán destinadas así:



* Bifamiliar N° 101 serán destinados para Vivienda y/o los usos de suelo autorizados por las normas Municipales.

* La "Bifamiliar N° 201 será destinada para vivienda y/o los usos de suelo autorizados por las normas Municipales.

PARÁGRAFO.- En asamblea de copropietarios

y por acuerdo unánime de los asistentes, podrá autorizar otro uso distinto al permitido por la presente reglamentación previa autorización de la entidad oficial correspondiente. -----

ARTICULO SEPTIMO.- Determinación del inmueble.- El inmueble denominado **EDIFICIO PAEZ - LUNA - FACATATIVA - PROPIEDAD HORIZONTAL** materia de este reglamento, esta situado en la ciudad de Facatativá y se distingue en la actualidad con la nomenclatura urbana anteriormente descrita.-----

ARTICULO OCTAVO. - Títulos.- El predio es propiedad de las Señoras **ISABEL PAEZ LUNA y ANA BEATRIZ LUNA DE PAEZ**, adquirido por medio de Escritura Pública No 1854 de Notaria Segunda del Circulo - Facatativá, de Fecha septiembre 3 de 1998 e inscrita bajo el folio de Matricula Inmobiliaria número 156-40590, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, y cedula catastral No-01-00-0094-0011-000. -----

ARTICULO NOVENO. - Distribución por Áreas. - El Edificio se divide en áreas privadas y en áreas comunes tal como aparece en los planos y en el proyecto de división del Edificio. Las áreas privadas son las circunscritas dentro de los linderos de las unidades privadas y corresponde a los bienes privados. Las áreas comunes corresponden a los bienes de propiedad común. En los planos del conjunto, en las plantas, cortes y fachadas de propiedad horizontal, las áreas comunes aparecen rayadas (achuradas) con el fin de diferenciarlas claramente de las áreas privadas.-----

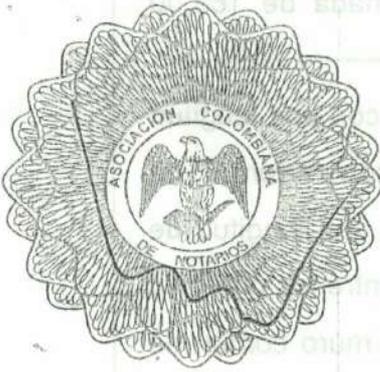
CONSUELO DEL PILAR
 NASSAF MORALES
 NOTARIA EN CARPOLO
 NOTARIA SEGUNDA

250

ARTICULO DECIMO. – Bienes privados. – Es bien privado el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente. Con los elementos arquitectónicos e instalación de toda clase, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a sus propietarios. -----

ARTICULO DECIMO PRIMERO. - Determinación de los Bienes Privados.- Los bienes privados se determinan así:

BIFAMILIAR 101: Construida sobre un lote con una cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados, con nomenclatura urbana número 7 71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad, tiene su acceso independiente por la carrera 7ª N° 7-73 y 7-75, la unidad esta comprendida por un área bien definida, que corresponde a la vivienda. Su área privada es de 107,78 metros cuadrados, un área arquitectónica de 155,87 metros cuadrados y un área total construida de 120,72 metros cuadrados, su altura libre es de 2.32 metros y son sus linderos los que se encuentran consignados en el plano único que para el efecto se protocoliza con este reglamento y cuyos linderos específicos se determinan dentro de su poligonal individualmente así: " Entre los puntos A y B, en línea recta, con una longitud de 7,53 metros, muro común de por medio con la carrera 7ª de esta ciudad. Entre los puntos B y C, en línea recta, con una longitud de 3,94 metros, muro común de por medio con la vivienda 201. Entre los puntos C y D, en línea recta, con una longitud de 3,07 metros, muro común de por medio con la vivienda 201. Entre los puntos D y E, en línea recta, con una longitud de 11,06 metros, muro común de por medio con lote 8B. Entre los puntos E y F, en línea recta, con una longitud de 10,75 metros, muro común de por medio con Heliodoro Murcia. Entre los puntos F y A, en línea recta, con una longitud de 17,00 metros, muro común de por medio con lote N° 7 y encierra." **POR EL NADIR:** Con lote Identificado con nomenclatura urbana número 7 - 73 de la carrera 7° esta Ciudad y cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados. **POR EL CENIT:** Con placa de entrepiso común de por medio con Vivienda 201. **DEPENDENCIAS:** Garaje, cuatro (4) alcobas, una (1) cocina, baño,



patio de ropas y jardín. -----

BIFAMILIAR 201: Construida sobre un lote con una cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados, con nomenclatura urbana número 7 - 71 / 73 / 75 de la carrera 7° de esta Ciudad. Tiene su acceso independiente por la carrera 7ª N° 7-71 la unidad esta comprendida por tres (3)

