



12440C

Nº M03241366

425

52 = número cincuenta y dos

En la ciudad de Bogotá, Distrito Especial, -  
Departamento de Cundinamarca, República de  
Colombia, a diez y seis (16) de

enero de mil novecientos sesenta y siete

( 1.967 ) ante mí GALLER, ANZOLA, TORO Notario Público ( 5o. )

de este Circuito y ante los testigos instrumentales, señores :

Don Carlos Mendoza y Don Esteban  
varones, mayores de veintiun ( 21 ) años, vecinos de esta ciudad,

en quienes no concurre ninguna causal de impedimento legal, con-  
pareció RICARDO SUERRA ABAGA, varón mayor de edad, de esta -

vecindad, identificado como el redactor de la firma, a quien

personalmente conozco, de lo cual consta, y dijo: - Primero. -

que para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley dieciséis

y dos ( 62 ) de mil novecientos cuarenta y cinco ( 1.945 ) y su

Decreto Reglamentario número 1.335 ( mil trescientos treinta y

cinco ) de mil novecientos cincuenta ( 1.959 ), procede a elevar

a escritura pública el reglamento de Copropiedad del Edificio

"CLAU" ubicado en esta ciudad, en la transversal diez y nueve

( 19 ) y distinguirlo en su puerta de entrada con el número sesen-

ta y uno, sesenta y uno, setenta y uno ( 61, 61 - 71 ) y calle

sesenta y dos ( 62 ) número veintidós cero siete ( 21-07 ) de la

actual nomenclatura urbana, así como la resolución aprobatoria

de dicho reglamento, los cuales son del tenor siguiente: " REGLA-

MENTA DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO CLAU UBICADO EN LA TRANSVERSAL

19 NÚMERO 61-61/71 y calle 62, número 21-07: - - - - -

"CAPÍTULO I. - DISPOSICIONES GENERALES. - ARTÍCULO PRIMERO . - -

OBJETO. El presente reglamento de Copropiedad prescribe los de-

rechos y obligaciones recíprocos de los Copropietarios y ocupan-

tes del edificio " CLAU ", ubicado en la Transversal diez y nue-

ve ( 19 ) número sesenta y uno sesenta y uno raya setenta y uno

( 61-61/71 ) y calle sesenta y dos ( 62 ) número veintiuno-cero

Handwritten notes on the right margin, including dates like '2/1/67', '2/1/80', and '19/90', and other illegible scribbles.

REVISOR DE LEGISLACIÓN  
REVISOR DE LEGISLACIÓN  
REVISOR DE LEGISLACIÓN

Bogotá

siete ( 21-07 ) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D. C., determina el inmueble, los bienes enajenados y los bienes comunes, contiene así mismo el régimen para su administración y los demás requisitos señalados en la Ley ciento ochenta y dos ( 182 ) de mil novecientos cuarenta y ocho ( 1.948 ) y en el Decreto Reglamentario mil trescientos treinta y cinco ( 1.335 ) de mil novecientos cincuenta y nueve ( 1.959 ). - - - ARTICULO SEGUNDO.

-EFECTOS.- Las normas contenidas en este Reglamento del cual hacen parte integrante los Planos, el Proyecto de División de la propiedad y la Memoria Descriptiva, son de carácter obligatorio no sólo para los actuales propietarios sino para los futuros adquirentes a cualquier título, así como para los arrendatarios u ocupantes en general de las unidades en que se divide. - - - - -

ARTICULO TERCERO. - DISPOSICIONES. - Se declaran incorporadas en este Reglamento todas las disposiciones de la Ley ciento ochenta y dos ( 182 ) de mil novecientos cuarenta y ocho ( 1.948 ) y su Decreto reglamentario número mil trescientos treinta y cinco ( # 1.335 ) de mil novecientos cincuenta y nueve ( 1.959 ). - - - - -

ARTICULO CUARTO. - INTERPRETACIONES. - Cuando no se encuentre en este Reglamento norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las disposiciones que en la Ley o en el mismo Reglamento contemplan situaciones semejantes. - - - - -

CAPITULO SEGUNDO . - PROPIETARIO.- TITULOS.- DETERMINACION DEL INMUEBLE. - - - - -

ARTICULO QUINTO. - PROPIETARIOS. - El edificio - - "CLAU " a que se refiere este Reglamento es de propiedad del Doctor Roberto Pedraza Angulo y de la señora Leonor Salas de Pedraza, mayores de edad, vecinos de Bogotá, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7 0 7 9 1 y 2 0 2 1 5 8 9 5 respectivamente, expedidas en Bogotá. - - - ARTICULO SEXTO. - TITULOS.- El lote

de terreno y el edificio objeto de este Reglamento fueron adquiridos por compra que hicieron el Dr. Roberto Pedraza Angulo y la señora Leonor Salas de Pedraza al señor Jorge Ferro Mancera según escritura pública número mil doscientos veintisiete ( # 1.22-



7) Veinte ( 20 ) de marzo de mil novecientos cincuenta y siete ( 1.957 ), otorgada en la Notaría quinta ( 5a. ) de Bogotá, Distrito Especial y registrada en esta misma ciudad en la Oficina de Registro del Circuito en el Libro Primero, página ochenta y cinco ( 85 ) bajo el número ocho mil doscientos veintinueve ( 8.229 ), el día nueve ( 9 ) de abril de mil novecientos cincuenta y siete ( 1.957 ) y matriculada en la página noventa y tres ( 93 ), tomo doscientos sesenta ( 260 ) de Bogotá. - - - ARTICULO SEPTIMO. - DETERMINACION DEL INMUEBLE. - El inmueble materia de este Reglamento está constituido así: - - - a). - Por el globo de terreno formado por los lotes cinco ( 5 ) y seis ( 6 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector Oriental, ubicada en la esquina sur occidental de la Transversal diez y nueve ( 19 ) con la calle sesenta y dos ( 62 ) de Bogotá, Distrito Especial, con una área de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados con un centímetro cuadrado ( 964.01 mtrs.². ) y está comprendido dentro de los siguientes linderos :- POR EL NORTE, en trece metros con seis centímetros ( 13.06 mtrs. ) con la calle sesenta y dos ( 62 ) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Especial y en dos metros con setenta y dos centímetros ( 2.72 mtrs. ) con el lote número diez y ocho ( 18 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector Oriental". - POR EL SUR, en treinta y dos metros con ochenta y un centímetros ( 32.81 mtrs. ) con el lote número siete ( 7 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector Oriental, que es o fué de propiedad de la señorita Rosa Ferro Mancera. - POR EL ORIENTE, en treinta y cuatro metros con doce centímetros ( 34.12 mtrs. ) con la Transversal diez y nueve ( 19 ) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Especial. - POR EL OCCIDENTE, en treinta y seis metros ( 36.00 mtrs. ) con el lote número cua-

OFICINA DE REGISTRO DE LOS FUNDOS INMUEBLES  
REVISOR EN JEFE

tro ( 4 ) de la Manzana-Venticuatro ( 4 ) de la Urbanización "SAN LUIS " sector Oriental, que es o fué de propiedad de Rafael Ramirez Alfonso y en doce metros ( 12.00 mtrs. ) con el lote número diez y siete ( 17 ) de la misma manzana. - - - b).- For un edificio que consta de dos ( 2 ) bloques así: Un bloque de uno ( 1 ) y tres pisos ( 3 ) de departamentos y un bloque de un piso para garajes. - Se denomina " CLAU " y se distingue en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, con los números sesenta y uno sesenta y uno raya setenta y uno ( 61-61/71 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ) y veintuno cero siete ( 21-07 ) de la calle sesenta y dos ( 62 ). - Está integrado por siete ( 7 ) Departamentos y cinco ( 5 ) Garajes ubicados de la siguiente forma: En el primer piso , los Departamentos ciento uno ( 101 ), ciento dos ( 102 ), ciento tres ( 103 ) y los Garajes : G uno ( G-1 ), G dos ( G-2 ), G tres ( G-3 ), G cuatro ( G-4 ), G cinco ( G-5 ). - En el segundo piso , los departamentos doscientos uno ( 201 ) y doscientos dos ( 202 ). En el tercer piso, los departamentos trescientos uno ( 301 ) y trescientos dos ( 302 ). - - - - -

CAPITULO TERCERO. - BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES. - - ARTICULO OCTAVO. - DISTRIBUCION POR AREAS. -

El inmueble se divide en áreas <sup>privadas y areas</sup> / comunes tal como aparecen en los planos y en el proyecto de división de la propiedad.- Las áreas privadas son las circunscritas dentro de los linderos de los Departamentos y de los Garajes, excepto las estructuras y los muros de carga, y que corresponden a los Bienes Privados.- Las áreas comunes son las que corresponden a los Bienes afectados al uso Común.- En los planos del edificio las áreas comunes figuran achuradas con líneas trazadas a cuarenta y cinco grados ( 45º. ) , con el fin de diferenciarlas claramente de las áreas privadas. - - - ARTICULO NOVENO. -

BIENES PRIVADOS. - Se denominan bienes Privados, aquéllos que están destinados a ser vendidos o enajenados a una o más personas, en forma tal que cada propietario será dueño exclusivo de su Departamento o Garaje y comunero en los Bienes afectados al uso Co-



-3-

mún. - - - ARTICULO DECIMO.- DETALLACION DE LOS BIENES PRIVADOS. - Para los efectos legales del régi en de propiedad separada u horizontal, el edificio " CLAU " se fracciona en -

Once ( 11 ) unidades privadas, las cuales se determinan así: DEPARTAMENTO CIENTO UNO ( 101 ).- Localizado en el primer piso, tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno setenta y uno ( # 61-71 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ), tiene una área privada de ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados , con noventa y dos centímetros cuadrados ( 154.92 mtrs.2. ) su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros ( 2.50 mtrs.) y sus linderos son: POR EL NORTE, en sesenta y cinco centímetros ( 0.65 mtr. ) con el antecorredor de la Transversal diez y nueve ( 19 ); en nueve metros con treinta centímetros ( 9.30 mtrs. ) con el antecorredor de la calle sesenta y dos ( 62 ), en siete metros con noventa y cinco centímetros ( 7.95 mtrs. ) con el patio número cuatro ( #4 ). POR EL SUR, en dos metros con cinco centímetros ( 2.05 mtrs. ) con el hall y la escalera de servicio; en tres metros con veinte centímetros ( 3.20 mtrs. ) con el Departamento ciento dos ( 102 ); en cuatro metros con veinticinco centímetros ( 4.25 mtrs. ) en parte con el patio número cinco ( #.5 ) y en parte con la portería; en tres metros con quince centímetros ( 3.15 mtrs. ) con la portería; en cuatro metros con diez centímetros ( 4.10 mtrs. ) con el hall de la entrada principal del edificio y la escalera; en cinco metros ( 5.00 mtrs. ) en parte con el patio número cuatro ( # 4 ) y en parte con el departamento ciento tres ( 103 ). - - - POR EL ORIENTE, en seis metros con treinta centímetros ( 6.30 mtrs. ) y en dos metros con ochenta centímetros ( 2.80 mtrs. ) con el antecorredor de la Transversal diez y nueve ( 19 ); en dos metros con veinticinco centímetros ( 2.25 mtrs. ) con el patio número cinco ( # 5 ); en quince centímetros ( 0.15 mtrs. ) con la portería; -

REVISOR DE LA  
REVISOR DE LA  
REVISOR DE LA

en un metro con diez centímetros ( 1.10 mtrs.) con el hall de la entrada principal del edificio. -POR EL OCCIDENTE, en ocho metros con quince centímetros ( 8.15 mtrs. ) con el Departamento ciento tres ( 103 ) ; en tres metros ( 3.00 mtrs.) con el patio número uno ( # 1 ) ; en dos metros con veinticinco centímetros ( 2.25 mtrs.) con el hall de servicio; en línea curva de dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs.) con el patio número cuatro (#4). POR EL CERTE, en parte con el Departamento doscientos uno ( 201 ) y en parte con el Departamento doscientos dos ( 202 ). POR EL NADIR, con el suelo o terreno en que se halla construido. - - - - -

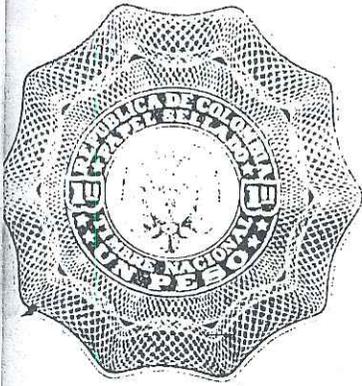
DEPARTAMENTO CIENTO DOS ( 102 ). - Localizado en el primer piso tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno setenta y uno ( # 61-71 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ) tiene una área privada de ciento cinco metros cuadrados con sesenta y tres centímetros cuadrados ( 105.63 mtrs.2. ), su altura libre es de dos metros cincuenta centímetros ( 2.50 mtrs) -y sus linderos Son: - POR EL NORTE, en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs. ) con el hall de la entrada principal del edificio; en siete metros cuarenta centímetros ( 7.40 mtrs.) en parte con la portería y en parte con el patio número cinco ( # 5 ) ; en tres metros con veinte centímetros ( 3.20 mts) con el Departamento ciento uno ( 101 ). POR EL SUR, en veinticinco centímetros ( -0.25 mtrs.) con el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ) ; en ocho metros con cuarenta centímetros ( 8.40 mtrs.) con el acceso a los garajes; en cuarenta y cinco centímetros ( 0.45 mtrs. ) y en tres metros con diez centímetros ( 3.10 mtrs. ) con el patio número uno ( 1 ). POR EL ORIENTE, en nueve metros ( 9.00 mtrs.) con el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ) ; en un metro con treinta y cinco centímetros ( 1.35 mtrs. ) con el hall de la entrada principal del edificio y en un metro con veinticinco centímetros ( 1.25 mtrs. ) con el patio número cinco ( # 5 ). - POR EL OCCIDENTE, en tres metros con setenta centímetros ( 3.70 mtrs.) y en línea curva de tres -



metros con diez y siete centímetros ( 3.17 -  
 mtrs.) con el patio número uno ( # 1 ) y en -  
 cuatro metros con setenta y cinco centímetros  
 ( 4.75 mtrs. ) con el hall de servicio. POR  
 EL OENIT, con el Departamento doscientos uno -  
 ( 201 ) . POR EL NADIR, con el suelo o terreno en que se halla -  
 construido. - - - - - DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO ( 201 ) , - Locali-  
 zado en el segundo piso, tiene su acceso principal por la puer-  
 ta marcada con el número sesenta y uno setenta y uno ( # 61-71 )  
 de la Transversal diecinueve ( 19 ), tiene una área privada de -  
 ciento sesenta metros cuadrados con seis centímetros ( 160.06 -  
 mtrs.2. ), su altura libre es de dos metros con cincuenta centíme-  
 tors ( 2.50 mtrs. ) y sus linderos son: POR EL NORTE, en un me-  
 tro con ochenta y cinco centímetros ( 1.85 mtrs. ) con el hall -  
 principal; en tres metros con cuarenta centímetros ( 3.40 mtrs. )  
 y en tres metros con veinte centímetros ( 3.20 mtrs. ) con el De-  
 partamento doscientos dos ( 202 ) ; en cuatro metros ( 4.00 mtrs. )  
 en parte con la cubierta del baño de la portería y en parte con -  
 el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ) ; en dos metros -  
 con cinco centímetros ( 2.05 mtrs. ) con el hall y la escalera -  
 de servicio. - POR EL SUR, en ocho metros con setenta centíme-  
 tros ( 8.70 mtrs. ) con el lote número siete ( 7 ) de la manzana  
 veinticuatro. ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector Orien-  
 tal, que es o fué de la señorita Rosa Ferro Mancera; en cuarenta  
 y cinco centímetros ( .0.45 mtrs. ) y en cinco metros con quince -  
 centímetros ( 5.15 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número uno  
 ( # 1 ) . POR EL ORIENTE, en catorce metros con treinta centímetros  
 ( -14.30 mtrs. ) en parte con el vacío sobre al antejardín de la  
 Transversal diez y nueve ( 19 ) y en parte con área común; en un  
 metro con noventa centímetros ( 1.90 mtrs. ) con el hall princi-  
 pal; en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs. )  
 con el vacío sobre el patio # 5. - - - - POR EL OCCIDENTE, en sie-

REGISTRO DE PROPIEDADES  
 REVISOR

te metros con noventa centímetros ( 7.90 mtrs. ), en tres metros con cincuenta centímetros ( 3.50 mtrs. ) y en línea curva de tres metros con diez y siete centímetros ( 3.17 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número uno ( # 1 ); en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs. ) con el hall de servicio; en un metro con noventa centímetros ( 1.90 mtrs. ) en parte con la cubierta del baño de la portería y en parte con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ). - POR EL CENIT, con el Departamento trescientos uno ( 301 ). POR EL NOROCCIDENTE, en parte con : Los Departamentos ciento uno ( 101 ) y ciento dos ( 102 ), el acceso a los garajes, el hall de la entrada principal del edificio, el vacío sobre el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ), la portería y el hall de servicio. - - - DEPARTAMENTO DOSCIENTOS ( 202 ). Localizado en el segundo piso, tiene un acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno setenta y uno ( 61-71 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ), tiene una área privada de ciento sesenta y seis metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros cuadrados ( 166.69 mtrs. 2 ) su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros ( 2.50 mtrs. ) y sus linderos son : - POR EL NOROCCIDENTE, en un metro con treinta centímetros ( 1.30 mtrs. ) con el vacío sobre el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ); en nueve metros con treinta centímetros ( 9.30 mtrs. ) con el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos ( 62 ); en siete metros con noventa y cinco centímetros ( 7.95 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cuatro ( # 4 ). - POR EL SUR, en sesenta y cinco centímetros ( 0.65 mtrs. ) con el vacío sobre el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ); en cuatro metros con diez centímetros ( 4.10 mtrs. ) con el hall principal y la escalera; en tres metros con cuarenta centímetros ( 3.40 mtrs. ) y en tres metros con veinte centímetros ( 3.20 mtrs. ) con el Departamento doscientos uno ( 201 ); en cuatro metros ( 4.00 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ); en dos metros con cinco centímetros ( 2.05 mtrs. ) con el hall y



-5-

la escalera de servicio; en cinco metros ( 5.00 mtrs.) en parte con el vacío sobre el patio número cuatro ( # 4 ) y en parte con la cubierta del Departamento ciento tres (103). - POR EL ORIENTE, en dos metros con ochenta y

cinco centímetros ( 2.85 mtrs.) con el hall principal; en seis metros con treinta centímetros ( 6.30 mtrs.) y en dos metros con ochenta centímetros ( 2.80 mtrs.) con el vacío sobre el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ) en ochenta y cinco centímetros ( 0.85 mtrs.) con el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos ( 62 ) y en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5. ) . POR EL OCCIDENTE, en un metro con sesenta centímetros ( 1.60 mtrs.) con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ); en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs. ) con el hall de servicio; en tres metros ( 3.00 mtrs.) con el vacío sobre el patio número uno ( 1 ) ; en línea curva en dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cuatro ( 4 ) ; en nueve metros ( 9.00 mtrs. ) en parte con la cubierta y en parte con el vacío sobre el patio-lavadero del Departamento ciento tres ( 103 ). - POR EL CENIT, con el Departamento trescientos dos ( 302 ). - POR EL NADIR, en parte con: el Departamento ciento uno ( 101 ), la portería, el vacío sobre el ante-jardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ) y el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos ( 62 ). - - DEPARTAMENTO TRESCIENTOS UNO ( 301 ). - Localizado en el tercer piso, tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno setenta y uno ( # 61-71 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ) tiene una área privada de ciento sesenta metros cuadrados con seis centímetros cuadrados ( 160.06 mtrs.2. ), su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros ( 2.50 mtrs.) y sus linderos son: POR EL NORTE, en un metro con ochenta

REGISTRO Y CATASTRO  
REVISOR

ca y cinco centímetros ( 1.35 mtrs.) con el hall principal; en tres metros con cuarenta centímetros ( 3.40 mtrs.) y en tres metros con veinte centímetros ( 3.20 mtrs.) con el Departamento trescientos dos ( 302 ); en cuatro metros ( 4.00 mtrs.) en parte con el vacío sobre la cubierta del baño de la portería y en parte con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ); en dos metros con cinco centímetros ( 2.05 mtrs.) con el hall y la escalera de servicio. - POR EL SUR, en ocho metros con setenta centímetros ( 8.70 mtrs. ) con el lote número siete ( 7 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector Oriental; - que es o fué de propiedad de la señorita ROSA FERRO MANCERA; en cuarenta y cinco centímetros ( 4.5 mtrs.) y en cinco metros con quince centímetros ( 5.15 mtrs.) con el vacío sobre el patio número uno ( # 1 ). - POR EL ORIENTE, en catorce metros con treinta y cinco centímetros ( 14.30 mtrs. ) en parte con el vacío sobre el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ) ; y en parte con área común; en un metro con noventa centímetros ( 1.90 mtrs.) con el hall principal; en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs.) con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ). POR EL OCCIDENTE, en siete metros con noventa centímetros ( 7.90 mtrs.) en tres metros con cincuenta centímetros ( 3.50 mtrs.) y en línea curva de tres metros con diecisiete centímetros ( 3.17 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número uno ( # 1 ) ; en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs.) con el hall de servicio; en un metro con noventa centímetros. en parte con el vacío sobre la cubierta del baño de la portería y en parte con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ). - POR EL NORTE, con el techo o cubierta del edificio.- POR EL NOROCCIDENTE, con el departamento doscientos uno ( 201 ). - - ~~DEPARTAMENTO TRESIENTOS DOS ( 302 )~~. Localizado en el tercer piso, tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno setenta y uno ( #61-71 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ), tiene una área privada de ciento sesenta y seis metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros



433

Nº M02925388

-6-

cuadros ( 106.69 mtrs.27 ), su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros ( 2.50 mtrs. ) y sus linderos son: POR EL NORTE, en un metro con treinta centímetros ( 1.30 mtrs. ) con el vacío sobre el antejardín de la Transversal diez y nueve ( 19 ) ; en nueve metros con treinta y centímetros ( 9.30 mtrs. ) con el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos ( 62 ) ; en siete metros con noventa y cinco centímetros ( 7.95 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cuatro ( # 4 ). - POR EL SUR, en sesenta y cinco centímetros ( 0.65 mtrs. ) con el vacío sobre el antejardín de la Transversal diecinueve ( 19 ) ; en cuatro metros con diez centímetros ( 4.10 mtrs. ) con el hall principal y la escalera; en tres metros con cuarenta centímetros ( 3.40 mtrs. ) y en tres metros con veinticinco centímetros ( 3.25 mtrs. ) con el departamento trescientos uno ( 301 ) ; en cuatro metros ( 4.00 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ) ; en dos metros con cinco centímetros ( 2.05 mtrs. ) con el hall y la escalera de servicio; en cinco metros ( 5.00 mtrs. ) en parte con el vacío sobre el patio número cuatro ( # 4 ) y en parte con el vacío sobre la cubierta del Departamento ciento tres ( 103 ). - POR EL ORIENTE, en dos metros con ochenta y cinco centímetros ( 2.85 mtrs. ) con el hall principal; en seis metros con treinta centímetros ( 6.30 mtrs. ) y en dos metros con ochenta centímetros ( 2.80 mtrs. ) con el vacío de la Transversal 19; en 0,85 Mts. con el vacío sobre el antejardín sobre el antejardín de la calle sesenta y dos ( 62 ) ; en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ). - POR EL OCCIDENTE, en un metro con sesenta centímetros ( 1.60 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número cinco ( # 5 ) ; en un metro con setenta y cinco centímetros ( 1.75 mtrs. ) con el hall de servicio; en tres metros ( 3.00 mtrs. ) con el vacío sobre el patio número uno ( # 1 ) ; en línea curva de dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs. )

AGENCIA DE CONDOMINIOS  
REVISOR JEFE

mtrs.) con el vacío sobre el patio número cuatro ( # 4 ); en nueve metros ( 9.00 mtrs.) en parte con el vacío sobre la cubierta y en parte con el vacío sobre el patio-lavadero del Departamento - ciento tres ( 103 ). - POR EL CENIT, con el techo o cubierta del edificio. POR EL NADIR, con del Departamento doscientos dos (202)

**GARAJE G-1.** Localizado en el primer piso, tiene su acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno sesenta y uno ( # 61-61 ) de la Transversal diez y nueve ( 19. ), tiene una área privada de diez y nueve metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados ( 19.85 mtrs.2. ), su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros ( 2.60 mtrs.) y tres metros ( 3.00 mtrs.) y sus linderos son: POR EL NORTE, en seis metros con cuarenta y un centímetros ( 6.41 mtrs.) con el garaje G dos ( G-2 ) .- POR EL SUR, en seis metros con cincuenta centímetros ( 6.50 mtrs.) con el lote número siete ( # 7 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " sector Oriental, que es o fué de propiedad de la señorita Rosa Ferro Mancera. - POR EL ORIENTE , en tres metros con setenta y cinco milímetros ( 3.075 mtrs.) con el patio número uno ( # 1 ). POR EL OCCIDENTE, en tres metros con setenta y cinco milímetros ( 3.075 mtrs.) con el lote número diez y siete ( # 17 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector oriental.- POR EL CENIT, con el techo o cubierta. POR EL NADIR, con el suelo o terreno en que se halla construido. - - **GARAJE G-DOS.**

Localizado en el primer piso, tiene su acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno sesenta y uno ( # 61-61 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ), tiene una área privada de diez y ocho metros cuadrados con cuarenta y seis centímetros cuadrados ( 18.46 mtrs.2. ), su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros ( 2.60 mtrs.) y tres metros ( 3.00 mtrs.) y sus linderos son: POR EL NORTE, en seis metros con treinta y dos centímetros ( 6.32 mtrs. ) con el Garaje G - tres ( G-3 ). POR EL SUR, en seis metros con cuarenta y un centímetros ( 6.41 mtrs)



-7-

con el Garaje G uno ( G-1 ). POR EL ORIENTE, en dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs.) con el patio número uno ( # 1 ). POR EL OCCIDENTE, en dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs.) con el lote número diecisiete ( # 17 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS" Sector Oriental. - POR EL CENIT , con el techo o cubierta. POR EL NADIR, con el suelo o terreno en que se halla construido. - - GARAJE G- TRES. Localizado en el primer piso , tiene su acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno sesenta y uno ( # 61-61 ) de la transversal diez y nueve ( 19 ) ; tiene una área privada de diez y ocho metros cuadrados con veintiun centímetros cuadrados ( 18.21 mtrs.2. ) su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros ( 2.60 mtrs. ) y tres metros ( 3.00 mtrs. ) y sus linderos son: POR EL NORTE, en seis metros con veinticuatro centímetros ( 6.24 mtrs. ) con el Garaje G - cuatro ( G-4 ). POR EL SUR, en seis metros con treinta y dos centímetros ( 6.32 mtrs. ) con el garaje G dos ( G-2 ) . POR EL ORIENTE, en dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs. ) con el patio número uno ( # 1 ) . - POR EL OCCIDENTE, en dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs. ) con el lote número diez y siete ( # 17 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización "SAN LUIS" Sector Oriental. - POR EL CENIT, con el techo o cubierta.- POR EL NADIR, con el suelo o terreno en que se halla construido.- - GARAJE G CUATRO ( G-4 ). Localizado en el primer piso, tiene su acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno sesenta y uno ( # 61-61 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ) , tiene una área privada de diez y nueve metros cuadrados con treinta y seis centímetros cuadrados ( 19.36 mtrs.2 ) su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros ( 2.60 mtrs. ) y tres metros ( 3.00 mtrs. ) y sus linderos son: POR EL NORTE, en dos metros con setenta y dos centímetros ( 2.72 mtrs. ) con el lote

REGISTRO DE FUNDACIONES  
RECIBO Nº 111  
2011-09-27

lote diez y ocho ( # 18 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la urbanización " SAN LUIS " Sector Oriental y en tres metros con cuarenta y cinco centímetros ( 3.45 mtrs.) con la cocina de la portería. - POR EL SUR, en seis metros con veinticuatro centímetros ( 6.24 mtrs.) con el garaje G tres ( G-3 ). POR EL FRENTE, en tres metros con ciento veinticinco milímetros ( 3.125 mtrs.) con el patio número uno ( # 1 ). POR EL OCCIDENTE, en tres metros con ciento veinticinco milímetros ( 3.125 mtrs.) con el lote número diez y siete ( # 17 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector Oriental. POR EL CENIT, con el techo o cubierta. POR EL NADIR, con el suelo o terreno en que se halla construido. - - GARAJE G- CINCO ( G-5 ) Localizado en el primer piso, tiene su acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno sesenta y uno ( # 61-61 ) de la Transversal diez y nueve ( 19 ), tiene una área privada de veintinueve metros cuadrados con ochenta y nueve centímetros cuadrados ( 21.89 mtrs. <sup>2</sup> )., su altura libre varía entre dos metros con cincuenta centímetros ( 2.50 mtrs.) y dos metros con noventa centímetros ( 2.90 mtrs.) y sus linderos son: POR EL NORTE, en tres metros con sesenta y cinco centímetros ( 3.65 mtrs.) con el patio-lavadero número dos ( # 2 ). POR EL SUR, en tres metros con diez centímetros ( 3.10 mtrs.) con el patio número uno ( # 1 ) y en dos metros con cinco centímetros ( 2.05 mtrs.) con la cocina de la portería. POR EL ORIENTE, en seis metros con veinticinco centímetros ( 6.25 mtrs.) con el patio número uno ( # 1 ). - POR EL OCCIDENTE, en tres metros con cuarenta y cinco centímetros ( 3.45 mtrs.) con la cocina y el patio-lavadero de la portería y en un metro con noventa centímetros ( 1.90 mtrs.) con el lote número cuatro ( # 4 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " Sector Oriental. - Por el cenit, con el techo o cubierta. Por el nadir, con el suelo o terreno en que se halla construido. Cada una de las unidades privadas consta de las siguientes dependencias: - - - EL DEPARTAMENTO CIENTO UNO ( 101 ) consta de salón

-8-



comedor, cocina, repostería, lavandería, entrada de servicio, alcoba y baño de servicio, tres alcobas, dos baños y un cuarto de linos. Le corresponde la exclusividad de uso del patio número cinco ( # 5 ). - - - EL DEPARTAMEN

TO CIENTO DOS ( 102 ) consta de hall, salón, comedor, cocina, entrada de servicio, alcoba y baño de servicio, dos alcobas y un baño. Le corresponde la exclusividad de uso del patio-lavadero número dos ( # 2. ). - - - LOS DEPARTAMENTOS DOSCIENTOS UNO ( 201 ) y TRESIENTOS UNO ( 301 ) constan cada uno de hall, salón, comedor, cocina, repostería, lavandería, entrada de servicio, alcoba y - baño de servicio, tres alcobas y un baño. - - - LOS DEPARTAMENTOS DOSCIENTOS DOS ( 202 ) y TRESIENTOS DOS ( 302 ) constan cada uno de salón, comedor, cocina, repostería, lavandería, entrada de servicio, alcoba y baño de servicio, tres alcobas, dos baños y un cuarto de linos. - - - Los Garajes G-1, G-2, G-3, G-4 y G-5 constan cada uno de un espacio para parquear o guardar un vehículo automotor. - - - - PARAGRAFO NUMERO UNO (1. ) Los garajes serán vendidos preferencialmente a los propietarios de los departamentos del Edificio, objeto de este Reglamento. - - - PARAGRAFO NUMERO DOS (.2 ).- No obstante las áreas y linderos citados en el Artículo número diez ( 10 ), los departamentos y los garajes se entregan como cuerpo cierto a cada propietario adquirente sin que los antiguos propietarios del edificio adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas y comunes que figuran en los planos . - - - - ARTICULO UNDECIMO (11o. ). - DESTINO DE LOS BIENES PRIVADOS. - Los Departamentos se destinarán exclusivamente para vivienda familiar. Los garajes se destinarán - únicamente para guardar vehículos automotores livianos hasta - con una capacidad de tres cuartos ( 3/4 ) de tonelada. - - - ARTICULO DUODECIMO (12o. ) BIENES COMUNES.- Los Bienes Comunes se dividen en : - a).- Bienes de propiedad común general y - - - b). Bie-

nes comunes rentables. - - - ARTICULO DECIMO TERCERO.- BIENES DE PROPIEDAD COMUN GENERAL. - Son bienes de propiedad común general y del dominio indivisible de todos los copropietarios del inmueble, (los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios del inmueble) los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios o arrendatarios el uso y goce de su propiedad, tales como el suelo o terreno en el cual está levantado el edificio con su área de no cientos sesenta y cuatro metros cuadrados con un centímetro cuadrado ( 964.01 mtrs.2. ), los cimientos, la estructura, los muros de carga, los entrepisos, la cubierta o techo del edificio, los muros de cerramiento, el acceso a los garajes, el hall de la entrada principal del edificio y la escalera, el hall y la escalera de servicio, la portería, la cocina y el patio-lavadero de la portería, los patios número uno ( 1 ) número dos ( 2 ) (lavadero), número tres ( 3 ) gas, número cuatro ( 4 ) y número cinco ( 5 ), el hall en cada uno de los pisos hasta las puertas de acceso a las unidades privadas, los antejardines, los vacíos sobre ellos y los patios en todo su volumen, los accesorios y acabados de los bienes comunes, las instalaciones generales de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, gas, citófonos, etc., hasta el punto en que tales instalaciones penetran en las distintas unidades privadas en que se divide el edificio. - - - Las áreas comunes determinadas por

pisos son las siguientes: - - - - -

EN EL PRIMER PISO:- - - - -

Hall de la entrada principal del edificio y escalera .....	22.43 metros 2. -
Acceso a los Garajes.....	35.45 metros 2. -
Hall y escalera de servicio.....	14.35 metros 2. -
Portería.....	13.99 metros 2. -
Cocina y patio-lavadero de la portería.....	14.94 metros 2. -



Patio número uno ( 1 ) .....	159.5	mtrs.2
Patio-lavadero número dos ( 2 )....	7.94	"
Patio número tres ( 3 ) (gas).....	6.50	"
Patio número cuatro ( 4 ).....	28.63	"
Patio número cinco ( 5 ).....	12.38	"

Antejardines.....224.71 "

Departamento ciento tres ( 103 )..... 64.81 "

EN EL SEGUNDO PISO:

Hall y escalera principal..... 20.04 "

Hall y escalera de servicio..... 7.17 "

EN EL TERCER PISO:

Hall y escalera principal..... 20.04 "

Hall y escalera de servicio..... 7.17 "

ARTICULO.- El patio-lavadero número dos ( # 2 ) es de uso exclu-

sivo del departamento ciento dos ( 102 ). - El patio número cinco

( # 5 ) es de uso exclusivo del Departamento ciento uno ( 101 ). -

Queda entendido que los copropietarios o arrendatarios de los De-

partamentos ciento uno ( 101 ) y ciento dos ( 102 ) tendrán a su

cargo la conservación y aseo de los bienes comunes que les han

sido adjudicados como de uso exclusivo, y no podrán variar su des-

tino ni efectuar obra alguna en ellos sin el consentimiento uná-

nime de los demás copropietarios y previa licencia de la entidad

distrital correspondiente. - - - - - ARTICULO DECIMO CUARTO / -

BENES COMUNES RENTABLES.- Se ha destinado como área común renta-

ble el DEPARTAMENTO CIENTO TRES ( 103 ) el cual está localizado -

en el primer piso, tiene su acceso por la puerta marcada con -

el número veintiuno cero siete ( # 21-07 ) de la Calle sesenta y

dos ( 62 ), tiene una área de sesenta y cuatro metros cuadrados -

con ochenta y un centímetros <sup>cuadrados</sup> / m<sup>2</sup> ( 64.81 mtrs.2. ) , su altura

libre es de dos metros con treinta centímetros ( 2.30 mtrs. ) y -

sus linderos son: POR EL NORTE, en tres metros con cincuenta y

cinco centímetros ( 3.55 mtrs. ) con el antejardín de la calle se-

sesenta y dos ( 62 ) y en quince centímetros ( 0.15 mtrs. ) con el -  
 Departamento ciento uno ( 101 ). POR EL SUR, en tres metros con -  
 cuarenta y cinco centímetros ( 3.45 mtrs. ) con el patio número -  
 tres ( 3 ) ( gas ). POR EL ORIENTE, en diez y ocho metros ( 18. -  
 00 mtrs. ) en parte con el antejardín de la Calle sesenta y dos -  
 ( 62 ), en parte con el Departamento ciento uno ( 101 ) y en par -  
 te con el patio número cuatro ( #4 ) .POR EL OCCIDENTE, en diez y  
 ocho metros ( 18.00 mtrs. ) con el lote número cuatro ( # 4 ) de  
 la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización " SAN LUIS " -  
 Sector Oriental. - POR EL CENIT, en parte con el techo o cubierta  
 y en parte con el vacío sobre el patio-lavadero. POR EL NADIR, con  
 el suelo o terreno en que se halla construido. - - - ARTICULO DECIMO  
 QUINTO.- DESTINO DE LOS BIENES COMUNES REMANENTES.- El Departame -  
 nto ciento tres ( 103 ) determinado en el artículo anterior se -  
 rá destinado a vivienda familiar y será arrendado por el Adminis -  
 trador del edificio en las condiciones que para este efecto esta -  
 blezca la Asamblea de Copropietarios. El proeducto neto de este -  
 arrendamiento se destinará para los gastos de administración y -  
 conservación del edificio. - - - - - CAPITULO CUARTO (IV)  
 VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS.- COEFICIENTES DE PROPIE -  
 DAD .- EXPENSAS NECESARIAS Y PRIMA DE SEGURO .- REPARACIONES. -  
 DIVISION DE LOS BIENES COMUNES. - SUBSISTENCIA DE HIPOTECAS IMPUES -  
 TOS Y TASAS. - - - ARTICULO DECIMO SEXTO ( 16o. ).- VALOR INICIAL  
 DE LAS UNIDADES PRIVADAS.- Para efectos de los Artículos cuarto  
 (4o. ) , quinto ( 5o. ) y veinte ( 20 ) de la Ley ciento ochenta  
 y dos ( 182 ) de mil novecientos cuarenta y ocho ( 1.948 ) se le  
 asigna a la totalidad del inmueble un valor convencional de cien  
 ( 100 ).- Este valor se divide en centésimas y se distribuye en -  
 tre los seis ( 6 ) Departamentos y los cinco ( 5 ) Garajes que  
 forman las unidades privadas del edificio de acuerdo con su loca -  
 lización, dependencias y áreas . Con base en lo anterior se le a -  
 signa a los Departamentos y a los garajes los siguientes valores -  
 iniciales:- - - - -



-10-

Departamento ciento uno (101) .	16,88 %
Departamento ciento dos (102) .	11.70 %
Departamento doscientos uno (201) .	15.58 %
Departamento doscientos dos (202) .	16.88 %
Departamento trescientos uno (301) .	15.58%

Departamento trescientos dos (302) . . . . .	16.88%
Garaje G uno ( G-1 ) . . . . .	1.30%
Garaje G dos ( G-2 ) . . . . .	1.30%
Garaje G tres ( G- 3 ) . . . . .	1.30%
Garaje G cuatro ( G- cuatro ) . . . . .	1.30%
Garaje G cinco ( G- 5 ) . . . . .	1.30%

Los copropietarios podrán fijar a los Departamentos y a los garajes los valores que acuerden unánimemente en la Asamblea. - - -

ARTICULO DECIMO SEPTIMO ( 17o.) - COEFICIENTES DE PROPIEDAD.- Para liquidar la cuota proporcional con que cada copropietario debe contribuir a las expensas de que trata el Artículo decimo octavo ( 18o. ) de este Reglamento o la cuota que le corresponda recibir en caso de división de los bienes comunes se aplicará como coeficiente el mismo porcentaje señalado en el Artículo decimo sexto ( 16o. ) como valor inicial de su respectiva propiedad, salvo que todos los copropietarios determinen unánimemente en La Asamblea una forma distinta de contribución. - - -

ARTICULO DECIMO OCTAVO .- EXPENSAS NECESARIAS Y PRIMA DE SEGURO.- Cada copropietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la Administración , conservación y reparación del edificio y al pago de la prima de seguro contra incendio del edificio en proporción al valor inicial de su propiedad, salvo disposición distinta acordada unánimemente por los copropietarios en la Asamblea. - - -

ARTICULO DECIMO NOVENO: - SEGURO DE INCENDIO.- El edificio deberá permanecer en todo momento asegurado contra incendio por su valor comercial en una Compañía de Seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria. Las indemnizaciones provenientes de este seguro

BENEFICENCIA DE QUINDIMANCA  
 REGISTRO Y NOTARIA  
 REVISOR DE FE

destinarán en primer término a la reconstrucción del edificio, pero si la obra no es posible o si los copropietarios acuerdan unánimemente no emprender la reconstrucción, dicha indemnización se distribuirá entre todos los copropietarios en proporción al derecho de cada cual, según los índices de propiedad que establece el Artículo decimo Sexto ( 16o.) de este Reglamento. - - -

ARTICULO VIGESIMO ( 20o.).- REPARACIONES.- Las reparaciones de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios, cada uno de los cuales contribuirá para tal efecto con una cuota de dinero liquidada según los coeficientes a que se refiere el Artículo decimo Séptimo ( 17o. ) . La Asamblea fijará los plazos dentro de los cuales los copropietarios deben pagar estas cuotas y los intereses de mora. - El Administrador podrá exigir ejecutivamente el pago de estas cuotas con fundamento en la copia del Acta de la Asamblea en la cual se hayan liquidado, la cual prestará mérito ejecutivo . Cada copropietario deberá ejecutar oportunamente las reparaciones interiores de su propiedad, de suerte que se mantenga en permanente utilidad y responderá de todo perjuicio ocasionado por su negligencia u omisión. - Si la destrucción del edificio es inferior a las tres cuartas ( 3 / 4 ) partes de su valor, los copropietarios están obligados a repararlo. - - - - ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- DIVISION DE LOS BIENES COMUNES. - Mientras exista el edificio , ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los bienes comunes. - Si el edificio se destruye en su totalidad o se deteriorare en una proporción no menor a las tres cuartas ( 3/4 ) partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo novecientos ochenta y ocho ( 988 ) del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes. - - - - ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO (22o.).- SUBSISTENCIA DE HIPOTECAS.- Si el edificio destruido total o parcialmente, fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas constituidas en las mismas condiciones de antes. - - - ARTICULO VIGESIMO TER



CERO ( 23o.).- IMPUESTOS Y TASAS.- Los impuestos y tasas que afecten a cada propiedad serán pagados directamente por su respectivo propietario, como si se tratara de predios aislados. - - - - - CAPITULO QUINTO .- DERE

CHOS .- OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS. - -

ARTICULO VIGESIMO CUARTO ( 24o.). - DERECHOS. - Son derechos de

los copropietarios: - a). - Poseer, disfrutar y disponer soberanamente de su propiedad de acuerdo con la Ley y este Reglamento.

b).- Enajenar, gravar, hipotecar, dar en anticresis o arrendamiento su propiedad. En cualquier transferencia , gravamen o embargo de un Departamento o de un Garaje se entenderán comprendidos los derechos en los bienes de propiedad común que correspondan al propietario, pues éstos son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva propiedad privada. - c). - Servirse a

su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. - d). - Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con derecho a voz y voto si está al día en el pago de las cuotas a su cargo para las ex-

pendias necesarias, seguro de incendio, reparaciones y mejoras del edificio.-- e). - Ejecutar por su cuenta las obras urgentes que

exijan la conservación, reparación y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el Administrador, y exigir el

reintegro de las cuotas correspondientes a los otros copropietarios en los gastos comprobados. - f). - Pedir al Juez competente la imposición de multas de CINCUENTA PESOS ( \$ 50.00 ) a CINCO MIL

PESOS ( \$ 5.000.00 ) a los copropietarios, arrendatarios o usuarios de los Departamentos y de los Garajes que violen las disposiciones de este Reglamento. - g). - Solicitar al Administrador

la convocatoria de la Asamblea de Copropietarios cuando lo estime conveniente o necesario. - - - - - ARTICULO VIGESIMO QUINTO ( 25o.)