áreas bien definidas: **Primera** que se desarrolla en el primer piso y que corresponde a un corredor de acceso, una (1) escalera. **Segunda** en el segundo piso Sala, comedor, estudio, tres (3) alcobas, dos (2) baños, cocina; **Tercera** conformada por una terraza que es parte de la cubierta común pero de uso exclusivo de la vivienda 201. Tiene un área privada de 127,31 metros Cuadrados, ubicados así: en el primer piso 10,73 metros cuadrados y en el segundo piso 116,58 metros cuadrados; con un área arquitectónica de 142,39 metros cuadrados, repartida en dos áreas una en el primer piso con 12,13 metros cuadrados y la otra en el segundo piso con un área de 130,26 metros cuadrados y un área total construida de 142,39 metros cuadrados, distribuidos así: en el primer piso 12,13 metros cuadrados y en el segundo piso 130,26 metros cuadrados, su altura libre es de 2.32 metros y son sus linderos los que se encuentran consignados en el plano único que para el efecto se protocoliza con este reglamento y cuyos linderos específicos se determinan dentro de su poligonal individualmente así: **PRIMER PISO:** Entre los puntos B y G, en línea recta, con una longitud de 3,07 metros, muro común de por medio con carrera 7ª de esta ciudad. Entre los puntos G y D, en línea recta, con una longitud de 3,94 metros, muro común de por medio con lote 8B. Entre los puntos D y C, en línea recta, con una longitud de 3,07 metros, muro común de por medio con la vivienda 201. Entre los puntos C y B, en línea recta, con una longitud de 3,94 metros, muro común de por medio con la vivienda 201 y encierra. **POR EL NADIR:** Con lote Identificado con nomenclatura urbana número

CONSUELO DEL VALLE
 NASSARI MORALES IGNACIO CRUZ ORTIZ
 NOTARIA SEGUNDA

2250

7-73 de la carrera 7ª esta Ciudad y cabida aproximada de 168,00 metros cuadrados. POR EL CENIT: Con placa común. -----

SEGUNDO PISO: Entre los puntos H y I, en línea recta, con una longitud de 10,60 metros, muro común de por medio con vacío con carrera 7ª de esta ciudad. Entre los puntos I y J, en línea recta, con una longitud de 13,05 metros, muro común de por medio con lote 8B. Entre los puntos J y K, en línea recta, con una longitud de 10,57 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos K y L, en línea recta, con una longitud de 3,84 metros, muro común de por medio con lote 7. Entre los puntos L y M, en línea recta, con una longitud de 3,13 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos M y N, en línea recta, con una longitud de 2,64 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos N y O, en línea recta, con una longitud de 3,14 metros, muro común de por medio con vacío común. Entre los puntos O y H, en línea recta, con una longitud de 6,57 metros, muro común de por medio con lote 7 y encierra. POR EL NADIR: Con

Vivienda 101. POR EL CENIT: Con placa y cubierta común.

DEPENDENCIAS: PRIMER PISO: Hall acceso y escalera. **SEGUNDO PISO:** Sala, comedor, estudio, tres(3) alcobas, dos baños, cocina.

TERRAZA PISO: Ropas. -----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO. – Bienes comunes. – Son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, reparación, y conservación del conjunto y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios de las unidades privadas su uso y su goce de su respectiva propiedad, tales como el suelo o terreno, la cimentación, los muros de carga y los perimetrales de cada unidad privada, las fachadas, las cubiertas, los accesorios y acabados de los bienes comunes y las instalaciones generales de alcantarillado sanitario y pluvial, acueducto, energía eléctrica. etc. Las áreas de los bienes comunes son:

PISO ÁREAS COMUNES

Primer Piso



Muros 14,34 M2

Segundo piso. –

Muros 13,68 M2

PARÁGRAFO.- Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás

propietarios.-----

ARTICULO DECIMO TERCERO.- Prohibición Especial. - Los propietarios de la unidad privada situada en el último piso, **NO PODRÁN ELEVAR NUEVOS PISOS** o realizar construcciones sobre la cubierta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios reunidos y previa licencia de la autoridad Municipal competente y al propietario o propietarios de los unidades privadas del Primer Piso y Segundo Piso les esta prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez del conjunto, su iluminación, ventilación y modificación de sus espacios libres, además de excavaciones, sótanos, etc.

ARTICULO DECIMO CUARTO. – Coeficiente de Copropiedad o Valor Inicial de las unidades privadas.- Para efectos del artículo 25, 26, 27 y 28 de la Ley 675 de 2001, se asigna a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a 100 unidades, este valor es indispensable y cada unidad privada le corresponderá un coeficiente de copropiedad.

ARTICULO DECIMO QUINTO. – Coeficiente de propiedad. –Para liquidar la cuota proporcional que cada propietario debe pagar para contribuir a las expensas comunes de administración y conservación de los bienes comunes o cualquier otro efecto jurídico bien sea para recibir un derecho o soportar una obligación se tendrá como coeficiente de propiedad el señalado en el artículo décimo sexto (16) de este reglamento. -----

ARTICULO DECIMO SEXTO. – Valor inicial de las unidades privadas.
– Con base en el valor convencional descrito en el artículo decimocuarto (14) de este reglamento, el 100% se distribuye entre las dos (2) unidades

2250

CONSUELO DEL PILAR
 NASSAR MORALES
 CRUZ ORTIZ
 NOTARIA SEGUNDA

privadas que conforman el edificio y de acuerdo a sus áreas privadas, localización y dependencias queda así:

VIVIENDA 101: 45,85 %

VIVIENDA 201: 54,15 %

ARTICULO DECIMO SEPTIMO. – Indivisibilidad de derechos. – El derecho que corresponde a cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor de sus derechos en los bienes privados y es inseparable del derecho de dominio uso y goce de su respectiva unida privada. -----

ARTICULO DECIMO OCTAVO. – Impuestos y contribuciones. – Los impuestos y contribuciones que afecten a cada unidad privada serán pagados directamente por su propietario como si se tratase de predios aislados, cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de una póliza de seguro contra incendio del edificio en proporción al valor dado a cada unidad privada en el artículo décimo sexto (16) de este reglamento. -----

ARTICULO DECIMO NOVENO. – Seguro contra incendio. – El edificio debe permanecer asegurado en todo momento contra incendio por su valor comercial en una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria. -----

ARTICULO VIGESIMO. – Reparaciones. – Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el local de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o las demás propiedades privadas y responder por los daños causados por tal omisión. -----

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. – Hipotecas. – En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente en caso de una catástrofe se tendrán en cuenta las normas legales establecidos por la ley. -----

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. – Disolución y uso de los bienes comunes. - En cualquier transferencia, limitación, gravamen, cesión de la



mera tenencia o en general en cualquier acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre su unidad privada que cada propietario pueda libremente ejercer, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que les corresponda y no podrán efectuar estos

mismos actos con relación a ellos, separadamente de la unidad privada a que acceden, ya que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada, sus familiares, dependientes o visitantes podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales conforme a la destinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, los copropietarios o quienes representen sus derechos o lo sustituyan están obligados a velar por la interioridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado y a responder hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO. – División de los bienes comunes.

– Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes de conformidad con lo establecido por la ley. -----

ARTICULO VIGESIMO CUARTO. – Derechos de los propietarios. –

Son derechos de los propietarios entre otros los siguientes:

1. Poder usar, disfrutar, con autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
2. Enajenar, gravar dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del conocimiento de los demás propietarios.

CONSUELO DEL PILAR
 NÚMERO 10263277
 BOGOTÁ, D.C.

3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso de los demás propietarios o causahabientes.

4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto.

Pedir por intermedio de la autoridad competente la imposición de multas a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO. – Deberes de los copropietarios. – además de las normas de conducta que la convivencia y el derecho de vecindad que en este Régimen de Propiedad Horizontal se exigen, los propietarios o moradores a cualquier titulo, deberán cumplir las siguientes:

1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento.
2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.
3. Deberán comunicar todo caso de enfermedad infecciosa contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las existencias de las autoridades de higiene.
4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales.
5. Mantener al día en el pago de las contribuciones o cuotas que les correspondan para el sostenimiento de la administración, reaparición y conservación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobados por los propietarios.
6. En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar el nombre y domicilio del nuevo adquirente.
7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos,



inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atenté contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto.