OBLIGACIONES

**OBLIGACIONES.**- Son obligaciones de cada uno de los copropietarios: - a).- Hacer uso de su propiedad y de los bienes comunes, únicamente de acuerdo con la Ley y en la forma prevista en este Reglamento . - b).- Pagar cumplidamente las cuotas que le correspondan por la Administración , conservación y reparación de los bienes comunes, seguro de incendio y mejoras voluntarias.- - c).- Intervenir activamente en la Asamblea de Copropietarios y cooperar en ella con sus conocimientos y recursos. - d).- Comunicar oportunamente al Administrador o al Juez las violaciones a este Reglamento. - e).- Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar adecuadamente su propiedad a satisfacción del Administrador y de las autoridades de Higiene. f).- Permitir el acceso del Administrador a su propiedad cuando las circunstancias así lo exigieren para efectos del cumplimiento de este Reglamento. - g).- Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de su respectiva unidad privada, su nombre, apellidos, fecha y lugar de otorgamiento del título de propiedad, dirección del domicilio, con el objeto de que se anoten estos datos en el Libro de Registro de Propietarios. - h).- En caso de venta o transferencia, el vendedor debe comunicar al Administrador el nombre, apellidos y domicilio del nuevo adquirente. - i).- Responder solidariamente por los daños que ocasionen en las zonas de uso común, los demás ocupantes o usuarios de su unidad privada. - - - j).- Ejecutar oportuna y debidamente las reparaciones internas de su propiedad. Si por no realizarlas disminuyese el valor del edificio o se ocasionaren daños graves o perjuicios a las demás unidades y bienes de uso común, el responsable responderá de éstos a sus expensas: - - - - - **ARTICULO VIGESIMO SEXTO (26o.)** -

**PROHIBICIONES.**- Está prohibido a los copropietarios y ocupantes del edificio: - - - a).- Ejecutar todo acto que perturbe los derechos de los demás copropietarios o sus inquilinos, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. - b).- -



enajenar o conceder el uso de su propiedad a personas de mala conducta o para fines diferentes de los autorizados por este Reglamento.

c).- Permitir que las personas que estén bajo su dependencia empleen la zonas de uso común

para reuniones, lugares de recreo o para instalar en ellas ventas, negocios o almacenamiento de mercancía. - d). - Obstruir en

cualquier forma las escaleras, puertas, vestíbulos, corredores y demás sitios destinados para la locomoción de manera que impida

o dificulte el paso o acceso de los copropietarios y demás ocupantes. - e). - Introducir objetos, hacer excavaciones en los pisos,

techos y paredes comunes, depositar pesos excesivos que perjudiquen la seguridad y solidez del edificio.- f).- Modificar o pintar

las fachadas del edificio. Así mismo tampoco se podrán pintar los muros, vestíbulos, escaleras, puertas y demás bienes de propiedad común. Tales obras se ejecutarán en conjunto en la forma

que determine la Asamblea de Copropietarios. - g). - Guardar sustancias húmedas, corrosivas, inflamables o explosivas. - h).- Instalar aparatos o máquinas que ocasionen ruidos o sonidos que mortifiquen a los demás ocupantes o que causen daños o interferencias en los servicios del edificio. - i). - Colocar letreros avisos, carteles, ropas, alfombras u otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas y áreas de uso común del edificio, con excepción de las placas o letreros que indiquen la profesión, o nombre del propietario o usuario, las cuales podrán fijarse en la forma, lugar y características que se acuerden con el Administrador del edificio.- j). - Lavar los pisos de manera que se deberán pulir, encerar o lacar. - k). - Mantener animales que puedan causar molestias a los demás ocupantes del edificio.

l).- Sacudir alfombras, tapicerías y ropas en las ventanas, puertas y escaleras. - - - - ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO ( 2787 ). PROHIBICIONES ESPECIALES. - Los propietarios de los Departamentos

SECRETARIA DE ADMINISTRACION  
 REGISTRO DE PROPIEDAD

ciento uno ( 101 ) y ciento dos ( 102 ), de los Garajes G uno ( G-1 ), G dos ( G-2 ), G tres ( G-3 ), G cuatro ( G-4 ), G cinco ( G-5 ) y los ocupantes del Departamento ciento tres ( 103 ) no podrán hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio tales como excavaciones, sótanos, etc. Así mismo los propietarios de los Departamentos trescientos uno ( 301 ) y trescientos dos ( 302 ), de los garajes enumerados arriba y los ocupantes del Departamento ciento tres ( 103 ) no podrán elevar nuevos pisos o realizar construcciones sobre la cubierta o techo, sin el consentimiento unánime de los demás copropietarios y previa licencia de la entidad Distrital correspondiente. - - - ARTICULO VIGESIMO OCTAVO

( 28o. ) MODIFICACIONES A LOS DEPARTAMENTOS Y A LOS GARAJES. - -

Para introducir modificaciones a los Departamentos y a los garajes se deben cumplir con los siguientes requisitos: - a).- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del edificio, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o lettere las fachadas del mismo. - b).- Que se obtenga la aprobación previa de la entidad Distrital correspondiente. - c).- Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anotados en los puntos anteriores. - - - - - CAPITULO SEXTO ( VI ). -

ADMINISTRACION.- ARTICULO VIGESIMO NOVENO ( 29o. ).- La administración y conservación de los bienes de propiedad y uso común estará a cargo de : a).- Asamblea de Copropietarios. - B).- Administrador. - - - - - ARTICULO TRIGESIMO ( 30o. ).- ASAMBLEA DE

COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios está formada por los dueños de los Departamentos y de los Garajes reunidos personalmente o representados por otras personas, en las condiciones que establece este Reglamento.- La Asamblea es la máxima autoridad en todos los asuntos referentes a la Administración, reparación y conservación del edificio y sus decisiones serán obligatorias si se aprueban de conformidad con la ley y este Reglamento.-

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO ( 31o. ).- ORGANIZACION DE LA ASAMBLEA.



La Asamblea de Copropietarios funcionará esencialmente con la mira de obtener el pleno respecto de los derechos de los copropietarios y el fiel cumplimiento de los deberes de éstos, de manera que la administración, -

conservación y reparación del edificio se realice en las mejores condiciones posibles. Con tal fin su integración y funcionamiento se someterá a las siguientes normas: - - - a). - REUNIONES.- La Asamblea se reunirá ordinariamente en el mes de Diciembre de cada año y extraordinariamente cuando lo solicite cualquier propietario al Administrador, o éste lo considere conveniente o necesario. Las reuniones de la Asamblea tendrán lugar en Bogotá preferencialmente en el mismo edificio el día y hora que señale el Administrador. Si la Asamblea no es convocada para su sesión ordinaria antes del quince ( 15 ) de Diciembre, aquélla podrá reunirse por derecho propio en el mismo edificio el primer miércoles del mes de Enero siguiente a las seis ( 6 ) de la tarde. Si todos los copropietarios están presentes o debidamente representados, podrán constituirse en Asamblea sin necesidad de citación previa. - b). - CITACIONES.- El Administrador convocará a las reuniones de la Asamblea con una anticipación no menor de seis ( 6 ) días hábiles mediante aviso fijado por el mismo término en lugar visible del hall de la entrada principal del edificio o mediante citación escrita entregada a cada propietario en su domicilio, para lo cual a los propietarios que no habiten en el edificio se les enviará a la dirección anotada en el Libro de Registro de Propietarios. - c). - EXHIBICION DE LIBROS.- Durante los seis ( 6 ) días hábiles anteriores a las reuniones ordinarias de la Asamblea o extraordinarias en que deban considerarse las cuentas del Administrador, deberán permanecer en la Oficina de éste todos los libros de contabilidad con sus respectivos comprobantes y demás documentos a la disposición de todos los copro-

arios o de sus representantes debidamente acreditados. - - - -  
d). - REPRESENTACION. - Los copropietarios podrán hacerse repre-  
sentar por otras personas en las sesiones de la Asamblea, median-  
te comunicación escrita y firmada, o poder debidamente otorgado -  
por el interesado, el cual debe entregarse al presidente de la -  
Asamblea, siendo entendido que cada propietario o grupo de copro-  
prietarios de un Departamento o de un garaje, solamente podrá -  
tener un representante en la Asamblea, y que ninguna persona pue-  
de representar a más de un propietario. - e). - QUORUM.- La Asam-  
blea podrá sesionar válidamente si asisten a ella un número -  
plural de copropietarios que represente por lo menos la mayoría -  
absoluta del valor total inicial del edificio; pero si en la pri-  
mera reunión no se forma este quorum, en la nueva reunión que -  
se convoque para dentro de los tres ( 3 ) días hábiles siguien-  
tes, harán quorum el número plural de copropietarios que concu-  
rra y que represente no menos del treinta y cinco por ciento -  
( 35% ) del valor total inicial del edificio. - f). - PRESIDENTE  
Las reuniones de la Asamblea estarán presididas por el propie-  
tario que ella misma elija y actuará como Secretario el Adminis-  
trador del edificio. - g). - VOTO.- A cada propietario o grupo -  
de copropietarios de un Departamento o de un Garaje le correspon-  
derá un voto por cada unidad tomada del valor inicial fijado en  
el Artículo decimo sexto ( 16o. ). - No se computarán los votos  
de los copropietarios que no estén al día en el pago de las cuo-  
tas a su cargo por la Administración, conservación, reparación,  
mejoras o seguro de incendio del edificio. - h). - MAYORIA.- Las  
decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de -  
votos, salvo para la imposición de gravámenes extraordinarios, la  
construcción de mejoras o la alteración sensible del goce de los  
bienes comunes para lo cual se requiere la unanimidad de los co-  
propietarios asistentes a la Asamblea, o cuando la Ley y este Re-  
glamento exijan otra mayoría. - i). - PUBLICACION DE DECISIONES.-  
El Administrador podrá publicar las decisiones que apruebe la A-



samblea por cartel colocado en lugar visible a la entrada del edificio o mediante otro medio igualmente efectivo. - j). - LIBRO DE ACTAS. - Se llevará un libro de Actas en el cual se dejará constancia de las reuniones,

deliberaciones y decisiones de la Asamblea. Cada Acta deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de la respectiva reunión. Este libro sirve además para sentar el Acta de posesión del Administrador, la cual deberán suscribir el posesionado, el Presidente y el Secretario de la última reunión de la Asamblea. -

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO ( 32o. ) .- ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA

Son atribuciones de la Asamblea: - a).- Organizar la administración general del edificio y velar por el fiel cumplimiento de este Reglamento. - b).- Elegir anualmente al Administrador; darle posesión y removerlo por causas justificadas. - c).- Asignar al Administrador las funciones que considere conveniente y supervisar su trabajo. - d).- Fijar la remuneración del Administrador. - e).- Examinar y fenecer las cuentas del Administrador. - f).- Crear los cargos que la Administración del edificio requiera y fijar las correspondientes funciones y asignaciones. - g).- Elaborar el presupuesto anual de gastos para la administración, conservación y reparación del edificio. - Cuando por cualquier circunstancia la Asamblea de Copropietarios no expida oportunamente el presupuesto para la próxima vigencia, regirá el del año anterior hasta que se decida sobre el particular. - h).- Autorizar al Administrador para celebrar contratos cuya cuantía exceda de UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$ 1.000.00 ) y para comprometer, desistir o transigir en actos o negocios que excedan de esta cantidad. - i).- Reglamentar el uso de los bienes comunes. - j).- Modificar el goce de los bienes comunes; imponer gravámenes extraordinarios y ordenar la construcción de mejoras voluntarias. - k).- Liquidar las cuotas de dinero que deban sufragar los copro-

propietarios por expensas necesarias, o las que les corresponda recibir en caso de división de los bienes comunes. - l).- Fijar los plazos dentro de los cuales los copropietarios deben pagar las costas a que se refiere el numeral anterior. El propietario que no pague con la oportunidad indicada, abonará por el retardo un interés compensatorio del uno por ciento ( 1 % ) mensual, sin perjuicio de la correspondiente acción ejecutiva. - m).- Resolver sobre la reconstrucción del edificio cuando a éllo haya lugar. n).- Decidir las diferencias que ocurran entre los copropietarios y el Administrador con motivos de la interpretación y aplicación de este Reglamento siempre que no se trate de asuntos claramente definidos por la Ley y este Reglamento. - o).- Exigir a los copropietarios las cauciones que éstos deban constituir para garantizar el pago de las sumas que les corresponda por expensas necesarias, seguro, mejoras, etc. - p).- Aprobar por unanimidad de los asistentes en las reuniones de la Asamblea entre las cuales medie no menos de ocho ( 8 ) días hábiles, toda reforma a este Reglamento. - - - - - ARTICULO TRIGESIMO TERCERO ( 33o. ) -

ADMINISTRADOR. - La administración del edificio estará a cargo de un Administrador elegido por la Asamblea de Copropietarios, por un período de un año contado a partir de la fecha del nombramiento. - El Administrador tendrá un Suplente, quien lo reemplazará en los casos de ausencia absoluta o temporal. Tanto el Administrador como su Suplente podrán ser reelegidos y en el ejercicio de su cargo responderán hasta por culpa leve. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO (34o.).- ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.

Son atribuciones del Administrador: - a).- Representar judicial y extrajudicialmente a la comunidad de copropietarios en las reclamaciones, juicios y actuaciones concernientes a la administración, reconstrucción y mejoras del edificio. - b).- Celebrar libremente los contratos necesarios, cuya cuantía no sea superior a CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$ 1.000.00 m.cte. ) y los que le autorice la Asamblea. - c).- Mantener en correcto funcionamiento -



-15-

los servicios y bienes de uso común. - d). - Cumplir y hacer cumplir de los ocupantes del edificio las disposiciones de la Asamblea y de este Reglamento. - e).- Informar oportunamente a la Asamblea sobre las infracciones en el uso de los Departamentos, de los Garajes o de los bienes comunes y solicitar al Juez las sanciones que corresponda. - f).- Realizar las obras urgentes que exijan la seguridad, integridad o existencia del edificio y ejecutar los trabajos que autorice la Asamblea. - g). - Convocar oportunamente a la Asamblea para sus reuniones ordinarias y extraordinarias. - h). - Presentar a la Asamblea un informe sobre sus actividades, el estado de los negocios y obras que estén en curso y la situación general del edificio.- i). - Llevar a la Asamblea el proyecto de presupuesto de gastos que deben incurrirse ordinariamente en el curso del año.- j). - Nombrar, contratar por escrito, vigilar y remover a los empleados subalternos. - k).- Atender la correspondencia relativa al edificio, archivarla y llevar los libros de cuentas, comprobantes, Registro de Propietarios, contratos y Libro de Actas. - l). - Recaudar los dineros que deben pagar los copropietarios, invertirlos en los fines consiguientes y mantener fondos disponibles en cuenta bancaria o de ahorros. - m). - Elaborar y presentar a la consideración de la Asamblea los balances de las cuentas.- n). - Desempeñar las demás funciones que le asigne la Asamblea. - - - - - CAPITULO SEPTIMO ( VII ). - DISPOSICIONES VARIAS. - - - ARTICULO TRIGESIMO QUINTO ( 35o. ): - FONDO DE RESERVA . - La Asamblea podrá ordenar que se constituya un fondo provisional de reserva, ajeno a la contribución ordinaria, con el objeto de atender en todo tiempo los gastos imprevistos, de acuerdo con la proporción establecida en el artículo décimo sexto ( 16o. ). - Cada dos ( 2 ) años se devolverá a los copropietarios una suma equivalente a la proporción que tengan en el fon-

DEPARTAMENTO DE CUENTAS Y REGISTRO Y ANOTACION

DEPARTAMENTO DE CUENTAS Y REGISTRO Y ANOTACION

do de reserva, pero sin descapitalizar dicho fondo. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO ( 36o. ). - ARBITRAMIENTO.- Las diferencias que ocurran entre los copropietarios durante la existencia del edificio o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes cuya solución no esté claramente prevista en la Ley y este Reglamento y siempre que no se trate de simples infracciones o abusos, serán resueltas por árbitros de conformidad con la Ley Segunda ( 2a. ) de mil novecientos treinta y ocho ( 1.938 ) nombrados así: uno por la Asamblea de Copropietarios y otro por el propietario o propietarios que estén en desacuerdo, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de reunión de la Asamblea en que se planteó el problema y se someterá su solución al arbitramento. - Estos dos árbitros designarán al tercero, pero si no se ponen de acuerdo, el nombramiento lo hará la Cámara de Comercio de Bogotá. - El tribunal de Arbitramento funcionará en Bogotá y fallará en derecho. - Ninguno de los Copropietarios podrá ser árbitro. - - - - -

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO ( 37o. ). - DISPOSICION TRANSITORIA. - Mientras la Asamblea de Copropietarios hace la elección del Administrador del Edificio, conforme a este Reglamento, se nombra como Administrador provisional al Doctor ROBERTO PEDRAZA ANGULO. - - - - -

Hay sellos que dicen: " OBRAS PUBLICAS DISTRITALES. DIVISION DE CONTROL. - ARQ. JEFE SEC/ ZONIF. Y P.H. Firma ilegible. " - - - " OBRAS PUBLICAS DISTRITALES DIVISION DE CONTROL. DIC. 23 - 1.966. DIRECTOR Firma ilegible. " - - - " SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DIVISION DE CONTROL APROBADO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL. FECHA 23 DIC. 1.966. LEY No. 182 DE 1.948 Y DECRETO No. 1335 DE 1.959. Firma ilegible " " OBRAS PUBLICAS DISTRITALES DIVISION DE CONTROL OBSERVACIONES " - EN CUANTO A LINDEROS AREAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION EL DISTRITO NO ASUME RESPONSABILIDAD. ARQUITECTO DE ZONA. Firma ilegible. - - - - -

S E G U N D O. - A protocolizar copia auténtica de la MEMORIA DESCRIPTIVA, del proyecto de División Material y cinco ( 5 ) plan



- 16 -

chas o planos referentes a la construcción y distribución de las distintas partes del edificio "CLAU".- LEIDA el presente instrumento a los comparecientes y advertidos que fueron de la formalidad de su registro, lo a-

prueban y firman con los testigos y conmigo el Notario que doy fé, se acredita el pago de impuestos con estas boletas: (AQUI

ELLAS)/. ENMENDADO: "su" - "(102)" - "su" - "treinta" - "14.30" - "diecisiete cmtrs." - "GARAJE" - "centímetros" - "P.H." - - -

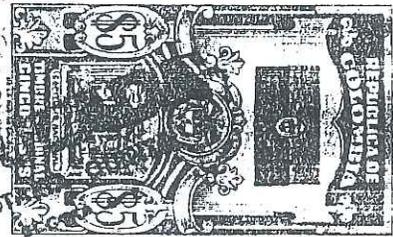
ENTRELINEAS: "y nueve" - "privadas y areas" - "de la Transversal 19; en 0.85 mts. con el vacio sobre el antejardin" - "cuadrados" - - - VALEN DOY FE. -

TESTADO: "los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios del inmueble". - NO VALE .- DOY FE.-

AGENCIA DE SUBSCRIPCIÓN  
CENTRO Y NOTACION  
1952

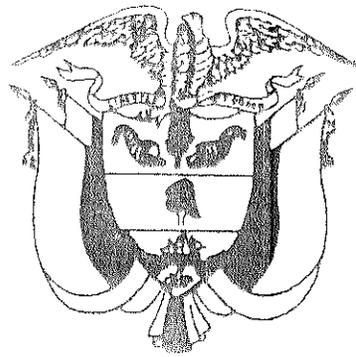
Ricardo Esquerdo  
c.c. # 304 Bog.  
L.M. # 056558 - Distrito Militar # 3

ANI  
NO



Los testigos  
Jose Manuel Mendoza 17135588  
El Notario Quinto

BENEFICENCIA SUBSCRIPCIÓN  
REGISTRO Y NOTACION  
1952



# NOTARIA QUINTA

DEL CIRCULO DE SANTAFE DE BOGOTA D. C.

CARRERA 8ª Nº 12-41

SECRETARIA GENERAL 341 2624 - 341 8408  
REGISTRO CIVIL Y AUXILIARES ESCRITURACION: 283 1004  
DESPACHO: 341 5920 FAX: 282 1097

SEGUNDA COPIA DE LA ESCRITURA Nº 833

DE 8 DE FEBRERO DE 19 93

REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

DEL EDIFICIO CLAU .-

RODRIGO ESCOBAR NAVIA  
NOTARIO QUINTO  
MIEMBRO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE COLOMBIA

48-31245254



NUMERO: 833 + ochocientos -  
TREINTA Y TRES  
CLASE DE CONTRATO: REFORMA - - - -  
OTORGANTE: HERNANDO MORALES SILVA.--  
En la ciudad de Santafé de Bogotá, -  
Distrito Capital, Departamento de Cun-

---dinamarca, República de Colombia, a OCHO (8) DE -  
FEBRERO de mil novecientos  
noventa y tres (1.993), ante mí, HILDA MARTINEZ ROA, - -  
Notario Quinto ( 5o.) del Círculo Notarial de Santafé de  
Bogotá, Compareció el señor HERNANDO MORALES SILVA, mayor  
de edad, de esta vecindad, identificado como aparece al pie  
de su firma y manifestó: PRIMERO:- Que para el presente ac-  
to, obra en calidad de Administrador del edificio CLAU, ubi-  
cado en ésta ciudad, en la Transversal diecinueve (19 ) nú-  
mero sesenta y uno setenta y uno ( 61-71 ) y Calle sesenta  
y dos ( 62 ) número veintiuno cero siete (21-07 ), debidamen-  
te nombrado por la Asamblea de Copropietarios, como consta  
en el acta número 05 del cuatro ( 4 ) de Septiembre de mil  
novecientos noventa y uno (1.991 ) protocolizada con este  
documento.-SEGUNDO:- El mencionado edificio CLAU, está some-  
tido al Régimen de propiedad Horizontal contemplado en la  
Ley ciento ochenta y dos (182 ) de mil novecientos cuarenta  
y ocho (1.948 ), el cual fué protocolizado mediante la es-  
critura pública número cincuenta y dos (52 ) de Enero de  
ciseis (16 ) de mil novecientos sesenta y siete (1.967 ),  
de la Notaría Quinta ( 5a.) debidamente inscrita en la Ofi-  
cina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.- TERCE-  
RO:- Que el inmueble denominado Edificio CLAU, está deter-  
minado y alinerado de la siguiente forma, de acuerdo con  
los datos sacados de la escritura número cincuenta y dos  
(52 ) del dieciseis (16 ) de Enero de mil novecientos seseh-  
ta y siete (1.967 ). El inmueble materia de este reglamento

está constituido así: a) Por el Globo de terreno formado por los lotes cinco y seis ( 5 y 6 ) de la manzana veinticuatro (24 ) de la Urbanización San Luis Sector Oriental, ubicado en la esquina Sur occidental de la transversal diecinueve (19 ) con la calle sesenta y dos ( 62 ) de Bogotá D.C., con un área de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados un decímetros cuadrados ( 964.01 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En trece metros seis centímetros (13.06 mts) con la calle sesenta y dos ( 62 ) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, y en dos metros setenta y dos centímetros (2.72 mts) con el lote número dieciocho (18 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización "SAN LUIS" Sector Oriental

POR EL SUR: En treinta y dos metros ochenta y un centímetros ( 32.81 mts) con el lote número veintisiete ( 27 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la Urbanización San Luis Sector Oriental, que es o fué de la señorita Rosa Ferro Manceira.- POR EL ORIENTE: En treinta y cuatro metros doce centímetros (34.12 mts) con la transversal diecinueve (19 ) de la actual nomenclatura de Bogotá D.E. POR EL OCCIDENTE: En treinta y seis metros (36.00mts) con el lote número cuatro (4 ) de la manzana veinticuatro ( 24 ) de la urbanización "SAN LUIS" Sector Oriental, que es o fué de propiedad de Rafael Ramirez Alfonso y en doce metros (12.00 mts) con el lote número diecisiete (17 ) de la misma manzana.-- b ) Por un edificio que consta de dos bloques así: Un bloque de Un (1) y tres pisos de departamentos y un bloque de un piso para garajes.- Se denomina CLAU y se distingue en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, con los números sesenta y uno- sesenta y uno/ setenta y uno ( 61-61/71) de la transversal diecinueve (19) y veintiuno cero siete (21-07 ) de la calle sesenta y dos ( 62 ).- Está integrado por 7 departamentos y cinco ( 5 ) garajes ubicado de la siguiente for-



ma: En el primer piso, los departamentos 101, 102 y 103 y los garajes G-1, G-2, G-3, G-4 y G-5. En el segundo piso, los departamentos 201 y 202. En el Tercer piso los departamentos 301

y 302.- **CUARTO:**- Que las matrículas inmobiliarias asignadas a cada inmueble son las siguientes:- - - - -

APARTAMENTO	MATRICULA INMOBILIARIA
101	050-0358301
102	050-0358304
201	050-0358303
202	050-0353712
301	050-0358302
302	050-0124557
GARAJE 1	050-0512489
GARAJE 2	050-0512490
GARAJE 3	050-0512491
GARAJE 4	050-0512492
GARAJE 5	050-0125977

**QUINTO:**- Que el día cuatro ( 4 ) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno ( 1.991 ), se reunieron en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, existiendo para ella, quorum deliberatorio y decisorio, tal como lo contempla el decreto 1365 de 1.986, por cuanto era la tercera citación y se hizo presente el 66.6 % del coeficiente de Copropietarios del edificio "CLAU" y decidieron por unanimidad, los asistentes, acogerse a lo establecido por la ley 16 de 1.985 con su decreto Reglamentario 1.365 de 1.986.- **SEXTO:**-

Que de conformidad, con la ASamblea de Copropietarios, se reforma el Reglamento de Copropiedad del edificio CLAU, con contenido en la escritura pública número cincuenta y dos ( 52 ) de Enero dieciseis ( 16 ) de mil noecientos sesenta y siete

AB 31542588

(1.967), otorgada en la Notaría Quinta (5a.) de este - -

Círculo, la cual quedará así: **ARTICULO PRIMERO: OBJETO.-**

El objeto de éste reglamento es someter los inmuebles y zon

comunes que integran el edificio "CLAU" al régimen de Pro-

piedad Horizontal, previsto en la ley dieciseis (16 ) de

mil novecientos ochenta y cinco (1.985 ) con su decreto re-

glamentario mil trescientos sesenta y cinco (1.365 ) de mil

novecientos ochenta y seis (1.986 ).-**ARTICULO SEGUNDO:-**Para

tal efecto determina las normas que precisan los derechos

y obligaciones recíprocas de los copropietarios, las relati-

vas a la Administración de los bienes comunes, funciones

que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades

obligaciones y forma de elección del Administrador y

en general, las normas para el buen gobierno de la comuni-

dad.- **ARTICULO TERCERO:-** Se declaran incorporadas a éste

reglamento <sup>0</sup> todas las normas vigentes de la ley 182 de 1.948

de la ley 16 de 1.985 y del decreto reglamentario 1.365 de

1.986. Cuando en éste reglamento no se encontrare una norma

aplicable a un caso concreto o determinado, se aplicarán

en su orden: 1.-Las demás normas legales que regulen situa-

ciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Pro-

piedad Horizontal.- 2.- Disposiciones de la ley 95 de 1.890

y el libro IV del Código Civil Colombiano y leyes concordan-

tes de manera directa o por analogía.-**ARTICULO TRIGESIMO**

**SEGUNDO:-** Literal H. Quedará así: Autorizar al Administra-

dor para celebrar contratos cuya cuantía exceda de CIEN MIL

PESOS (\$ 100.000.00) y para comprometer, desistir o transi-

gir en actos o negocios que excedan de ésta cantidad y has-

ta QUINIENOS MIL PESOS (\$ 500.000.00). El literal L. del

mismo artículo quedará así: Fijar los plazos dentro de los

cuales los copropietarios deben pagar las cuotas a que se

refieren el literal anterior. El propietario que no pague

en la oportunidad indicada abonará por el retardo una suma



igual al interés moratorio vigente al momento del pago, de acuerdo con la certificación expedida por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de la correspondiente acción ejecutiva.- SEP

**TIMO:-** Que tal como lo contempla el decreto mil trescientos sesenta y cinco (1.365 ) de mil novecientos ochenta y seis (1.986 ) artículo 6o. se eleva a escritura pública el acta No. 5 del 4 de Septiembre de 1.991 y que a la letra dice:

**"ACTA 5.-** En Santafé de Bogotá D.C. a los cuatro días del mes de Septiembre de 1.991 y previa citación en legal forma efectuada por el Administrador, se reunieron en Asamblea Extraordinaria en las instalaciones del Edificio ubicado en la Transversal 19 Nro. 61-71 y con la calle 62 Nro. 21-07 siendo ls 6 p.m. los copropietarios del edificio CLAU, con el objeto de desarrollar el siguiente orden del día enunciado en la citación, así: 1.- Verificación del quorum; 2- elección de Presidente y Secretario para la Asamblea; 3- Lectura del acta anterior y aprobación de la misma. 4- Modificación del actual régimen de Propiedad Horizontal y adopción de la ley 16 de 1.985 con su Decreto Reglamentario 1.365 de 1.986; 5- Nombramiento de Administrador; 6- Recuperación de bienes comunes; 7- Propositiones y varios:-

1.- VERIFICACION DEL QUORUM: Se verificó el quorum y se estableció la presencia del 66.6% del coeficiente de propiedad Válido para deliberar y tomar decisiones, presencia transcrita de la siguiente manera: - - - - -

APTO.	PROPIETARIO
201	MARIO CAÑAVERAL
202	ANA SANABRIA
301	LUIS ANTONIO VALERO
302	HERNANDO MORALES

2.- ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA:
Fué elegido como Presidente el señor Hernando Morales Silva
y como Secretario el señor Luis Antonio Valero.-3.- LECTURA
DEL ACTA ANTERIOR Y APROBACION DE LA MISMA: El Secretario
de la Asamblea procedió a dar lectura al Acta anterior, la
cual fué aprobada por unanimidad y sin observaciones.- 4.-
MODIFICACION DEL ACTUAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
Y ADOPCION DE LA LEY 16 de 1.985 con su decreto Reglamenta-
rio 1.365 de 1.986. Cumolidos los requisitos para la terce-
ra citación - - , tal como lo contempla la ley 16 de 1.985
tomo la palabra el señor Presidente de la asamblea, señor
Hernando Morales, quien manifestó: Que el punto más importan-
te para tratar y por la cual se había citado a la presente
reunión era para decidir si la copropiedad se acogía a la
ley 16 de 1.985, con su decreto reglamentario 1.365 de 1.9-
86 para lo cual, expuso su importancia y textualmente mani-
festó: "Pongo a consideración mi propuesta de manera libre
y expresa de que modifiquemos el régimen de propiedad hori-
zontal del edificio que actualmente se rige por la ley 182
de 1.948 de acuerdo con la Escritura Pública número 52 del
16 de Enero de 1.967 y adoptemos la ley 16 de 1.985 con su
Decreto Reglamentario 1.365 de 1.986 . Además solicito que
se autorice la contratación del doctor Ramón Leonardo Flore
M a fin de que realice los trámites pertinentes para la ob-
tención de la Personería Jurídica, ante la autoridad respec-
tiva". Posteriormente se sometió a consideración la propues-
ta, y fue aprobada por unanimidad de los asistentes, que
significa que a partir de la escritura públicao y/o persone-
ría jurídica del edificio de esta copropiedad se acogerá
a las nuevas leyes que regulan la propiedad horizontal men-
cionada por el proponente.- 5.- NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRA-
DOR: La Asamblea por unanimidad nombra como :Administrador
al señor HERNANDO MORALES quien estando presente aceptó el



- 4 -

cargo y a su vez se le autorizó para elevar a Escritura Pública el Acta de la presente reunión.- 6- RECUPERACION DE BIENES COMUNES.- En este estado tomó la palabra el señor Luis Antonio

Valero C y manifestó la importancia de recuperar las zonas comunes que han venido siendo ocupadas sin autorización de la Copropiedad y por lo tanto solicita a la Asamblea la autorización para que se le otorgue poder a un abogado, para que lleve los procesos y/o querellas pertinentes.- La propuesta fue aceptada y aprobada por unanimidad.- 7.- PROPOSICIONES Y VARIOS.- El señor Administrador propone que se modifique el Artículo Trigésimo Segundo literal H, en el sentido de autorizar al Administrador para celebrar contratos cuya cuantía exceda de Cien mil pesos (\$100.000.00 y para comprometer, desistir o transigir en actos o negocios que excedan de esa cantidad y hasta Quinientos mil pesos (\$ 500.000.00). Así mismo propone que se modifique el literal L del mismo Artículo en el sentido de fijar plazos dentro de los cuales los copropietarios deben cancelar las cuotas a que se refiere el literal anterior y el propietario que no pague en la oportunidad indicada abonará en el retardo un interés compensatorio igual al interés moratorio vigente al momento de cobro de acuerdo con la certificación en la Superintendencia Bancaria; sin perjuicio de la correspondiente orden ejecutiva. Puesta en consideración la propuesta, es aprobada por unanimidad de los asistentes. Es decir, excepto las modificaciones autorizadas por esta Asamblea, el resto del reglamento continúa vigente en todas sus partes.- El Señor Presidente, puso de presente una oferta de servicios profesionales del Doctor Ramon Leonardo Florez Malo, por valor de Doscientos mil pesos (\$200.000.00)

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

-----

para llevar a cabo los procesos o querellas anteriormente mencionados y así mismo para la tramitación de la Persona- ría Jurídica del Edificio. Puesta en consideración la pro- puesta, fué aprobada por unanimidad y se autorizó al Admi- nistrador para conferir los poderes necesarios. Así mismo se aprobó una cuota extraordinaria de Cincuenta mil pesos (\$ 50.000.00) por apartamento, para el pago de honorarios y mejoras locativas del Edificio. Así mismo, el señor Luis Antonio Valero, solicitó la aprobación del Artículo 32 lite- ral L del actual régimen de propiedad horizontal constituí- mediante la Escritura Pública número 52 de Enero 16 de 1967 protocolizado en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá, en el sentido de que los intereses que se cobren a los deu- dores morosos, sean iguales a los intereses moratorios vi- gentes al momento del cobro, de acuerdo con la certifica- ción que para tal fin expida la Superintendencia Bancaria. La propuesta puesta en consideración fué aprobada por unani- midad. No siendo más el objeto de la reunión, se levantó siendo las 7:50 de esta noche.- PRESIDENTE. Firmado: HERNAN DO MORALES SILVA.- SECRETARIO Firmado: LUIS ANTONIO VALERO C.-

-----

Leído que fué el presente instrumento en forma legal al com- pareciente y advertido de la formalidad de su registro lo firma en prueba de asentimiento junto con el suscrito nota- rio, quien en esa forma lo autoriza.- - - - -

Este instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial números AB- 31245261- AB- 31245262- AB- 31245263- AB-31245- 271- AB- 31245272.- - - - -

-----

Es-

3.- LECTURA DEL ACTO ANTERIOR Y APROBACION DE LA MISMA:

El Secretario de la Asamblea procedió a dar lectura al Acta anterior, la cual fue aprobada por unanimidad y sin observaciones.

4.- MODIFICACION DEL ACTUAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ADOPCION DE LA LEY 16 DE 1985 CON SU DECRETO REGLAMENTARIO 1365 DE 1986

Cumplidos los requisitos para la tercera sesión, tal como lo contempla la Ley 16 de 1985, tomó la palabra el Señor Presidente de la Asamblea, Señor HERNANDO MORALES, quien manifestó que el punto más importante para tratar y por el cual se había citado a la presente reunión era para decidir si la Copropiedad se acogía a la Ley 16 de 1985, con su Decreto Reglamentario 1365 del 186 para lo cual, expuso su importancia y textualmente manifestó: "Pongo a consideración mi propuesta de manera libre y expresa de que modifiquemos el régimen de propiedad horizontal de edificio que actualmente se rige por la Ley 182 de 1948 de acuerdo con la Escritura Pública N° 16 del 16 de enero de 1967 y adoptemos la Ley 16 de 1985 con su Decreto Reglamentario 1365 de 1986. Además solicito que se autorice la comisión del Doctor RAMON LEONARDO FLORES MAESTRO a fin de que realice los trámites pertinentes para la obtención de la Personería Jurídica ante la autoridad respectiva." Posteriormente se sometió a consideración la propuesta, y fue aprobada por unanimidad de los asistentes, lo que significa que a esta Copropiedad se acogera a las nuevas leyes que regulan la propiedad horizontal mencionada por el proponente.

04 NOV 1988  
SECRETARIA DE LA ASAMBLEA  
CALLE 13 N° 100  
SANTAFÉ DE BOGOTÁ



El día 17 de Santos se hizo una escritura pública y/o Personería Jurídica del edificio esta Copropiedad se acogera a las nuevas leyes que regulan la propiedad horizontal mencionada por el proponente.  
SET. 15 1988  
SANTAFÉ DE BOGOTÁ

En Santafé de Bogotá DC, a los cuatro días del mes de Septiembre de 1991 y previa citación en legal forma efectuado por el Administrador, se reunieron en Asamblea Extraordinaria en las Instalaciones del Edificio ubicado en la Transversal 19 Nro. 61-71 y con la Calle 62 Nro. 21-07 siendo las 6 p.m. los copropietarios del edificio CLAU, con el objeto de desarrollar el siguiente orden del día enunciado en la citación, así:

- 1.- Verificación del quorum;
- 2.- Elección de Presidente y Secretario para la Asamblea;
- 3.- Lectura del acta anterior y aprobación de la misma;
- 4.- Modificación del actual régimen de Propiedad Horizontal y adopción de la Ley 16 de 1985 con su Decreto reglamentario 1365 de 1986;
- 5.- Nombramiento de Administrador;
- 6.- Recuperación de bienes comunes;
- 7.- Propositiones y varios;

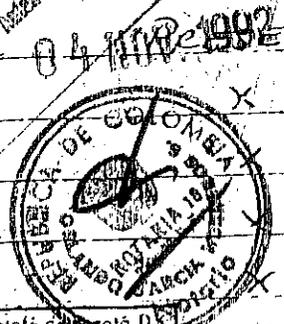
ALVAREZ

1.- VERIFICACION DEL QUORUM:

Se verificó el quorum y se estableció la presencia del 66.6% del coeficiente de propiedad, válido para deliberar y tomar decisiones, presentada y transcrita de la siguiente manera:

- |      |                       |
|------|-----------------------|
| APTO | PROPIETARIO           |
| 201  | MARIO CAÑABERRA       |
| 202  | ANA SANABRIA          |
| 301  | LUIS ANTONIO VALENTIN |
| 302  | HERNANDO MORALES      |

EXCELENCIA DE AUTORIDAD  
D. JUAN CARLOS BARRON  
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA  
MORALEZ



2.- ELECCION DE PRESIDENTE

ASAMBLEA:

Fue elegido como Presidente el Señor **HERNANDO MORALES SILVA** y como Secretario el Señor **LUIS ANTONIO VALENTIN**.

El Notario J. de Santafé de Bogotá D.C. DA FE que el contenido del presente documento idéntico que tuvo a la vista.  
SET. 15 1991

5. = NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR:

La Asamblea por unanimidad nombró como Administrador al Señor HERIBERTO MORALES quien estando presente aceptó el cargo y a su vez, se le autorizó para elevar a Escritura Pública el Acta de la presente reunión.

6. - RECUPERACION DE BIENES COMUNES:

En este estado tomó la palabra el Señor Luis ANTONIO VALERO C. y manifestó la importancia de recuperar las zonas comunes que han venido siendo ocupadas sin autorización de la Copropiedad y por lo tanto solicita a la Asamblea la autorización para que se le otorgue poder a un abogado, para que lleve los procesos y/o querrelas pertinentes. La propuesta aceptada y aprobada por unanimidad.

7. - PROPOSICIONES Y VARIOS:

El señor Administrador propone que se modifique el Artículo Trigesimo segundo literal H, en el sentido de autorizar al Administrador para celebrar contratos cuya cuantía exceda de cien mil pesos (\$100.000.=) y para comprometer, desistir o transigir en actos o negocios que excedan de esa cantidad y hasta quinientos mil pesos (\$500.000.=). Asimismo propone que se modifique el literal L del mismo artículo en el sentido de fijar plazos dentro de los cuales los propietarios deben cancelar las cuotas a que se refiere el literal anterior y el propietario no pague en la oportunidad indicado abonar el retardo un interés compensatorio o el interés moratorio vigente al momento del cobro de acuerdo con la certificación de la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de la correspondiente orden ejecutiva. Puesta a consideración la propuesta, es aprobada por unanimidad


  
 El Notario de la ciudad de Bogotá, D.C. certifica que esta copia es una copia fiel del documento original que tuvo a su cargo el día 15 de mayo de 1972.
   
 ALVARO GONZALEZ
   
 Notario de Bogotá, D.C.

de los asistentes. Es decir, excepto las modificaciones autorizadas por esta Asamblea, el resto del reglamento continúa vigente en todas sus partes.

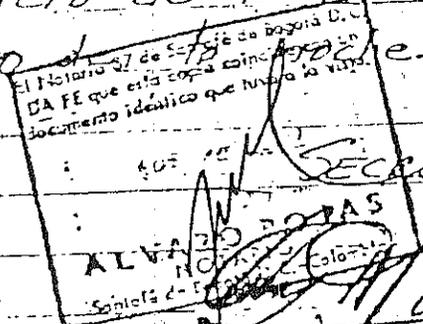
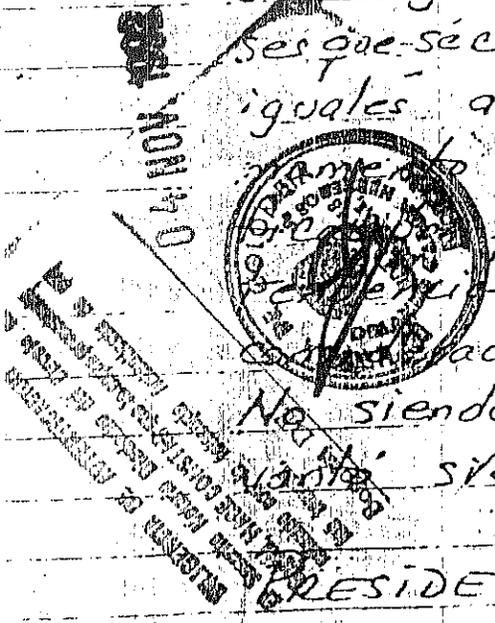
El Señor Presidente, puso de presente una oferta de servicios profesionales del Doctor RAMON LEONARDO FLOREZ MALO, por valor de Doscientos mil pesos (\$200,000.=), para llevar a cabo los procesos o querellas anteriormente mencionadas y así mismo para la tramitación de la Personería Jurídica del Edificio. Puesta en consideración la propuesta, fué aprobada por unanimidad y se autorizó al Administrador para conferir los poderes necesarios. Así mismo se aprobó una cuota extraordinaria de Cincuenta mil pesos (\$50,000.=) por apartamento, para el pago de honorarios y mejoras locativas del Edificio. Así mismo, el Señor LUIS ANTONIO VALERO, solicitó la aprobación del Artículo 32 Literal L del actual régimen de propiedad horizontal constituido mediante la Escritura Pública Nro. 52 de enero 16 de 1967 protocolizado en la Notaría Quinta del Circuito de Bogotá, en el sentido de que los intereses que se cobren a los deudores morosos, sean iguales a los intereses moratorios vigentes al momento del cobro, de acuerdo con la certificación que para tal fin expida la Superintendencia Bancaria. La propuesta puesta en consideración fué aprobada por unanimidad.

No siendo más el objeto de la reunión, se levantó siendo las 7:30 de la noche.

PRESIDENTE

*[Signature]*  
Hernando Morales Silva

SECRETARIO  
*[Signature]*  
LUIS ANTONIO VALERO C.



AB-31245272



- 5 -

ta hoja corresponde a la escritura pública número 833 DE 8 DE FEBRERO DE 1993

*Hernando Morales Silva*

HERNANDO MORALES SILVA

C.C. 2519026 de Bogotá

L.M. Mayor de 50 años

EL NOTARIO QUINTO

*Hilda Martinez Roa*  
HILDA MARTINEZ ROA

Derechos notariales \$3.000

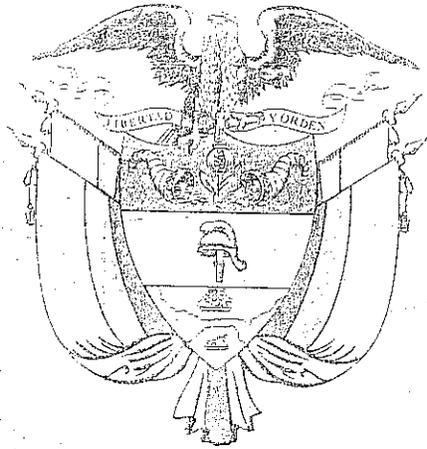
 NOTARIA  
QUINTA

CIRCULO DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ D.C.

Es fiel y SEGUNDA copia tomada de su original  
que se expide en 7 hojas útiles  
con destino a INTERESADO

Santafé de Bogotá D.C., Feb. 15/93





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
BOGOTÁ, D.C.

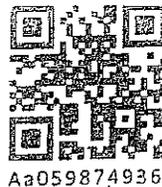
PRIMERA (1a) COPIA  
DE LA ESCRITURA N° 02137  
FECHA : 12 DE JULIO DEL AÑO 2019  
ACTO O CONTRATO  
REFORMA REGLAMENTO  
OTORGANTES :  
EDIFICIO CLAU

Matricula : 500-52041 Y OTRAS

Notaría  
32  
ABELARDO  
DE LA ESPRIELLA

JURIS

Cra. 13 No. 76-34 Bogotá D.C.  
PBX: 3104555  
Tels.: 3104540 - 3102928 - 3102751 Fax: 3461138  
e-mail: notaria32@telmex.net.co



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2137

DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE

FECHA DE OTORGAMIENTO: DOCE (12) DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE (2.019)

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSIÓN: 50C-52041 y 50C-457815

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS INDIVIDUALES:

50C-358301, 50C-358304, 50C-358303, 50C-353712, 50C-358302, 50C-124557, 50C-512489, 50C-512490, 50C-512491, 50C-512492 y 50C-125977.

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

BOGOTÁ D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: APARTAMENTOS NÚMEROS CIENTO UNO (101), CIENTO DOS (102), DOSCIENTOS UNO (201), DOSCIENTOS DOS (202), TRESCIENTOS UNO (301) y TRESCIENTOS DOS (302) Y LOS GARAJES NÚMEROS UNO (1), DOS (2), TRES (3), CUATRO (4) y CINCO (5) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO CLAU - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADOS EN LA TRANSVERSAL VEINTIUNO BIS (21 BIS) NÚMERO SESENTA Y UNO B SESENTA Y UNO / SETENTA Y UNO (61 B-61 / 71) EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

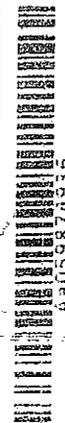
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN

0331 REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD

VALOR DEL ACTO

SIN CUANTIA



Aa059874936



107710BPaVHVABHB

26-11-18

Escritura S.A. No. 89933330 26-06-19

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

PERSONA QUE INTERVIENE EN EL ACTO ----- IDENTIFICACIÓN

EDIFICIO CLAU - PROPIEDAD HORIZONTAL NIT: 900.960.226-0

Nota: Se incluye formato de calificación de acuerdo a la Ley 1579 de 2012 en concordancia con la Resolución No. 7644 de fecha 18 de Julio del 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante la NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C., cuyo NOTARIO TITULAR es el Doctor ABELARDO DE LA ESPRIELLA JURIS, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:-----

Compareció con minuta vía e-mail WILLIAM REINA QUIMBAYO, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 79.472.615 expedida en Bogotá D.C, en su calidad de representante legal del EDIFICIO CLAU - PROPIEDAD HORIZONTAL, y debidamente autorizado mediante acta número 001 de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil dieciocho (2018) -----

de la Asamblea de Copropietario del Edificio Clau, manifestando lo siguiente: -----

PRIMERO: Que la Propiedad Horizontal que representa es propietaria del terreno y el edificio que se identifica y alindera a continuación. El terreno que hace parte en mayor extensión de la Cédula Catastral número \_\_\_\_\_ actualmente los propietarios son: -----

Apartamento 101 -----

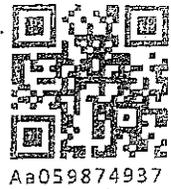
Apartamento 102 -----

Apartamento 201 -----

Apartamento 202 -----

Apartamento 301 -----

Apartamento 302 -----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

- Garaje 1 -----
- Garaje 2 -----
- Garaje 3 -----
- Garaje 4 -----
- Garaje 5 -----

**SEGUNDO:** Que el edificio motivo de este reglamento versa sobre el inmueble que está ubicado y conformado así: -----

a) Globo de terreno formado por los lotes cinco (5) y seis (6) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental, ubicado en la esquina sur occidental de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) con la calle sesenta y dos (62) de Bogotá, Distrito Capital, con un área de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados con un centímetro cuadrado (964,01 m<sup>2</sup>), que está comprendido entre los siguientes linderos:-----

**POR EL NORTE.** En trece metros con seis centímetros (13,06 cm) con la calle sesenta y dos (62) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Capital, y con dos metros setenta y dos centímetros (2,72 m) con el lote número dieciocho (18) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental.