8. No modificar las fachadas del conjunto.
9. No colgar ropas, alfombras y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común.

10. No instalar maquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio.

11. No mantener animales que molesten a los vecinos.

12. No sacudir alfombras, ropas, etc. En las ventanas o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o en las vías públicas.

13. Permitir la entrada al administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento.

14. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad.

15. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier titulo, con sus actos u omisiones por la violación de las leyes o este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con el conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada, el administrador podrá cobrar intereses moratorios en el pago de las cuotas.

16. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador en la cual se expresa la hora y detalle del trasteo. Además la presentación de los respectivos paz y salvos. -----

ARTICULO VIGESIMO SEXTO. – Modificaciones de las unidades

CONSUELA DEL PILAF
 NASSAR MORNADO CRUZ ORTIZ
 NOTARIA ENCARGADA SEGUNDA

privadas. Para introducir modificaciones en las unidades privadas, es necesario: -----

1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, no altere las fachadas.
2. Que el propietario obtenga la previa autorización escrita de los copropietarios que conforman el edificio, quienes podrán negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.
3. Que el propietario obtenga de la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Facatativa la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria.-----

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO. Del Administrador del Edificio o Conjunto **Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. 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 él la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO 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.

PARÁGRAFO 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, 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.

PARÁGRAFO 3°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a

cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación. -----

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto 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 al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
3. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
4. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 NASSAR MIGNONCIO CRUZ ORTIZ
 NOTARIA SEGUNDA

contabilidad del edificio.

5. 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.
6. 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.
7. 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 del edificio o conjunto; iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
8. 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.
9. Representar, judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines cuando la necesidad lo exija.
10. 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.
11. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad



horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de Administración, según el caso una vez se encuentran ejecutoriadas.

12. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

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

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial quien podrá contratar con un tercero tal gestión. En el caso particular iniciara el propietario la primera Administración y esta se alternara con el otro copropietario. 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 gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, 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 nombrará al administrador definitivo. -

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO. – Modificaciones en el goce de los bienes comunes. – La asamblea general será el órgano encargado de autorizar edificaciones en el uso y goce de los bienes comunes del edificio previo estudio por un comité nombrado por la asamblea, aprobación que requerirá el cincuenta y uno por ciento (51%) de los

CONSUELO DEL PILAR
 NASSAR MORALEJA
 NOTARIA ERICARLEEN NACIO CRUZ ORTIZ
 NOTARIA SEGUNDA

votos presentes, salvo cuando la modificación proyectada pueda tener como efecto una sensible disminución de dichos bienes, caso en el cual se requerirá a la unanimidad de los votos presentes en la reunión.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO. – Requisitos para introducir reformas al reglamento.- Para introducir reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal, se deben aprobar con el voto del valor de los coeficientes de copropiedad o con las mayorías para determinados casos establecidas en las normas legales o en este reglamento. -----

ARTICULO TRIGESIMO. – Disposiciones varias. –

1. En el evento de que la entidad encargada de expedir el permiso de ventas exija al constructor alguna modificación al reglamento de administración de la propiedad horizontal, producto de una visita técnica para el otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación de mismo, previa obtención de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones del caso.
2. Liquidación de la propiedad horizontal. Para efectos de liquidación de la propiedad horizontal se acudirá al procedimiento previsto en los artículos 2.334 a 2.340 del código civil, en relación con la terminación de la comunidad.
3. Nombre del Inmueble: El nombre del inmueble deberá permanecer en letras visibles a la entrada principal del inmueble seguido de la expresión "PROPIEDAD HORIZONTAL".

Desde el momento que el actual propietario, haga entrega real y material de cada unidad privada a los nuevos propietarios, estos comenzarán a cubrir las cuotas de mantenimiento del inmueble, para tales efectos mientras se reúna la asamblea de copropietarios en la forma prevista por el reglamento, corresponderá al administrador provisional, señalar el monto total de las expensas comunes y la distribución de las cuotas entre los copropietarios del inmueble de conformidad con el cuadro de