**POR EL SUR.** En treinta y dos metros con ochenta y un centímetros (32,81 m) con el lote número siete (7) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental, que es o fue propiedad de la señorita Rosa Ferro Mancera. -----

**POR EL ORIENTE.** En treinta y cuatro metros con doce centímetros (34,12 m) con la transversal veintiuna Bis (21 Bis) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Capital. -----

**POR EL OCCIDENTE.** En treinta y seis metros (36 m) con el lote número cuatro (4) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental que es o fue propiedad de Rafael Ramírez Alfonso y en doce metros (12 m) con el



Aa059874937



107728R08MvHVAB

11-18

26-06-19

la actual nomenclatura a saber, Transversal 21 Bis No. 61B-61 y 61B-71. -----

**ARTÍCULO 5.- USO Y DESTINO:** Las unidades privadas serán destinadas únicamente para vivienda y los garajes para aparcar vehículos. La 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. -----

**ARTÍCULO 6.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:** EL EDIFICIO CLAU materia de este Reglamento, está situado en la ciudad de Bogotá, en la Transversal 21 Bis No. 61B-61 y 71, y está constituido por: -----

a) El lote de terreno sobre el cual levante el Edificio con una superficie global total de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados con un centímetro cuadrado (964,01 m<sup>2</sup>), según escrituras y planos. -----

b) El EDIFICIO CLAU está conformado por tres (3) pisos, con cinco (5) garajes cubiertos y cuya distribución por pisos es así: -----

• **Primer piso** -----

Espacios comunes: -----

- Hall de entrada principal y escalera -----

- Administración -----

- Acceso a los garajes -----

- Hall y escalera de servicio -----

- Cocina y patio-lavadero de la portería -----

- Patio No. 1 -----

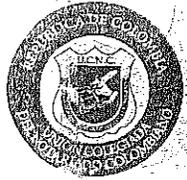
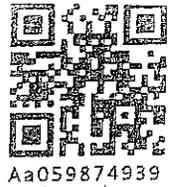
- Patio-lavadero No. 2 (de uso exclusivo del apartamento 102) -----

- Patio No. 3 (donde estaba el tanque de gas) -----

- Patio No. 4 -----

- Patio No. 5 (de uso exclusivo del apartamento 101) -----

- Antejardines -----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Espacios privados:-----

- Garajes 1, 2, 3, 4 y 5 -----

- Apartamento 101 -----

- Apartamento 102 -----

Bien común rentable:-----

- Apartamento 103 (Calle 62 No. 21-07) -----

• Segundo piso -----

Espacios comunes:-----

- Hall de entrada apartamentos y escalera principal -----

- Hall de entrada apartamentos y escalera de servicio -----

Espacios privados:-----

- Apartamento 201 -----

- Apartamento 202 -----

• Tercer piso -----

Espacios comunes:-----

- Hall de entrada apartamentos y escalera principal -----

- Hall de entrada apartamentos y escalera de servicio -----

Espacios privados:-----

- Apartamento 301 -----

- Apartamento 302 -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Queda entendido que los copropietarios de los apartamentos ciento uno (101) y ciento dos (102) tendrán a su cargo la conservación y aseo de los bienes comunes que les han sido adjudicados como de uso exclusivo, y no podrán variar su destino ni efectuar obra alguna en ellos sin el consentimiento unánime de los demás copropietarios y previa licencia de la entidad distrital correspondiente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Otros bienes de propiedad común: suelo del terreno.

Aa059874939

10/74VH8ABH0BU3V

10/74VH8ABH0BU3V

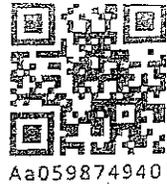
SECRETARÍA DELEGADA PARA COPROPIETARIOS DE APARTAMENTOS Y BIENES COMUNES  
CALLE 100 No. 21-07  
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

cimientos, estructura, muros de carga, entresijos, cubierta, vacíos sobre los antejardines, patios en todo su volumen, accesorios y acabados, instalaciones (alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, gas) -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Destino de los bienes privados o los apartamentos se destinarán exclusivamente para vivienda familiar; Los garajes se destinarán para guardar vehículos automotores livianos hasta con una capacidad de  $\frac{3}{4}$  de tonelada -----

**ARTÍCULO 7.- TÍTULOS:** El lote y el edificio objeto de este reglamento fueron adquiridos por compra que hicieron el doctor Roberto Pedraza Angulo y la señora Leonor Salas de Pedraza, mayores de edad, vecinos de Bogotá, identificados con cédulas de ciudadanía números 70.791 y 20'215.895, respectivamente, expedidas en Bogotá, al señor Jorge Ferro Mancera según escritura pública número mil doscientos veintisiete (No. 1.227) de marzo de mil novecientos cincuenta y siete (1957), otorgada en la Notaría Quinta (5ª) de Bogotá y registrada en la misma ciudad en la Oficina de Registro del Circuito DE Bogotá en el Libro Primero, página ochenta y cinco (85) bajo el número ocho mil doscientos veintinueve (8.229), el día nueve (9) de abril de mil novecientos cincuenta y siete (1957) y matriculada en la página noventa y tres (93), tomo doscientos sesenta (260) de Bogotá. -----

**ARTÍCULO 8.- DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS:** El edificio se divide en áreas privadas y en áreas comunes, tal como se describe en los planos y en el proyecto de división del EDIFICIO CLAU. Las áreas privadas están circunscritas dentro de los linderos de las unidades privadas y corresponden a los bienes privados, son: los apartamentos y los garajes, excepto las estructuras y los muros de carga. ----- Las áreas comunes corresponden a los bienes de propiedad común que no están señaladas como privadas y que aparecen en los planos compartidas por varias unidades. En los planos del edificio las áreas comunes figuran achuradas con



líneas trazadas a 45 grados, con el fin de diferenciarlas claramente de las privadas.

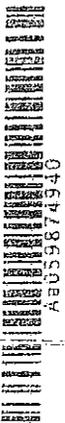
**ARTÍCULO 9.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS:** Bien privado es el espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, de acuerdo con el marco arquitectónico del conjunto descrito en los planos, e incluye los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparente o no, mientras estén comprendidos dentro de sus límites y sean de aprovechamiento exclusivo del propietario del bien privado.

Los bienes privados son aquellos que están destinados a ser vendidos o enajenados a una o más personas, en tal forma que cada propietario será dueño exclusivo de su apartamento o garaje y comunero en los bienes afectados al uso común.

Para los efectos del reglamento de propiedad separada u horizontal, el EDIFICIO CLAU se fracciona en once (11) unidades privadas, que son:

UNIDAD	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Apartamento 101	050-0358301
Apartamento 102	050-0358304
Apartamento 201	050-0358303
Apartamento 202	050-0353712
Apartamento 301	050-0358302
Apartamento 302	050-0124557
Garaje 1	050-0512489
Garaje 2	050-0512490
Garaje 3	050-0512491
Garaje 4	050-0512492
Garaje 5	050-0125977

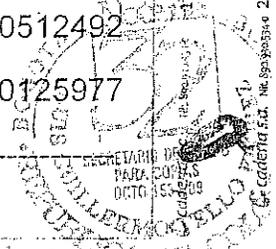
Las unidades privadas se determinan así:



1075VAIHBARH088

11-18

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA ECONOMICA



APARTAMENTO CIENTO UNO (101):-----

Localizado en el primer piso. -----

Tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" setenta y uno (61B-71) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) (nueva dirección).

Tiene un área privada de ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados, con noventa y dos centímetros cuadrados (154,92 m<sup>2</sup>).-----

Su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).-----

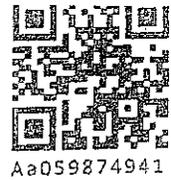
Sus linderos son:-----

POR EL NORTE. En sesenta y cinco centímetros (0,65 m) con el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En nueve metros con treinta centímetros (9,30 m) con el antejardín de la calle sesenta y dos (62). En siete metros con noventa y cinco centímetros (7,95 m) con el patio número cuatro (No. 4).-----

POR EL SUR. En dos metros con cinco centímetros (2,05 m) con el hall y la escalera de servicio. En tres metros con veinte centímetros (3,20 m) con el apartamento ciento dos (102). En cuatro metros con veinticinco (4,25 m) en parte con el patio número cinco (No. 5) y en parte con la portería; en tres metros con quince centímetros (3,15 m) con la portería. En cuatro metros con diez centímetros (4,10 m) con el hall de entrada principal y la escalera. En cinco metros (5 m) en parte con el patio número cuatro (No. 4) y en parte con el apartamento 103.-----

POR EL ORIENTE. En seis metros con treinta centímetros (6,30 m) y en dos metros con ochenta centímetros (2,80 m) con el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m) con el patio número cinco (No. 5). En quince centímetros (0,15 m) con la portería. En un metro con diez centímetros (1,10 m) con el hall de la entrada principal del edificio.

POR EL OCCIDENTE. En ocho metros con quince centímetros (8,15 m) con el apartamento ciento tres. En tres metros (3 m) con el patio número uno (No. 1). En



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m) con el hall de servicio. En línea curva de dos metros con noventa centímetros (2,90 m) con el patio número 4 (No. 4).

POR EL CENIT. En parte con el apartamento doscientos uno (201) y en parte con el apartamento doscientos dos (202).

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido.

APARTAMENTO CIENTO DOS (102)

Localizado en el primer piso.

Tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" setenta y uno (61B-71) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) (nueva dirección).

Tiene un área privada de ciento cinco metros cuadrados con sesenta y tres centímetros cuadrados (105,63 m<sup>2</sup>).

Su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

Sus linderos son:

POR EL NORTE. En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el hall de entrada principal del edificio. En siete metros con cuarenta centímetros (7,40 m) en parte con la portería y en parte con el patio número 5 (No. 5). En tres metros con veinte centímetros (3,20 m) con el apartamento ciento uno (101).

POR EL SUR. En veinticinco centímetros (0,25 m) con el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En ocho metros con cuarenta centímetros (8,40 m) con el acceso a los garajes. En cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) y en tres metros y diez centímetros (3,10 m) con el patio número uno (No. 1).

POR EL ORIENTE. En nueve metros (9,00 m) con el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En un metro con treinta y cinco centímetros (1,35 m) con el hall de la entrada principal del edificio. En un metro con veinticinco centímetros (1,25 m) con el patio número 5 (No. 5).

POR EL OCCIDENTE. En tres metros con setenta centímetros (3,70 m) y en línea



Aa059874941



10771059AVHABHS

16.11.18

26-06-19



curva de tres metros con diez y siete centímetros (3,17 m) con el patio número uno (No. 1). En cuatro metros con setenta y cinco centímetros (4,75 m) con el hall de servicio:-----

POR EL CENIT. Con el apartamento doscientos uno (201).-----

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido.-----

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)-----

Localizado en el segundo piso.-----

Tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" setenta y uno (61B-71) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) (nueva dirección).

Tiene un área privada de ciento sesenta metros cuadrados con seis centímetros cuadrados (160,06 m<sup>2</sup>).-----

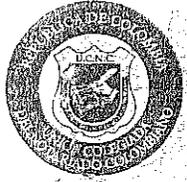
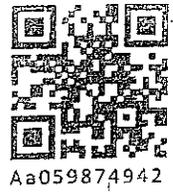
Su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).-----

Sus linderos son:-----

POR EL NORTE. En un metro con ochenta y cinco centímetros (1,85 m) con el hall principal. En tres metros con cuarenta centímetros (3,40 m) y en tres metros con veinte centímetros (3,20 m) con el apartamento doscientos dos (202). En cuatro metros (4,00 m) en parte con la cubierta del baño de la portería y en parte con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). En dos metros con cinco centímetros (2,05 m) con el hall y la escalera de servicio.-----

POR EL SUR. En ocho metros con setenta centímetros (8,70 m) con el lote número siete (7) de la manzana veinticuatro (24) de la urbanización "San Luis", sector Oriental que es o fue de la señorita Rosa Ferro Mancera. En cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) y en cinco metros con quince centímetros (5,15 m) con el vacío sobre el patio número uno (No. 1).-----

POR EL ORIENTE. En catorce metros con treinta centímetros (14,30 m) en parte con el vacío sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) y en parte con área común. En un metro con noventa centímetros (1,90 m) con el hall



principal. En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5) -----

POR EL OCCIDENTE. En siete metros con noventa centímetros (7,90 m), en tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) y en línea curva con tres metros y diez y siete centímetros (3,17 m) con el vacío sobre el patio número uno (No. 1). En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el hall de servicio. En un metro con noventa centímetros (1,90 m) en parte con la cubierta del baño de la portería y en parte con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). -----

POR EL CENIT. Con el apartamento trescientos uno (301). -----

POR EL NADIR. En parte con los apartamentos ciento uno (101) y ciento dos (102), el acceso a los garajes, el hall de la entrada principal del edificio, el vacío sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis), la portería y el hall de servicio. -----

APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202) -----

Localizado en el segundo piso. -----

Tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" setenta y uno (61B-71) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) (nueva dirección). -

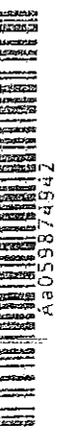
Tiene un área privada de ciento sesenta y seis metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros cuadrados (166,69 m<sup>2</sup>). -----

Su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). -----

Sus linderos son: -----

POR EL NORTE. En un metro con treinta centímetros (1,30 m) con el vacío sobre el sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En nueve metros con treinta centímetros (9,30 m) con el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos (62). En siete metros con noventa y cinco centímetros (7,95 m) con el vacío sobre el patio número cuatro (No. 4). -----

POR EL SUR. En sesenta y cinco centímetros (0,65 m) con el vacío sobre el



107728H038sVHIAB

16-11-18



sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En cuatro metros con diez centímetros (4,10 m) con el hall principal y la escalera. En tres metros con cuarenta centímetros (3,40 m) y en tres metros con veinte centímetros (3,20 m) con el apartamento doscientos uno (201). En cuatro metros (4,00 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). En dos metros con cinco centímetros (2,05 m) con el hall y la escalera de servicio. En cinco metros (5,00 m) en parte sobre el vacío sobre el patio número cuatro (No. 4) y en parte con la cubierta del apartamento ciento tres (103). -----

POR EL ORIENTE. En dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85 m) con el hall principal. En seis metros con treinta centímetros (6,30 m) y en dos metros con ochenta centímetros (2,80 m) con el vacío sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En ochenta y cinco centímetros (0,85 m) con el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos (62). En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). -----

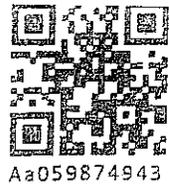
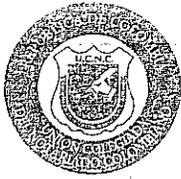
POR EL OCCIDENTE. En un metro con sesenta centímetros (1,60 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el hall de servicio. En tres metros (3,00 m) con el vacío sobre el patio número uno (No. 1). En línea curva en dos metros noventa centímetros (2,90 m) con el vacío sobre el patio número cuatro (No. 4). En nueve metros (9,00 m) en parte con la cubierta y en parte con el vacío sobre el patio-lavadero del apartamento ciento tres (103). -----

POR EL CENIT. Con el apartamento trescientos dos (302). -----

POR EL NADIR. En parte con el apartamento ciento uno (101), la portería, el vacío sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) y el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos (62). -----

APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (301) -----

Localizado en el tercer piso. -----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.

Tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" setenta y uno (61B-71) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) (nueva dirección). Tiene un área privada de ciento sesenta metros cuadrados con seis centímetros cuadrados (160,06 m<sup>2</sup>).-----

Su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).-----

Sus linderos son:-----

POR EL NORTE. En un metro con ochenta y cinco centímetros (1,85 m) con el hall principal. En tres metros con cuarenta centímetros (3,40 m) y en tres metros con veinte centímetros (3,20 m) con el apartamento trescientos dos (302). En cuatro metros (4,00 m) en parte con la cubierta del baño de la portería y en parte con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). En dos metros con cinco centímetros (2,05 m) con el hall y la escalera de servicio.-----

POR EL SUR. En ocho metros con setenta centímetros (8,70 m) con el lote número siete (7) de la manzana veinticuatro (24) de la urbanización "San Luis", sector Oriental que es o fue de la señorita Rosa Ferro Mancera. En cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) y en cinco metros con quince centímetros (5,15 m) con el vacío sobre el patio número uno (No. 1).-----

POR EL ORIENTE. En catorce metros con treinta centímetros (14,30 m) en parte con el vacío sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) y en parte con área común. En un metro con noventa centímetros (1,90 m) con el hall principal. En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5)-----

POR EL OCCIDENTE. En siete metros con noventa centímetros (7,90 m), en tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) y en línea curva con tres metros y diez y siete centímetros (3,17 m) con el vacío sobre el patio número uno (No. 1). En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el hall de servicio. En un metro con noventa centímetros (1,90 m) en parte con el vacío sobre la cubierta

Aa059874943

10/739ABH080AVHI

16.11.18

26-06-19



del baño de la portería y en parte con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5).

POR EL CENIT. Con el techo o cubierta del edificio.-----

POR EL NADIR. Con el apartamento doscientos uno (201).-----

APARTAMENTO TRESCIENTOS DOS (302)-----

Localizado en el tercer piso.-----

Tiene su acceso principal por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" setenta y uno (61B-71) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis) (nueva dirección).-

Tiene un área privada de ciento sesenta y seis metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros cuadrados (166,69 m<sup>2</sup>).-----

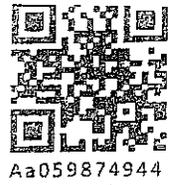
Su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).-----

Sus linderos son:-----

POR EL NORTE. En un metro con treinta centímetros (1,30 m) con el vacío sobre el sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En nueve metros con treinta centímetros (9,30 m) con el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos (62). En siete metros con noventa y cinco centímetros (7,95 m) con el vacío sobre el patio número cuatro (No. 4).-----

POR EL SUR. En sesenta y cinco centímetros (0,65 m) con el vacío sobre el sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En cuatro metros con diez centímetros (4,10 m) con el hall principal y la escalera. En tres metros con cuarenta centímetros (3,40 m) y en tres metros con veinte centímetros (3,20 m) con el apartamento trescientos uno (301). En cuatro metros (4,00 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). En dos metros con cinco centímetros (2,05 m) con el hall y la escalera de servicio. En cinco metros (5,00 m) en parte sobre el vacío sobre el patio número cuatro (No. 4) y en parte con el vacío sobre la cubierta del apartamento ciento tres (103).-----

POR EL ORIENTE. En dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85 m) con el hall principal. En seis metros con treinta centímetros (6,30 m) y en dos metros



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

con ochenta centímetros (2,80 m) con el vacío sobre el antejardín de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). En ochenta y cinco centímetros (0,85 m) con el vacío sobre el antejardín de la calle sesenta y dos (62). En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5). -----

POR EL OCCIDENTE. En un metro con sesenta centímetros (1,60 m) con el vacío sobre el patio número cinco (No. 5) En un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 m) con el hall de servicio. En tres metros (3,00 m) con el vacío sobre el patio número uno (No. 1). En línea curva en dos metros noventa centímetros (2,90 m) con el vacío sobre el patio número cuatro (No. 4). En nueve metros (9,00 m) en parte con el vacío sobre la cubierta y en parte con el vacío sobre el patio-lavadero del departamento ciento tres (103). -----

POR EL CENIT. Con el techo o cubierta del edificio. -----

POR EL NADIR. Con el apartamento 202. -----

GARAJE 1 (G-1). -----

Localizado en el primer piso. -----

Tiene acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" sesenta y uno (No. 61B-61) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). -----

Tiene un área privada de diez y nueve metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados (19,85 m<sup>2</sup>). -----

Su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) y tres metros (3,00 m). -----

Sus linderos son: -----

POR EL NORTE. En seis metros con cuarenta y un centímetros (6,41 m) con el garaje 2 (G-2). -----

POR EL SUR. En seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m) con el lote número siete (No. 7) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental, que es o fue de la señorita Rosa Ferro Mancera. -----



Aa059874944



10774IHBABH0BV0V

1-18

SECRETARÍA DELEGADA PARA LA CAPITAL DEL DISTRITO DE BOGOTÁ, BOGOTÁ, D.C. 2018

POR EL ORIENTE. En tres metros con setenta y cinco milímetros (3,075 m) con el patio número uno (No. 1). -----

POR EL OCCIDENTE. En tres metros con setenta y cinco milímetros (3,075 m) con el lote número diez y siete (No. 17) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental.-----

POR EL CENIT. Con el techo o cubierta.-----

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido.-----

GARAJE 2 (G-2).-----

Localizado en el primer piso.-----

Tiene acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" sesenta y uno (No. 61B-61) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis).-----

Tiene un área privada de diez y ocho metros cuadrados con cuarenta y seis centímetros cuadrados (18,46 m<sup>2</sup>).-----

Su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) y tres metros (3,00 m).-----

Sus linderos son:-----

POR EL NORTE. En seis metros con treinta y dos (6,32 m) con el garaje 3 (G-3).

POR EL SUR. En seis metros con cuarenta y un centímetros (6,41 m) con el garaje uno (G-1).-----

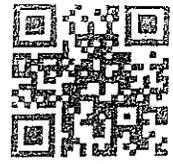
POR EL ORIENTE. En dos metros con noventa centímetros (2,90 m) con el patio número uno (No. 1).-----

POR EL OCCIDENTE. En dos metros con noventa centímetros (2,90 m) con el lote número diez y siete (No. 17) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental.-----

POR EL CENIT. Con el techo o cubierta.-----

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido.-----

GARAJE 3 (G-3).-----



República de Colombia

Modelo inalterable para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo material.

Localizado en el primer piso. -----

Tiene acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" sesenta y uno (No. 61B-61) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). -----

Tiene un área privada de diez y ocho metros cuadrados con veintiún centímetros cuadrados (18,21 m<sup>2</sup>). -----

Su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) y tres metros (3,00 m). -----

Sus linderos son: -----

POR EL NORTE. En seis metros con veinticuatro centímetros (6,24 m) con el garaje 4 (G-4). -----

POR EL SUR. En seis metros con treinta y dos centímetros (6,32 m) con el garaje dos (G-2). -----

POR EL ORIENTE. En dos metros con noventa centímetros (2,90 m) con el patio número uno (No. 1). -----

POR EL OCCIDENTE. En dos metros con noventa centímetros (2,90 m) con el lote número diez y siete (No. 17) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental. -----

POR EL CENIT. Con el techo o cubierta. -----

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido. -----

GARAJE 4 (G-4). -----

Localizado en el primer piso. -----

Tiene acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" sesenta y uno (No. 61B-61) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis). -----

Tiene un área privada de diez y nueve metros cuadrados con treinta y seis centímetros cuadrados (18,21 m<sup>2</sup>). -----

Su altura libre varía entre dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) y tres metros (3,00 m). -----

Aa059874945

Aa059874945

10775VAIHBAH081

16.11.18

26-06-19



Sus linderos son:-----

POR EL NORTE. En dos metros con setenta y dos centímetros (2,72 m) con el lote número diez y ocho (No. 18) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental, y en tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3,45 m) con la cocina y patio-lavadero de la portería.-----

POR EL SUR. En seis metros con veinticuatro centímetros (6,24 m) con el garaje tres (G-3).-----

POR EL ORIENTE. En tres metros con ciento veinticinco milímetros (3,125 m) con el patio número uno (No. 1).-----

POR EL OCCIDENTE. En tres metros con ciento veinticinco milímetros (3,125 m) con el lote número diez y siete (No. 17) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental.-----

POR EL CENIT. Con el techo o cubierta.-----

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido.-----

GARAJE 5 (G-5).-----

Localizado en el primer piso.-----

Tiene acceso por la puerta marcada con el número sesenta y uno "B" sesenta y uno (No. 61B-61) de la transversal veintiuna Bis (21 Bis).-----

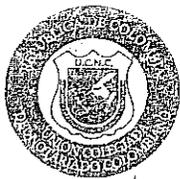
Tiene un área privada de veintiún metros cuadrados con ochenta y nueve centímetros cuadrados (21,89 m<sup>2</sup>).-----

Su altura libre varía entre dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y dos metros con noventa centímetros (2,90 m).-----

Sus linderos son:-----

POR EL NORTE. En tres metros con sesenta y cinco centímetros (3,65 m) con el patio-lavadero número dos (No. 2)-----

POR EL SUR. En tres metros con diez centímetros (3,10 m) con el patio número uno (No. 1), y dos metros con cinco (2,05 m) con la cocina y patio-lavadero de la



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

portería.-----

POR EL ORIENTE. En seis metros con veinticinco centímetros (6,25 m) con el patio número uno (No. 1).-----

POR EL OCCIDENTE. En tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3,45 m) con la cocina y el patio-lavadero de la portería, y en un metro con noventa centímetros (1,90 m) con el lote número cuatro (No. 4) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental. -----

POR EL CENIT. Con el techo o cubierta.-----

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido.-----

Cada una de las unidades privadas consta de las siguientes dependencias:-----

APARTAMENTO CIENTO UNO (101)-----

Consta de salón, comedor, cocina, repostería, lavandería, entrada de servicio, alcoba y baño de servicio, tres alcobas, dos baños y un cuarto de linos. -----

Le corresponde la exclusividad de uso del patio número cinco (No. 5).-----

APARTAMENTO CIENTO DOS (102)-----

Consta de hall, salón, comedor, cocina, entrada de servicio, alcoba y baño de servicio, dos alcobas, un baño.-----

Le corresponde la exclusividad de uso del patio-lavadero número dos (No. 2).-----

APARTAMENTOS DOSCIENTOS UNO (201) Y TRESCIENTOS UNO (301)-----

Constan cada uno de hall, salón, comedor, cocina, repostería, lavandería, entrada de servicio, alcoba y baño de servicio, tres alcobas y un baño. -----

APARTAMENTOS DOSCIENTOS DOS (202) Y TRESCIENTOS DOS (302)-----

Constan cada uno de salón, comedor, cocina, repostería, lavandería, entrada de servicio, alcoba y baño de servicio, tres alcobas, dos baños y un cuarto de linos. -----

Los garajes G-1, G-2, G-3, G-4 y G-5 constan cada uno de un espacio para parquear o guardar un vehículo automotor.-----

PARÁGRAFO NÚMERO UNO (1). Los garajes serán vendidos preferencialmente



Aa059874946



107710BPVH1ABRB

16-11-12

Nº. 000000000-26-06-19



a los propietarios de los apartamentos del EDIFICIO CLAU.-----

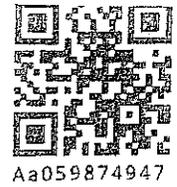
PARÁGRAFO NÚMERO DOS (2). No obstante las áreas y linderos citados en el Artículo número nueve (9), los apartamento y garajes se entregan como cuerpo cierto a cada propietario adquirente sin que los antiguos propietarios del edificio adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas y comunes que figuran en los planos.-----

**ARTÍCULO 10.- BIENES COMUNES:** En contraposición de los bienes privados, los bienes comunes corresponden al dominio indivisible de todos los propietarios del inmueble, trátase de que son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y/o permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad privada. Los bienes comunes del EDIFICIO CLAU se dividen en:-----

a) Bienes de propiedad común general.-----

b) Bienes comunes rentables.-----

**ARTÍCULO 11.- ÁREAS COMUNES:** Son bienes de propiedad común general y del dominio indivisible de todos los copropietarios del inmueble los necesarios para la existencia y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios o arrendatarios el uso y goce de su propiedad, tales como el suelo o terreno en el cual está levantado el edificio con su área de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados con un centímetro cuadrado (964,01 m<sup>2</sup>), los cimientos, la estructura, los muros de carga, los entresijos, la cubierta o techo del edificio, los muros de cerramiento, el acceso a los garajes, el hall de entrada principal al edificio y la escalera, el hall y la escalera de servicio, la portería, la cocina y el patio-lavadero de la portería, los patios número uno (1), número dos (2) lavadero, número tres (3) gas, número cuatro (4) y número cinco (5), el hall de cada uno de los pisos hasta las puertas de acceso a las unidades privadas, los antejardines, los vacíos sobre ellos y los patios el todo su volumen, los accesorios y acabados de los



bienes comunes, las instalaciones generales de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, gas, citófonos, etc., hasta el punto en que tales instalaciones penetran en las distintas unidades privadas en que se divide el edificio. -----

Las áreas comunes determinadas por pisos son las siguientes: -----

EN EL PRIMER PISO -----

Hall de entrada principal del edificio y escalera	22,43 m <sup>2</sup>
Acceso a los garajes	35,45 m <sup>2</sup>
Hall y escalera de servicio	14,35 m <sup>2</sup>
Portería	13,99 m <sup>2</sup>
Cocina y patio-lavadero de la portería	14,94 m <sup>2</sup>
Patio número uno (1)	159,5 m <sup>2</sup>
Patio lavadero número dos (2)	7,94 m <sup>2</sup>
Patio número tres (3) gas	6,50 m <sup>2</sup>
Patio número cuatro (4)	28,63 m <sup>2</sup>
Patio número cinco (5)	12,38 m <sup>2</sup>
Antejardines	224,71 m <sup>2</sup>
Apartamento ciento tres (103)	64,81 m <sup>2</sup>

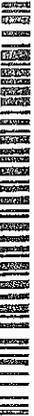
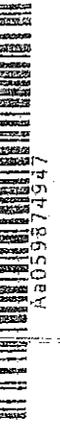
EN EL SEGUNDO PISO -----

Hall y escalera principal	20,04 m <sup>2</sup>
Hall y escalera de servicio	7,17 m <sup>2</sup>

EN EL TERCER PISO -----

Hall y escalera principal	20,04 m <sup>2</sup>
Hall y escalera de servicio	7,17 m <sup>2</sup>

Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, en la medida en que se sirva adecuadamente de ellos, de acuerdo con su destinación, y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir al propietario para el ejercicio de sus prerrogativas.



de dueño sobre su respectivo bien privado. -----

PARÁGRAFO. El patio-lavadero número dos (2) es de uso exclusivo del apartamento ciento dos (102). El patio número cinco (5) es de uso exclusivo del apartamento ciento uno (101).-----

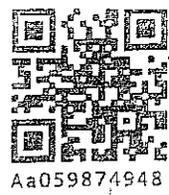
Queda entendido que los copropietarios o arrendatarios de los apartamentos ciento uno (101) y ciento dos (102) tendrán a su cargo la conservación y aseo de los bienes comunes que les han sido adjudicados como de uso exclusivo, y no podrán variar su destino ni efectuar obra alguna en ellos sin el consentimiento unánime de los demás copropietarios y previa licencia de la entidad distrital correspondiente. -----

**ARTÍCULO 12. BIENES COMUNES RENTABLES.** Se ha destinado como área común rentable el APARTAMENTO CIENTO TRES (103), el cual está localizado en el primer piso, tiene su acceso por la puerta marcada con el número veintiuno cero siete (No. 21-07) de la calle sesenta y dos (62), tiene un área de sesenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y un centímetros cuadrados (64,81 m<sup>2</sup>), su altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) y sus linderos son: -  
 POR EL NORTE. En tres metros con cincuenta y cinco centímetros (3,55 m) con el antejardín de la calle sesenta y dos (62) y en quince centímetros con el apartamento ciento uno (101) -----

POR EL SUR. En tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3,45 m) con el patio número tres (3) gas. -----

POR EL ORIENTE. En diez y ocho metros (18,00 m) en parte con el antejardín de la calle sesenta y dos (62), en parte con el apartamento ciento uno (101) y en parte con el patio número cuatro (4). -----

POR EL OCCIDENTE. En diez y ocho metros (18,00 m) con el lote número cuatro (No. 4) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización "San Luis" sector Oriental. -----



POR EL CENIT. Con el techo o cubierta y en parte con el vacío sobre el patio-lavadero.

POR EL NADIR. Con el suelo o terreno en que se halla construido.

ARTÍCULO 13. DESTINO DE LOS BIENES COMUNES RENTABLES. El apartamento ciento tres (103) determinado en el artículo anterior será destinado a vivienda familiar y será arrendado por el administrador del edificio en las condiciones que para este efecto establezca la Asamblea de Copropietarios. El producto neto de este arrendamiento se destinará para los gastos de administración y conservación del edificio.

CAPÍTULO CUARTO (IV)

ARTÍCULO 14.- VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Con base en el valor convencional descrito en el artículo 14 de este Reglamento, el ciento por ciento (100%); Este valor se divide en centésimas y se distribuye entre los seis (6) apartamentos y los cinco (5) garajes que conforman las unidades privadas del edificio de acuerdo con su localización, dependencias, áreas. Con base en lo anterior se les designa a los apartamentos y a los garajes los siguientes valores iniciales:

Apartamento ciento uno (101)	16,88%
Apartamento ciento dos (102)	11,70%
Apartamento doscientos uno (201)	15,58%
Apartamento doscientos dos (202)	16,88%
Apartamento trescientos uno (301)	15,58%
Apartamento trescientos dos (302)	16,88%
Garaje uno (G-1)	1,30%
Garaje dos (G-2)	1,30%
Garaje tres (G-3)	1,30%
Garaje cuatro (G-4)	1,30%



10773848H08H4VHI

16-11-12

No. Expediente 26-06-19



Garaje cinco (G-5)	1,30%
--------------------	-------

Los copropietarios podrán fijar a los apartamentos y a los garajes los valores que acuerden unánimemente en la Asamblea. -----

**ARTÍCULO 15.- 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, de acuerdo con el porcentaje señalado en el Artículo 12 de este reglamento y es inseparable del derecho de dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada. -----

**ARTÍCULO 16.- COEFICIENTE DE PROPIEDAD Y PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** Para liquidar la cuota proporcional que cada propietario debe pagar para contribuir a la 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 15 de este reglamento. -----

**ARTÍCULO 17.- IMPUESTO, CONTRIBUCIONES Y DEMÁS GASTOS MANCOMUNADOS:** Los impuestos y contribuciones que afecten a cada unidad privada serán pagados directamente por sus propietarios, como si se tratase de predios aislados. Los gastos para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y los aceptados por la asamblea de copropietarios del EDIFICIO CLAU, lo serán en proporción al valor dado a cada unidad privada en el artículo 15 del presente reglamento. -----

#### CAPÍTULO QUINTO

**ARTÍCULO 18.- DISOLUCIÓN Y USO DE LOS BIENES COMUNES:** Cualquier transferencia, limitación, gravamen o cesión parcial o total del dominio de cada propietario, de su unidad privada, involucra sus derechos de empleo de los bienes y áreas comunes, y no pueden ser escindidos en esa alteración del estado de propiedad. Los habitantes a cualquier título de cada unidad privada, sus



República de Colombia

Papel natural para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

familiares, dependientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales, adecuándose al destino para el cual éstos fueron dispuestos, y sin perturbar los derechos ajenos, manteniendo, como los propietarios, el deber de su cuidado físico, estético y funcional, y respondiendo por su daño.

**ARTÍCULO 19.- NORMAS DE CONVIVENCIA:** (Siendo éste el régimen de deberes, prohibiciones y faltas de los copropietarios, se trata entonces de una lista de eso mismo; debe ser precisa y no dar lugar a mayores interpretaciones).

**ARTÍCULO 20. MODIFICACIONES E INNOVACIONES:** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad privada de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas, debiendo responder por daños irrogados por tal omisión, presumiéndose la culpa proporcional a aquellos, en términos de responsabilidad civil.

Los requisitos para que los propietarios efectúen modificaciones o innovaciones a sus unidades privadas, son los siguientes: 1. Obtener previa licencia de la entidad oficial competente en la medida que la naturaleza de la obra y las normas vigentes lo ameriten; 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del Edificio, ni afecte a la salubridad ni a los servicios comunes del Edificio; 3. Solicitar previa autorización escrita del Administrador. Si el Administrador, por resolución motivada, negare su autorización, podrá el propietario interesado recurrir a la Asamblea de Copropietarios, para obtener una decisión definitiva al conflicto.

Los gastos de mantenimiento serán de cargo de todos los copropietarios, debiendo cada uno contribuir para tal efecto con una cuota de dinero liquidada por la Asamblea, según el coeficiente de valores fijados en el Artículo 13.

**ARTÍCULO 21. REPARACIONES.** En caso de reparaciones en los bienes

10774HRBAGH08UaV

16 11-18

SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN PARA COPRES DCTO 0534209

26-06-19

SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN PARA COPRES DCTO 0534209

comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o de grave amenaza para la seguridad de los moradores del edificio, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización. En caso de no hacerlo, cualquier propietario podrá realizarlas, pudiendo repetir contra el resto de la asamblea de copropietarios por los gastos, de acuerdo con el coeficiente de propiedad de cada uno. -----

Si la reparación necesaria y urgente solo afecta a uno o algunos propietarios de unidades privadas, el Administrador exigirá que se realicen en la mayor brevedad posible. De lo contrario, lo hará ejecutar el Administrador, debiendo los propietarios interesados cancelar su valor dentro de los (indicar) días siguientes al de la iniciación/culminación de los trabajos. -----

Los gastos de reparación, tanto ordinarios como extraordinarios de los bienes comunes, serán de cargo de todos los copropietarios, cada uno de los cuales contribuirá para tal efecto con una cuota de dinero liquidada por la Asamblea, según el coeficiente de valores fijados en el Artículo 15. Se exceptúa el caso en que la causa originadora de la reparación obedezca a la culpa o negligencia de algún convenio o del ocupante de alguna unidad privada, supuesto este en el que, acreditado debidamente dicho extremo, el gasto se abonará íntegramente por el propietario causante, o en caso responsable. -----

Si el edificio se destruye en una proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, los copropietarios están obligados a repararlo o reconstruirlo. -----

Cada copropietario que efectúe en su unidad privada obras que menoscaben o alteren la seguridad, estructura general, configuración o estado del EDIFICIO CLAU, o perjudique los derechos de otro u otros copropietarios del inmueble, estará obligado a satisfacer las indemnizaciones que por daños y perjuicios causare tanto en la comunidad como a los restantes propietarios, sin perjuicio de tener que demoler la obra construida bajo su propio pago. Salvo asuntos de urgencia, se entienden como prohibidas estas maniobras a todos los



el nombre, apellidos y domicilio del adquirente; 2. Exigir del adquirente en la escritura de transferencia su expresa conformidad al presente reglamento y eventuales modificaciones; 3. Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en los fondos ordinarios y de reserva para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación que expedirá el Administrador. -----

**ARTÍCULO 24.- OBLIGACIONES EN CASO DE LIMITACIÓN Y/O DESMEMBRACIÓN DEL DOMINIO DE SU UNIDAD PRIVADA:** En caso de que el dominio de unidad privada se hallare desmembrado o limitado, las contribuciones de que trata el artículo 9, serán de cargo: -----

1. Del propietario fiduciario, del usufructuario o del habitador, de todos los gastos ordinarios de mantenimiento del EDIFICIO CLAU y de la comunidad (como por ejemplo, los gastos de administración) y de todas los gastos de reparación de curso normal que se generen en el EDIFICIO CLAU. -----

2. Del propietario fiduciario o del nudo propietario, para los demás tipos de gastos. Con todo, tanto la Asamblea de Copropietarios, como el Administrador deberán observar las estipulaciones contempladas en cada contrato de adquisición del respectivo derecho para los efectos respectivos de liquidación y cobro, mientras sean contratos revestidos de validez y el curso del pago ordinario de las cuotas se encuentre saneado. De lo contrario, y respecto de éste aspecto en específico, las expensas comunes deben pagarse por los dueños de las unidades privadas, al margen de la persona que los habite o goce cuando aquéllas se causen o deban.

**ARTÍCULO 25.- FORMA DE ADMINISTRACIÓN:** La administración y conservación del EDIFICIO CLAU estará a cargo de: a) La Asamblea de Copropietarios; b) El Administrador. C) el consejo de Administración. -----

**ARTÍCULO 26.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:** La Asamblea de Copropietarios estará constituida por todos los propietarios de las unidades privadas reunidos personalmente o representados por otras personas, en las condiciones que establezca el presente Reglamento. La Asamblea es la máxima



otras personas en las sesiones de la Asamblea mediante comunicación escrita y firmada, o poder otorgado por el interesado, el cual debe entregarse al presidente de la Asamblea, siendo entendido que cada propietario o grupo de copropietarios de un apartamento o garaje, solamente podrá tener un representante en la Asamblea y que ninguna persona puede representar a más de un propietario-----

**ARTÍCULO 30.- PRESIDENCIA:** Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma Asamblea elija, y actuará como secretario el Administrador del EDIFICIO CLAU. -----

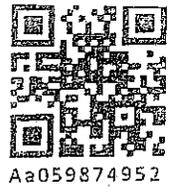
**ARTÍCULO 31.- QUORUM:** Constituye quórum la concurrencia de un número de propietarios que representen más de la mitad de los coeficientes de propiedad, de acuerdo con los porcentajes y valores fijados en el Artículo 15 de este reglamento (o cualquier otra que se determine, sin olvidar el deber democrático impuesto por la Constitución Política para todas las organizaciones civiles). Si para la reunión no se completare este quórum, se citará a una nueva con la advertencia que en ella formará quórum cualquier número plural de propietarios que concurren. Según lo establecido en la ley 675 de 2001 -----

**ARTÍCULO 32.- VOTOS:** A cada propietario o grupo de copropietarios les corresponde en las decisiones de la Asamblea General un número de votos igual a su coeficiente de copropiedad asignado en el Artículo 15 de este reglamento. ---

**ARTÍCULO 33.- MAYORÍA:** Las decisiones de la Asamblea se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, representados en la respectiva sesión, salvo los casos especiales estipulados por la Ley 675 de 2001, particularmente por el artículo 46. -----

**ARTÍCULO 34.- ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA:** Corresponde resolver a la Asamblea todo asunto que interese a la comunidad, imputable a ella misma, sea que se trate de actos de disposición o de administración del inmueble en su conjunto o de partes comunes de él, y muy especialmente -----

1. Disponer la realización de toda obra nueva, previo estudio y aprobación de sus



Aa059874952



Ca329211



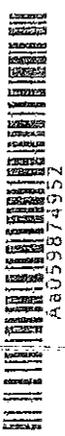
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

- presupuestos y la forma de pago por ella misma. -----
2. Expedir anualmente el presupuesto de ingresos y de egresos, para la administración, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes, con las especificaciones de los gastos que deben hacerse en cada vigencia y los recursos para atenderlos, señalando la cuota correspondiente a cada propietario, en los pagos ordinarios y en las extraordinarios; -----
  3. Fijar los plazos o períodos para el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias dispuestas por la misma asamblea y por la ley, y la política de ejecución y redención de moratorias; -----
  4. Reglamentar el uso de los bienes comunes y modificar la forma de goce de los mismos; -----
  5. Elegir anualmente al administrador; -----
  6. Imponer gravámenes extraordinarios para las mejoras, reparaciones, innovaciones y ampliaciones; -----
  7. Modificar la proporción que a cada uno corresponda en los gastos comunes; --
  8. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recaudar fondos para su realización; -----
  9. Reformar este Reglamento; -----
  10. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando lo adecuado para una mejor convivencia y un mejor y mayor disfrute del EDIFICIO CLAU. -----

**ARTÍCULO 35.- TÍTULO EJECUTIVO:** Todas decisiones de la Asamblea, adoptadas de conformidad con el presente reglamento que involucren obligaciones o cargas expresas y concretas para los propietarios de las unidades privadas, serán exigibles ejecutivamente, con la salvedad indicada para los gastos suntuarios en este reglamento, y las demás de ley. -----

**ARTÍCULO 36.- EL ADMINISTRADOR:** Es el representante legal de la comunidad o consorcio de los copropietarios y tiene las siguientes atribuciones: -----



Aa059874952



10772BR0885VHPAB

16 11 18

26-06-19

a) EJECUTIVAS: Dirigidas principalmente a la realización o cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea. -----

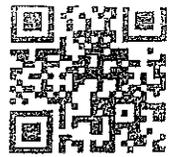
b) DE GESTIÓN: Encauzadas a lograr el mejor y más perfecto funcionamiento del régimen jurídico de la propiedad horizontal y, consiguientemente, al cuidado, conservación y mantenimiento del edificio, especialmente de sus bienes y servicios comunes. -----

c) DE REPRESENTACIÓN: Por las que es la persona decisora y con capacidad contractual y de comparecencia ante las instancias administrativas y judiciales del Estado, y ante cualquier otra persona jurídica colectiva o natural a la hora de establecer negocios; esto último, en el marco de los límites que le impone éste reglamento y la Asamblea de Copropietarios. -----

Puede ser elegido para el desempeño del cargo de Administrador tanto uno de los copropietarios del edificio, como un tercero de estos; consecuencia de lo anterior, puede recaer el nombramiento en una persona jurídica o natural. Es designado y removido por la Asamblea de Copropietarios y su nombramiento se hará por un año. -----

Entre las funciones legales que le corresponden al Administrador, fluidas de las atribuciones mencionadas, le son expresamente reconocidas 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.---
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas



República de Colombia

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

anuales, el informe para la 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. -----

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la

persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----

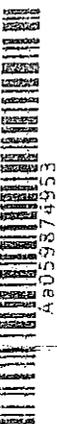
6. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. -----

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. -----



107736ABH0B0RVHP

16 11 13

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA PARA COPIAS DCTO 1346/88

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 encuentren ejecutoriadas.

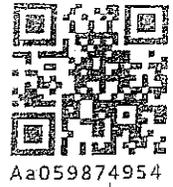
12. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -----

13. 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. -----

**ARTÍCULO 37.- LAS EXPENSAS O CUOTAS COMUNES:** Tanto extraordinarias como ordinarias, deben ser pagadas por los propietarios en períodos en los plazos que fije la asamblea, y tanto los intereses por la mora como la garantía de su cumplimiento que deben prestar, será, en cuanto a su naturaleza y cuantía, igualmente determinada por la Asamblea. -----

La cuota común contempla principalmente los gastos de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes y servicios comunes del Edificio indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, el pago de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graven el inmueble, y la realización de mejoras no suntuarias del mismo aprobadas por la Asamblea de Copropietarios. -----

El Administrador o atreves de un tercer podrá realizar la gestión ejecutiva de cobro de las cuotas pendientes, con apoyo en el certificado que este expida, en donde conste la fuente que ordenó el gasto y la liquidación de las sumas a cubrir periódicamente o las cuotas extraordinarias, según la situación, así como la certificación del mismo sobre el monto de la deuda, de acuerdo con los libros respectivos. Vencido el período o plazo prefijado, el deudor incurrirá en mora de



pleno derecho, por el mero vencimiento del plazo señalado. Si el dominio de la respectiva unidad privada pertenece a dos o más titulares o esté desmembrado, todos responderán solidariamente.-----

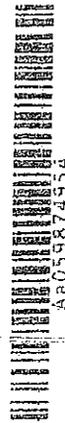
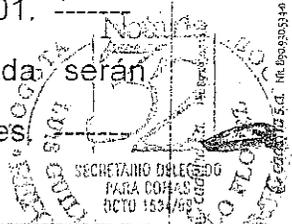
**ARTÍCULO 38.- LIBROS DE CUENTAS:** Las cuentas de la administración se llevarán en libros debidamente registrados y foliados, mediante prácticas técnicas de contabilidad. Dentro de los 10 días hábiles anteriores a la reunión ordinaria de la Asamblea, los libros de cuentas de la Administración están a disposición de todos los copropietarios en la sede de la administración. -----

**ARTÍCULO 39.- ARRENDAMIENTOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Cualquier contrato de arrendamiento o comodato a favor de terceros incluirá la cláusula de conocimiento y respeto al presente reglamento de propiedad horizontal, y la sanción de resolución del contrato en caso de ser violado aquel. --

**ARTÍCULO 40.- PROTOCOLIZACIÓN DE ESCRITURA DE ENAJENACIÓN:** Toda escritura de enajenación si se otorga en la misma notaría donde se encuentra protocolizado el presente reglamento deberá contener en ella la parte estrictamente reglamentaria de este instrumento de propiedad horizontal.-----

**ARTÍCULO 41.- COBRO Y SANCIONES POR CONCEPTO DE EXPENSAS:** Las expensas comunes, y así como la contribución para atenderlas, quedan determinadas para los respectivos copropietarios por la proporción que corresponda al valor de cada unidad privada, y su liquidación que será mediante el pago anticipado de cuotas mensuales se practicará con cálculo que apruebe la Asamblea, No cumpliendo el respectivo copropietario con el pago de las cuotas dentro del período previamente estipulado, cada uno pagará un interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria mensual sobre cada una de ellas, de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o intimación alguna las cuales prestaran título ejecutivo como lo establece la ley 675 de 2001. -----

Varios copropietarios o nudos propietarios de una unidad privada serán solidariamente responsables del pago de estas expensas o contribuciones.

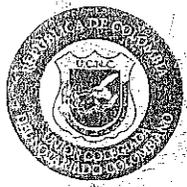


Aa059874954

10774PHBABC8VAV

16-11-18

26-06-19



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Se da por sentado y supuesto que cada copropietario y usuario conoce sus obligaciones frente al pago de cuotas establecidas en éste reglamento, y acepta sus premisas y los procedimientos de cobro definidos aquí y perfeccionados a través de las decisiones de la Asamblea de Copropietarios.

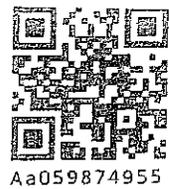
**ARTÍCULO 42.- RESPONSABILIDAD:** Sin perjuicio de las sanciones que incumben en razón de la Ley 675 de 2001, su reglamentación, disposiciones correlativas y reglamento de copropiedad, a todo ocupante y por cualquier título le corresponde por violación al presente reglamento y al reglamento de convivencia que hace parte integral del mismo.

**ARTÍCULO 43.- SOBRE LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS Y SU INCREMENTO:** El pago de los reajustes de precios, contribución o tasa por concepto de instalación de servicios, relacionados con el avalúo catastral tanto del inmueble en general como cada una de las unidades privadas en que se divide, cuando se produzcan con posterioridad a la tradición de estos, serán asumidos por el respectivo titular de la unidad privada implicada en su totalidad, sin excepción de ningún género y con exclusión del propietario original del EDIFICIO CLAU y/o del terreno, así este haya celebrado el contrato con la respectiva empresa suministradora del servicio. Bajo este tenor, asumirá (salvo preferencia en contrario de la empresa suministradora) cualquier gasto de capital, interés, compensación o indemnización derivada del montaje y suministro del servicio.

**PARÁGRAFO.-** Al fraccionar una unidad, su valor inicial y la cuota proporcional en los bienes de propiedad común y de participación en las obligaciones y derechos comunes según las atribuciones hechas por este Reglamento si fuere el caso, será dividido y repartido proporcionalmente también, entre las nuevas unidades divididas.

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA** -----

**NOTA:** EL(LOS) COMPARECIENTE(S) manifiesta (n) expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen,



Aa059874955



Ca329211



República de Colombia

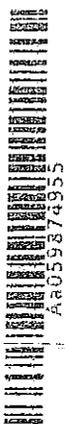
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del arcario notarial.

modifiquen o reformen, que el (los) bien (es) materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Se informa a el(los) compareciente(s) que conforme al Artículo 9º. Decreto Ley 960 de 1970 el (la) Notario(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de la(s) declaración(es) del (los) compareciente(s). En consecuencia la certeza de la(s) misma(s) se hace bajo su estricta responsabilidad de acuerdo a la ley. Tampoco responde de su capacidad o aptitud legal para celebrar el acto o contrato respectivo. Artículos 35 y 102 del decreto ley 960 de 1970. Igualmente que debe(n) leer cuidadosamente el contenido de la presente escritura pública y que cualquier error que implique una nueva escritura de aclaración o modificación si se llegare a presentar deberá ser suscrita por todos el(los) otorgante(s) y los costos que ella genere serán a su cargo. Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido éste término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. En todo caso entratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. -----

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

DERECHOS NOTARIALES DECRETO 188 DE 2.013 Y RESOLUCIÓN 691 DE FECHA 24 DE ENERO DE 2.019 MODIFICADA POR RESOLUCIÓN 1002 DE FECHA 31 DE ENERO DE 2.019 DE LA SNR \$59.400.00 -----



1075VpPHBROBI

16 11.18

26-06-19

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL  
 NÚMEROS: Aa059874936, Aa059874937, Aa059874938, Aa059874939,  
 Aa059874940, Aa059874941, Aa059874942, Aa059874943, Aa059874944,  
 Aa059874945, Aa059874946, Aa059874947, Aa059874948, Aa059874949,  
 Aa059874950, Aa059874951, Aa059874952, Aa059874953, Aa059874954,  
 Aa059874955, Aa059871017.

  
 WILLIAM REINA QUIMBAYO



C.C. No. 79.472.615 de Bogotá D.C.

quien obra en su calidad de Representante Legal de la Persona Jurídica

**EDIFICIO CLAU – PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NIT. 900.960.226-0**

Teléfono: \_\_\_\_\_ Celular: - 3124822697

Dirección: TRANSV. 21 bis #616-71

Correo electrónico: Edificioclau@gmail.com

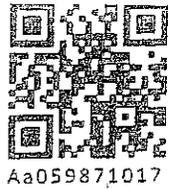
Profesión oficio: Administración Propiedad horizontal

Es persona públicamente expuesta Decreto 1674 de 2.016: SI ( ) NO ( ) -----

Cargo: \_\_\_\_\_

Fecha de Ingreso: \_\_\_\_\_

Fecha de retiro o desvinculación: \_\_\_\_\_



Aa059871017



Ca3292111

Esta hoja hace parte de la escritura número: 2137 -----

DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE -----

DE FECHA: DOCE (12) DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE (2.019) -----

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. LA CUAL CONTIENE LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO CLAU - PROPIEDAD HORIZONTAL -----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.

*[Firma manuscrita]*

ABELARDO DE LA ESPRIELLA JURIS

NOTARIO TREINTA Y DOS (32) DE BOGOTÁ D.C.

LA PRESENTE LEY CUMPLE CON LOS REQUISITOS LEGALES PARA SER AUTORIZADA POR EL NOTARIO ANGELA PATRICIA RODRIGUEZ G

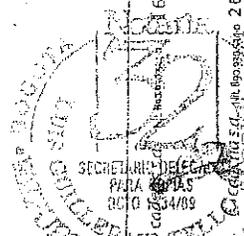
Aa059871017

107720H08MaVIBAB

6.11.18

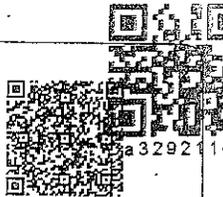
26-06-19

Radico:  
Digito Judith - RAD. 1291/19  
1ª Revisión:





AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



66880

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

WILLIAM REINA QUIMBAYO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0079472615.



*William Reina Q.*



2j25psqk1z5d  
12/07/2019 - 17:33:21:386

Firma autógrafa

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.

Este folio se asocia al contrato de E.P 2137 del día 12 de julio de 2019.

*Abelardo Gabriel de la Espriella Juris*



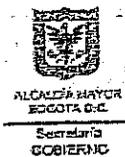
ABELARDO GABRIEL DE LA ESPRIELLA JURIS  
Notario treinta y dos (32) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 2j25psqk1z5d

REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos de archivo notarial.





Radicado No. 20186330199111

Fecha: 18/10/2018

2137



ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,  
**LA SUSCRITA ALCALDESA LOCAL DE TEUSAQUILLO  
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 003 del 13 de Mayo de 1993, fue inscrita por la Alcaldía Local de TEUSAQUILLO, la Personería Jurídica para el(la) EDIFICIO CLAU - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la TRANSVERSAL 19 # 61 - 71 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 833 del 08 de Febrero de 1993, corrida ante la Notaría 5 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C0457815.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 12 de Septiembre de 2018 se eligió a: WILLIAM REINA QUIMBAYO con CÉDULA DE CIUDADANIA 79472615, quien actuará como Administrador durante el período del 01 de Septiembre de 2018 al 31 de Agosto de 2019.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

LUISA FERNANDA LOPEZ GUEVARA  
ALCALDESA LOCAL DE TEUSAQUILLO

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20186330199111**

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 19/10/2018 02:39 PM

Página 1 de 1

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

CARRERA 17 No. 39 A 36. Tel: 3270325 Email:

19/10/2018 02:39 PM



MANUAL INTERNO DE CONVIVENCIA  
EDIFICIO CLAU



República de Colombia

Papel notarial para ven exclusivo de copias de certificaciones públicas, escrituras y documentos del arca notarial

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS 2018

NOVIEMBRE DE 2018, Bogotá D.C.



26-06-19

El Edificio CLAU, representado por sus copropietarios en uso de las facultades que les confiere la Ley 675 de 2001, Título II, Capítulo I, artículos del 58 al 65 y demás normas reglamentarias,

**CONSIDERANDO:**

Que la convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) la observación puntual de normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos.

Que las normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal (número de escritura No. 01855) y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Que la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos y la Administración, son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente a la Administración, o a los órganos administrativos de la copropiedad, como lo son en su orden, la Asamblea de Copropietarios, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.

Que la función de la Administración incluye necesariamente, como la de todo líder, educar a su comunidad para minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes.

Que es necesario educar a la comunidad y solo una labor perseverante logrará que cambien sus hábitos para que sea la misma comunidad quien exija a sus vecinos el respeto por las normas.

Que es conveniente que la comunidad conozca sus derechos y deberes para una adecuada convivencia.

**RESUELVE:**

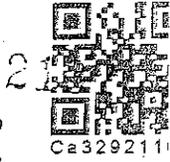
Adoptar el Manual de Convivencia por el que se regirá el EDIFICIO CLAU, el cual hace parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal, según Escritura No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de abril del año 2017, de la Notaría \_\_\_\_ de Bogotá, D.C., de acuerdo con los Principios Fundamentales y los artículos que a continuación se señalan:

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. OBJETO:** El presente Manual es una herramienta para los copropietarios, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, Administración y demás miembros de la comunidad, que señala los acuerdos para una convivencia armónica, las conductas o actos no permitidos, en los que puedan incurrir los propietarios o tenedores de los bienes privados, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse.

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:** el manual del EDIFICIO CLAU, tiene como objetivos específicos:

1. Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios, tenedores a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integral del Edificio y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
2. Brindar herramientas para el manejo de los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del Edificio, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente estatuto.
3. Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO CLAU, en el presente estatuto y las normas que en adelante se establezcan legalmente.



- Facilitar y procurar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

**ARTÍCULO 3. NATURALEZA:** El EDIFICIO CLAU, es un Edificio de interés colectivo, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro, el cual tiene capacidad para recaudar e invertir dineros en bien común del Edificio, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines. Estará sometido a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código de Policía de Bogotá, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas legales sobre la materia

**ARTÍCULO 4. DOMICILIO:** El domicilio legal del EDIFICIO CLAU, en la dirección Transversal 21 Bis No. 61B-61 y 61B-71 de la localidad No.13 de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO 5. DEFINICIONES:** Dado que, en la normatividad referente a la propiedad horizontal, se precisan diversos términos; a continuación, se presentan algunas definiciones que deben ser tenidas en cuenta para el mejor entendimiento del presente manual:

**Área Privada Construida:** extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Bienes Comunes:** Partes del Edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Los bienes comunes son indivisibles y, mientras que conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

**Bienes Comunes esenciales:** se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conforman la estructura, los ductos y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o lozas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Bienes Comunes de uso exclusivo:** son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, pueden ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos y, en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como los patios y los depósitos.

**Bienes comunes no esenciales:** son los bienes no esenciales en razón a su uso, no necesarios para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad del Edificio y el uso y goce de los bienes de dominio particular, tales como piscina adultos y niños, baño turco, gimnasio, juegos infantiles, salón social, salón de niños, cancha múltiple, parqueaderos de visitantes, zonas verdes comunales, dependencias de basuras, zonas exteriores que no formen parte de accesos o circulaciones y los elementos comunales o accesorios para servicios, aparatos, iluminación, etc.

**Bienes Privados o de dominio particular:** inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y con salida a la vía pública a través de zonas comunes.

**Coefficientes de Propiedad:** índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular (Apartamentos, parqueaderos) en los bienes comunes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. Definen además su participación en la Asamblea General de Copropietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Edificio.

**Expensas Comunes necesarias:** erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio. Se entienden esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la Ley 675 de 2001.

**Planos de Alindera miento:** documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas, comunes y comunes de uso exclusivo, muestran la localización y áreas generales del Edificio.

**Régimen de Propiedad Horizontal:** sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del Edificio.



Regimiento de Ciudad Bolívar

Papel material para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



**Reglamento de Propiedad Horizontal:** estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios del Edificio.

## CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y DEBERES

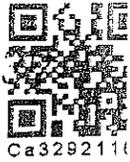
**ARTÍCULO 6.** Los derechos y los deberes de los copropietarios, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. La armonía entre derechos y deberes ayuda a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimiza los riesgos de accidentes y catástrofes, mejora las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos y garantizan la valorización de la propiedad.

### 1. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS: Son derechos de los copropietarios:

- a. El propietario, o quien lo represente o sustituya; podrá usar o disponer de su apartamento con las personas que desee, siempre y cuando, estas no tengan malas conducta o sean de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.
- b. Cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y en general, cualquiera de los actos a que le faculta el derecho de dominio.
- c. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- d. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- e. Solicitar a la Administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General, el Consejo de Administración y este reglamento.
- f. Solicitar a la Administración la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y este reglamento.
- g. Cada propietario o sus sucesores en el dominio a cualquier título podrá ser escuchado por los diferentes entes administrativos; sus peticiones le serán atendidas por los organismos de la dirección, ejecución y control de acuerdo con el presente reglamento.  
Cada propietario tiene derecho a ser informado de los reglamentos, compromisos, derechos, deberes y prohibiciones que adquiere al convertirse en parte integral del Edificio.
- h. A cada propietario se le respetará el derecho a la defensa cuando le sean imputadas infracciones al presente manual, a la ley o al Reglamentos de Propiedad Horizontal.
- i. Cada propietario tiene derecho a ser parte integrante de los diferentes comités que a juicio de la ley o de la Asamblea General se creen para distintas actividades que se lleguen a realizar en el Edificio; incluido el derecho a ser miembro del Consejo de Administración, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.
1. Cada propietario tiene derecho a intervenir o delegar por escrito en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y a voto. Puede, adicionalmente, solicitar a la Administración la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido por la ley.
- j. Cada propietario tiene derecho a que se le muestren los libros de actas, de contabilidad y demás libros y soportes que se lleven en la administración, cuando así lo requiera, y a ser informado por la Administración y el Consejo de Administración de las decisiones tomadas por estos.
- k. Suscribir contrato con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.

### 2. DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS: Son obligaciones de los copropietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes:

- a. En relación con los bienes de dominio particular, usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones del Edificio y usándolo exclusivamente como vivienda familiar.



REGIMEN DE COMUNIDAD

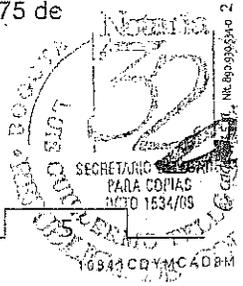
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del arca notarial

- b. Notificar por escrito a la Administración dentro de los cinco (5) días siguientes a la enajenación o cambio de propietario de un bien de dominio particular, la información solicitada por éste con el fin de tener actualizada la base de datos.
- c. Actuar con solidaridad y respetar los derechos de los demás guardando las consideraciones debidas, de tal manera que no deteriore la imagen del Edificio.
- d. Informar por escrito a la Administración sobre las fallas o deficiencias que se observen en la prestación de servicios tales como seguridad, aseo, protección y mantenimiento de ornato.
- e. Contribuir y mantener al día las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este reglamento. Así mismo con las cuotas extraordinarias aprobadas por la Asamblea General. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado o argumentando dificultades en los medios de pago.
- f. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble.
- g. Permitir la entrada a la unidad de su propiedad o tenencia a la Administración o al personal autorizado por éste, para verificar que las obras de remodelación, cambios estructurales, reparaciones locativas y cambios de fachada estén dentro de lo permitido por el Régimen de Propiedad Horizontal.
- h. Comunicar a la Administración de manera oportuna todo caso de enfermedad infecciosa y adoptar las medidas necesarias para desinfectar las áreas y bienes que se encuentren en su poder o bajo su custodia, y limitándose a no utilizar áreas húmedas y comunes para evitar cualquier pandemia.
- i. Destinar única y exclusivamente los parqueaderos a vehículos livianos no mayores a dos (2) toneladas de capacidad
- j. Responder por los daños en bienes comunes y privados que causan las personas a su cargo o sus invitados; los cuales ... los cuales serán valorados por la Administración, la cuantía de los mismos primero será notificada por escrito al propietario y luego facturada
- k. Si el residente deja deshabitado el apartamento por un largo período de tiempo, deberá dejar los aparatos eléctricos desconectados, bajar los tacos y revisar que las llaves del agua queden bien cerradas, se recomienda instalar una buena cerradura de la puerta de entrada y asegurarse de que esta permanezca cerrada. El residente debe anunciar a la Administración que la vivienda queda deshabitada indicando el teléfono de un familiar a quien se le pueda informar en caso de una emergencia.
- l. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada, con el fin de reducir los riesgos para sus residentes o los de la Copropiedad.
- m. Enviar autorización escrita a la Administración cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, previa presentación del Paz y Salvo, e indicando la hora y detalle del trasteo.
- n. Evitar discusiones o escándalos ya sea dentro de la unidad privada o en zonas comunales que perturben o causen molestia a los vecinos.
- o. Evitar fiestas o reuniones ruidosas que perturbe la tranquilidad de los vecinos, caso en el cual se impartirá orden verbal dirigida a restablecer la tranquilidad, si persiste se llamará a la autoridad competente para que esta proceda de conformidad con las normas establecidas. El infractor se hará acreedor a la sanción que imponga la Administración según sea el caso y de acuerdo al régimen de sanciones previsto, sin perjuicio de las acciones civiles, penales, policivas o de cualquier otra índole a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO: Los derechos como los deberes se armonizan con el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad en las leyes y demás normas que regulan la materia.

CAPÍTULO III. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 7 ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS: La Asamblea General de Copropietarios es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica que es el Edificio. Sus funciones son de carácter deliberativo, consultivo, de control, sustitutivas, de ejecución e indelegables, excepto el nombramiento y remoción de los miembros del Comité de Convivencia, conforme al parágrafo del Artículo 38 de la Ley 675 de 2001.



**ARTÍCULO 8 CONFORMACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL:** La Asamblea General de Copropietarios la conforman únicamente los propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 675 de 2001.

**ARTÍCULO 9. ASISTENCIA Y PARTICIPACIÓN:** Sin perjuicios de los derechos de los moradores del Edificio para ser oídos en las reuniones de la Asamblea General de Propietarios, únicamente los propietarios o sus representantes o apoderados de las unidades privadas que conforman el Edificio, tienen derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, incluso para los ausentes o disidentes, para la Administración y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio.

**ARTÍCULO 10. DERECHOS DE LOS MORADORES NO PROPIETARIOS:** A los moradores no propietarios les asisten derechos, tales como el de elevar peticiones y obtener pronta resolución; ser oídos antes de que se adopten las decisiones que los afecten; a que se les garantice el debido proceso y el derecho de defensa, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos con sujeción al Reglamento de Propiedad Horizontal, teniendo incluso el derecho de acudir a las autoridades administrativas o judiciales para la resolución de conflictos que se susciten en la convivencia.

**ARTÍCULO 11 ADMINISTRACIÓN:** La representación legal de la persona jurídica y la Administración del Edificio corresponden a un Administrador o Compañía Administradora designada por el Consejo de Administración elegido por dicho órgano y para periodos de un (1) año, prorrogable. Los actos y contratos que celebren en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

**ARTÍCULO 12. RELACIONES DE COORDINACIÓN:** Asamblea General, Consejo de Administración, contratistas de servicios contratadas, supervisores, interventores, coordinadores de vigilancia, operarios y tóderos de la empresa de aseo.

**ARTÍCULO 13. FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL ADMINISTRADOR:**

1. Velar por los intereses del Edificio mediante el cobro de las cuotas de administración y la ejecución del presupuesto aprobado por la Asamblea de Copropietarios, atendiendo los diferentes gastos como el manejo de imprevistos y la conservación de las instalaciones.
2. Llevar de manera actualizada y oportuna la contabilidad de la Copropiedad y presentar los Estados Financieros para aprobación del Consejo de Administración y Asamblea de Copropietarios, según corresponda.
3. Consolidar las inquietudes de propietarios y residentes con el fin de resolverlas o exponerlas apropiadamente al Consejo de Administración o Comité de Convivencia para buscar soluciones apropiadas y dar respuesta directamente a los peticionarios.
4. Brindar soporte técnico operativo en los aspectos relacionados a la gestión económica financiera, administrativa y operativa del Edificio.
5. Acatar las recomendaciones, observaciones y mandato de la Asamblea General, Consejo de Administración; de acuerdo al Artículo 50 de la Ley 675/01.
6. Proponer y tomar las determinaciones, soluciones y decisiones siempre y cuando vayan a favor del bienestar de todos los residentes; y responder con su pecunia propio las malas determinaciones que afecten gravemente a la copropiedad.
7. Gerenciar y administrar las áreas comunes y privadas del Edificio residencial de acuerdo con los parámetros del presente Manual.
8. El administrador, de acuerdo con lo decidido en las reuniones del Consejo de Administración, convocará personalmente a cada miembro del mismo y a las personas invitadas a esa reunión, con anticipación de por lo menos tres (3) días, entregando a cada miembro copia del Acta de la reunión anterior y el orden del día a tratar.
9. El administrador deberá poner en práctica las decisiones tomadas en cada reunión e informar de su gestión en la siguiente reunión.
10. El administrador deberá asistir a todas las reuniones del Consejo de Administración, a menos que específicamente se le pida no asistir.



**ARTÍCULO 14:** El Administrador o la Administración responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 15. CONTADOR:** El Contador asistirá a la reunión anual de presentación de estados financieros del Edificio, informando al Consejo el análisis de los mismos.

**ARTÍCULO 16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Conformado por un número mínimo de 3 representantes de diferentes apartamentos. Una vez conformado se organizará internamente de la siguiente manera:

- Presidente
- Secretario
- Veedor

El Consejo de Administración hará los nombramientos delegados por la Asamblea, previa selección de personas naturales o jurídicas que reúnan los requisitos óptimos de idoneidad, garantías y presupuestos para la contratación.

**PARÁGRAFO:** Podrá ser miembro del Consejo de Administración quien sea propietario de unidad privada del Edificio o delegado por el mismo. No podrán hacer parte del Consejo de Administración aquellos propietarios que adeuden expensas comunes.

**ARTÍCULO 17, PERIODO:** En el periodo anual establecido, los miembros del Consejo podrán ser removidos en cualquier momento o reelegidos y no cesarán en sus funciones hasta tanto no sean válidamente reemplazados

**ARTÍCULO 18. SESIONES Y ALCANCE:** El Consejo sesiona de manera ordinaria una vez al mes con el fin de revisar las diferentes situaciones o problemáticas que se puedan presentar en el Edificio y coordinar las acciones a tomar, también deberá realizar el seguimiento a la adecuada ejecución del presupuesto y órdenes dadas por la Asamblea de Copropietarios, lo cual se debe reflejar en los estados financieros mes a mes.

Las sesiones del Consejo se desarrollarán previa citación a los consejeros y sus deliberaciones y decisiones se consignarán en el respectivo libro de actas del Consejo de Administración.

El Consejo debe ser ejecutivo, no tener reuniones extensas sin agenda o términos definidos. Deben programar sus reuniones ordinarias, establecer una hora de inicio y de finalización, establecer normas de participación y tiempos de toma de palabra.

El Consejo debe buscar la forma de trabajar en equipo con la Administración, establecer las necesidades de la copropiedad, crear planes de trabajo, hacer un acompañamiento y seguimiento a estos planes en las reuniones ordinarias.

El Consejo debe elaborar su propio reglamento, sobre todo lo que no esté en la ley, ni en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Toda comunicación de los residentes para con el Consejo, quejas, reclamos e inquietudes, deberán hacerse por escrito y entregadas a uno de ellos o a la Administración

El Consejo de Administración no debe extralimitarse de sus funciones, es decir no tomar las determinaciones que le corresponden a la Asamblea General, ni hacer las funciones que le corresponden a la Administración de acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de Ley 675 de 2001, ni las funciones relacionadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 19. ACTAS:** El acta de la reunión del Consejo de Administración debe contener la siguiente información:

- \_ Nombre del Edificio según su identificación jurídica.
- \_ Número consecutivo del acta
- \_ Ciudad
- \_ Lugar de la reunión



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



26-06-19

- \_ Fecha y hora de la iniciación de la reunión
- \_ Identificación de los asistentes, miembros e invitados
- \_ Desarrollo de la reunión de acuerdo con el Orden del Día aprobado
- \_ Decisiones aprobadas con número de votos a favor y en contra
- \_ Fecha y hora de terminación de la reunión
- \_ Firmas del Presidente del Consejo y del Administrador, o de quien actúe como Secretario.

**ARTÍCULO 20. VEEDOR:** El EDIFICIO CLAU, tendrá un Veedor de acuerdo con lo que al respecto decida la Asamblea de Copropietarios, el cual será de libre nombramiento y remoción por la misma Asamblea, para periodos de un (1) año.

El nombramiento y remoción del Veedor es una función propia e indelegable de la Asamblea General de Copropietarios, para periodos de un año, renovable.

Es obligación de todos los residentes del Edificio conocer, acatar y aplicar las normas que rigen los procedimientos y los requisitos para el Veedor contenidos en el Capítulo XIII de la Ley 675 de 2001.

**ARTÍCULO 21. COMITÉ DE CONVIVENCIA:** El Comité de Convivencia será conformado por miembros elegidos por la Asamblea, o por el Consejo cuando se le delegue esta facultad, debiendo tener la calidad de propietarios.

Estará conformado por tres (3) miembros o más (impar), los cuales deberán ser propietarios y demostrar actitud y vocación de ayuda en la solución de conflictos.

**ARTÍCULO 22. DE SUS ATRIBUCIONES Y PROHIBICIONES:** Las atribuciones de este Comité están orientadas a intervenir en la solución de los conflictos, intentando fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad, debiendo dejar sus consideraciones en Acta suscrita por las partes.

1. El nombramiento de los integrantes de este Comité deberá recaer en personas Idóneas y de calidad humana. La copropiedad debe capacitar a los integrantes de este Comité en materias relacionadas con la conciliación, para ejercer mejor el encargo.
2. Algunas de las funciones del Comité es organizar actividades internas con la comunidad, con el objetivo de lograr una sana convivencia, integración, cuidado de las zonas comunes y privadas, respeto, tolerancia, control y capacitación de los residentes en los temas relacionados con la Convivencia pasiva y recreación.

#### CAPÍTULO IV. DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

**ARTÍCULO 23. ACTIVIDADES INSALUBRES:** Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración. Para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado dejando residuos en su recorrido, arrojar o depositar basuras en el espacio común o en el andén en días en los que no pasa el carro recolector.
4. En zonas comunes del Edificio los ejemplares caninos que no vayan sujetos por medio de trailla y/o correa.
5. La tenencia, circulación o vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. La no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.
7. Mantener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la edificación o contra los derechos de los demás.
8. Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código de la Policía de Bogotá y el Código Nacional de la Policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

**ARTÍCULO 24. ACTIVIDADES INMORALES:** Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, conductas como:



1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades pandémicas.
3. Los actos sexuales practicados con los menores de edad.
4. El ejercicio de prácticas abortivas.
5. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
6. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en paños menores en zonas comunes.
8. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía y el Código de Policía de Bogotá.



**ARTÍCULO 25. ACTIVIDADES INCÓMODAS:** son las acciones que perturban el descanso y tranquilidad de los residentes, siendo objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia, el Consejo de Administración y la Administración, como:

1. La emisión de humo, polvillo o exhalaciones nocivas (sustancias alucinógenas).
2. Los ruidos o vibraciones ocasionados por obras de remodelación (taladros, equipos de soldadura, compresores, herramientas en general) están prohibidos entre las cinco (5) p.m. y las siete (7) a.m. de lunes a viernes y los sábados de la una (1) p.m. hasta las siete (7) a.m. del siguiente día hábil.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
4. Las reuniones escandalosas Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado.
5. Usar los vehículos sin silenciador, con exceso de emisión de gases, fugas de aceite o plantas de transmisión que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
6. Accionar, sin causa justificada, campanas o alarmas.
7. Instalar antenas o aparatos transmisores de radio sin permiso o autorización legal.
8. Ocasionar ruido molesto a los vecinos, con ocasión del ejercicio de algún arte, profesión u oficio, entre las cinco de la tarde 5:00 p.m. y las siete de la mañana 7:00 a.m. de lunes a viernes y sábado de 12:00 m a las 7:00 a.m. del siguiente día hábil.
9. Utilizar monopatín, bicicletas, patines u objetos similares en las áreas comunes y privadas (parqueaderos),
10. Arrojar basuras u otros objetos en las zonas comunes.
11. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes de uso público o en las zonas privadas, en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas.
12. Consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis, en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
13. Realizar actividades incómodas contrarias al uso y destino del inmueble.
14. Incomodar a los demás tenedores o poseedores, con conductas de intolerancia, mala educación o irrespeto hacia los derechos de los demás.
15. Publicar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad y repartir volantes o información de mano dirigida a comercializar algún producto o servicio dentro del Edificio, salvo permiso de la Administración.
16. Utilizar las ventanas y balcones para colgar zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben estar libres de objetos diferentes a las cortinas.
17. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general, elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
18. Poner materas u objetos en las ventanas o pasillos que presenten el riesgo de caer.
  1. El uso indebido de la zona de acceso.
  2. Dejar basuras en las áreas comunes.

**ARTÍCULO 26. ACTIVIDADES PELIGROSAS:** Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción.

1. La tenencia de explosivos, pólvora y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en Cargar los muros estructurales, medianos y techos con pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.

República de Colombia

Papel auxiliar para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



No. Sec. 06.0940 26-06-19

6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.
7. Mantener en su unidad privada animales feroces que puedan causar molestia, incomodidad o perjuicio a los demás ocupantes.

**ARTÍCULO 27. ACTIVIDADES DAÑOSAS:** Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño, no el peligro.

**ARTÍCULO 28. ACTIVIDADES PROHIBIDAS:** Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción por ser consideradas ilícitas; son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene los códigos de Policía Nacional y Distrital, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 29. SANCIONES:** La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente Manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

1. Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
2. Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente 100% de la cuota de Administración mensual vigente.
3. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediadas por estas vías.
4. Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
5. Sanciones por violación al reglamento o manual de convivencia entre una a dos cuotas de administración mensual vigente

#### **CAPÍTULO V. SANCIONES POR INASISTENCIA INJUSTIFICADA A LAS ASAMBLEAS**

**ARTÍCULO 30:** Serán sancionados los propietarios que no asistan a las reuniones de Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria y no otorguen poder, ni justifiquen válidamente su inasistencia dentro de los ocho (8) días siguientes de efectuada. Se verificará la asistencia al comienzo y al final de la Asamblea. La sanción será equivalente a una (1) cuota de administración ordinaria vigente, que será cobrada en el siguiente recibo de la expensa ordinaria.

**ARTÍCULO 31:** Para aplicar sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

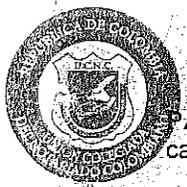
- a- Recepción de quejas o información a través de la Administración.
- b- Comprobación del hecho por la Administración.
- c- Notificación del hecho por escrito al infractor, con copia al propietario del inmueble en caso de no ser tenedor el infractor.
- d- Presentación de descargos por parte del inculcado, dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo.
- e- Decisión y aplicación de la sanción por parte de la Administración, el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración.
- f- Contra la providencia procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación ante el Consejo de Administración.
- g- Trámite judicial o policivo según sea el caso, por parte de quien ejerza como Administrador.

**ARTÍCULO 32:** Caducidad de las faltas: En el evento que una persona cometa una falta contra este Manual o contra el Reglamento de Propiedad Horizontal de la unidad y se haga acreedor de la primera o de la segunda amonestación, las dos por escrito, después de aplicada la primera, o las dos pasa un año sin cometer nuevamente la falta o cualquier otra, esta caducará y se borrará, después de pasar un año no podría ser sancionado con multa si no que se iniciaría nuevamente el proceso.

**ARTÍCULO 33. PROCESO:** El proceso a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia, se describe a continuación:



1. Amonestación escrita, explicando la infracción y señalando su corrección, el llamado en referencia debe hacerse durante un plazo máximo de 10 días hábiles.
2. Amonestación escrita por cualquier medio, incluyendo correo electrónico, el llamado en referencia debe hacerse durante un plazo máximo de 10 días hábiles.
3. Amonestación será con multa, no importa la causa, desde que esta falta esté prohibida en el Manual de Convivencia o en el Reglamento Interno de la Unidad, este valor será el mismo del que esté establecido como pago de administración mensual por el apartamento y tendrá un plazo máximo de cancelación de un (1) mes, contado desde el momento en el cual se notifique en debida forma al infractor.
4. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables a través de estas vías y contempladas en el código Nacional de Policía.



**PARÁGRAFO:** La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas con un incremento del 10% por cada vez.

**CAPÍTULO VI. DE LOS DEUDORES MOROSOS**

**ARTÍCULO 34:** Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Edificio Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 2\_o más cuotas de administración sin cancelar.

1. Los deudores morosos, no tendrán derecho al descuento por pronto pago en el pago de la cuota de Administración.
2. Acorde a la Política para el cobro de cartera a partir del segundo mes en mora, se dará inicio al cobro de interés por mora equivalente al mensual moratorio de acuerdo a lo aprobado por la superintendencia bancaria.
3. A partir del tercer mes en mora, el Administrador está en la obligación de remitir a una firma de abogados para iniciar así el cobro coactivo, si mediante este procedimiento el deudor no presenta a la Administración el pago de deuda o un acuerdo de pago, se deben iniciar procesos Pre Jurídico y Jurídico.
4. El deudor debe ser notificado por la Administración o por los abogados que cobran cartera que su proceso ha pasado a proceso jurídico.
5. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán hacer uso de las áreas comunes.

**CAPÍTULO VII. DE LOS PARQUEADEROS Y VEHICULOS**

**ARTÍCULO 35:** Se deberá cumplir lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, para el uso de parqueaderos y otros bienes comunes, de la siguiente manera:

1. Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas o en post operatorio inmediato.
2. Los parqueaderos de VISITANTES son de uso exclusivo de visitantes, a las unidades del Edificio residencial. Por lo que ningún propietario puede tomar posesión de ninguno de los espacios, salvo las normas establecidas por la Asamblea General para beneficio de todos los copropietarios residentes.
3. Los parqueaderos PRIVADOS son de uso exclusivo. Por lo tanto se prohíbe el uso de esta zona por personas ajenas, sin autorización alguna del propietario, en toda caso se aplicarán las sanciones estipuladas (el 50% del valor de una expensa común ordinaria.)
4. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, y demás deportes extremos).
5. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvare de los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.
6. Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos en el parqueadero de la copropiedad.
7. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 5 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas (el 50% del valor de una expensa común ordinaria.)

República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras judiciales, certificaciones y documentos del archivo notarial



26-06-19

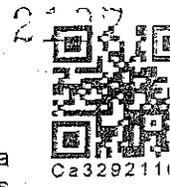
8. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que afecten el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
9. Queda prohibido el ingreso de vehículos de gran peso dentro de la copropiedad como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 2 toneladas.
10. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.
11. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo andenes, salida de los vehículos, y las áreas de circulación.
12. Se prohíbe dejar en zonas de circulación elementos tales como mueble, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
13. Todo vehículo debe permanecer cerrado y con alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.
14. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser Consejo de Administración reportado inmediatamente a la Administración.
15. Los parqueaderos privados podrán ser arrendados solo para un vehículo y es obligatorio informar esta novedad a la Administración, en lo posible que sean vehículos de la propiedad.
16. En todo caso y sin excepción alguna, los parqueaderos privados no podrá tener otro destino en cuanto a su uso.
17. En caso de ser arrendado el parqueadero, antes del ingreso del vehículo, el arrendatario entregará fotocopias de la cédula de

**ARTÍCULO 36:** Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados de acuerdo con los preceptos del presente manual:

1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo, solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare.
2. Lavar los vehículos, limpiar o polichar.
3. Arrojar desperdicios al piso.
4. Suprimir el tubo de escape o de gases.
5. Hacer uso del pito de manera innecesaria.
6. Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.
7. Manchar el piso de los parqueaderos con grasa, aceite o pintura. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder de inmediato a su limpieza, en caso de no hacerlo, la Administración deberá ordenar la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
8. Sobrepasar las líneas limitrofes o líneas de otros parqueaderos.
9. Activar la alarma de su vehículo cuando esté defectuosa o muy sensible.
10. Utilizar el parqueadero de visitantes para aspirar, lavar o limpiar los carros.
11. Estacionar un vehículo en un parqueadero diferente al propio o al asignado.
12. En las zonas de circulación peatonal y vehicular, está prohibido estorbar el libre tránsito.
13. Parquear bicicletas o motos en lugares que obstaculicen el acceso a otros vehículos.
14. Estacionar vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas.
15. El ingreso de vehículos, para realizar trasteos, no importando su tonelaje.
16. El ingreso de vehículos con carga, no importando su tonelaje.
17. La utilización de los parqueaderos para bodegajes de neveras, trasteos, lavadoras, escombros, etc., además para toda clase de juegos (bicicletas, patines, patinetas, tablas, balones, frizbee, escondidas, etc.), y reuniones de grupos.

#### CAPÍTULO VIII. DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS

**ARTÍCULO 37:** El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres días a la Administración con una comunicación escrita informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas. La obra proyectada no puede comprometer la solidez, seguridad y salubridad de la copropiedad, afectar los servicios o zonas comunes, ni alterar las fachadas exteriores.



**ARTÍCULO 38:** El horario para adelantar reparaciones locativas. Será de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos. A los empleados de obra que ingresan con bicicletas sólo se les permitirá su ingreso en el horario establecido Ningún empleado de obra podrá transitar por áreas diferentes a las autorizadas o deambular en sus horas de descanso por las Áreas comunes.

**ARTÍCULO 39:** Los desperdicios de obra deberán recogerse en lonas y serán responsabilidad exclusiva del propietario del apartamento en donde se adelanten las obras.

### CAPÍTULO IX. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

**ARTÍCULO 40:** Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas Ordinarias como Extraordinarias y multas.

**ARTÍCULO 41:** Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo un paz y salvo expedido por la Administración.

**ARTÍCULO 42:** La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a sábados y domingos en tiempo prudente, teniendo en cuentas las normas establecidas por el Código de Policía.

**ARTÍCULO 43:** Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará previamente al mismo en la Administración una suma equivalente al 100% de una Expensa Común Ordinaria mensual, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por la Administración o su delegado.

**PARÁGRAFO:** Los camiones y vehículos pesados de más de 2 toneladas o que tengan una altura que ponga en riesgo la entrada vehicular, no podrán ingresar al interior del Edificio, para la preservación del piso del parqueadero.

### CAPÍTULO X. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

**ARTÍCULO 44:** Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

**ARTÍCULO 45:** Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

**ARTÍCULO 46:** Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes.

**ARTÍCULO 47:** Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como zonas de acceso y de circulación, escaleras delanteras y traseras etc.

### CAPÍTULO XI. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

**ARTÍCULO 48:** Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia los parqueaderos o dentro del Edificio y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el hall o pasillos.

**ARTÍCULO 49:** Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes.

**PARGRAFO.** No está permitido utilizar las ventanas que dan hacia los patios interiores del edificio para escurrir traperos, colgar escobas o tirar basuras, que afecten o causen daño a dichas zonas.



República de Guatemala

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



26-06-19

**ARTÍCULO 50:** No se permite uso diferente a las zonas comunes según el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 51:** El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, etc.) está de cargo de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

**ARTÍCULO 52:** No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, y otros sitios, o mantener y desorden en ventanas, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

**ARTÍCULO 53:** No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso al Edificio, solo en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta. El incumplimiento de lo anterior dará origen a una Sanción equivalente al 50% de una Expensa Común Ordinaria.

## CAPÍTULO XVI. DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS

**ARTÍCULO 54:** La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con los Códigos Nacional y Distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

**ARTÍCULO 55:** Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los residentes y animales, y son de obligatorio cumplimiento so pena de hacerse merecedor a las que establece el presente manual.

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para personas.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
3. Utilizar por parte de los dueños o tenedores de animales domésticos, trailla, correa, bozal en caso específico de perros potencialmente peligrosos el uso de bozal es obligatorio de conformidad con la Ley 746 de 2002 Artículo 108B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por espacio público. Por tanto sugerimos que sean personas mayores los que tengan en cabeza la responsabilidad de sacarlos.
4. Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas a la Administración del Edificio.
5. Es obligación que los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas recojan, los excrementos que estos produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes del Edificio además que los depositen en los recipientes destinados para tal fin. Adicionalmente el tenedor de mascota, debe desinfectar si es una zona de tránsito peatonal continuo, como el ascensor, corredores etc. Para evitar molestias por los olores y mal apariencia a los demás vecinos.
6. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.
7. Los propietarios de mascotas asumen la posición de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas, de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.
8. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o aquellos que en alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes. En caso de presentarse una situación de esta índole, se procederá a informar a la Policía Ambiental y a la Secretaría Distrital del Medio Ambiente, para el decomiso de las especies. Por ende les recomendamos e invitamos a no cohibirles de su hábitat natural. (Derivado de los mandatos legales, está la prohibición de tener animales de la fauna silvestre o exótica domesticados o no como mascotas)
9. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

### CAPÍTULO XVII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

**ARTÍCULO 56:** El personal de aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, será responsabilidad del propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
2. Los hijos menores de edad de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
3. El acceso de empleadas de servicio y niñeras es responsabilidad directa de los propietarios y residentes.
4. Queda prohibido al personal de oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
5. El comportamiento del personal oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
6. Por ningún motivo permita el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia no haya comunicación con el apartamento, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente.
7. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, se deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Edificio.
8. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al parqueadero.

### CAPÍTULO XVIII. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES Y LA SEGURIDAD

**ARTÍCULO 57:** Se consideran faltas contra los bienes comunes:

1. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, ascensores, etc., de la copropiedad
2. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
3. Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.
4. Realizar modificaciones que afecten las áreas comunes.

**ARTÍCULO 58: SEGURIDAD:** Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del Edificio (ver Reglamento de Propiedad Horizontal) como son:

1. Ocasionar daños, destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
2. Encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

### CAPÍTULO XIX. DE LOS PROCEDIMIENTOS Y FUNCIONES GENERALES

**ARTÍCULO 59:** Descripción de puestos: El manual describe los puestos del área operativa, Administrativa y de Gestión del EDIFICIO CLAU y contiene los siguientes puntos:

- Servicio al que corresponde.
- Puesto.
- Objetivo del puesto.
- Relaciones de coordinación.
- Funciones generales.
- Funciones específicas.
- Horario:

#### I. MANTENIMIENTO Y ASEO

**SERVICIO AL QUE CORRESPONDE:** Zonas Comunes y privadas  
**PUESTO:** Servicio de Aseo



República de Guatemala

Papel notarial para una exhibición de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



**OBJETIVO DEL PUESTO:** Mantener en perfecto estado de limpieza, aseo y mantenimiento todas las áreas que conforman el Edificio residencial.

**RELACIONES DE COORDINACIÓN:** La Administración, de acuerdo a lo anterior el Edificio cuenta una (1) personas a quienes se les dan las siguientes funciones:

**ARTÍCULO 60: NORMAS GENERALES DE SEGURIDAD:** En la administración existe un registro de residentes; también el registro de los vehículos, indicando su marca, color y placa. Se solicita a los residentes, mantener la información actualizada y notificar cualquier cambio a la Administración con el fin de facilitar la labor de control de los vigilantes.

En la portería se lleva una bitácora que registra todas las personas visitantes al Edificio, con fecha y hora de entrada y salida, y registro de la persona a quien visitó. Sin excepción todo visitante debe ser anunciado desde la Portería.

**SE RECOMIENDA A LOS PROPIETARIOS:**

1. Suscribir sus propias pólizas de hurto e incendio para las unidades privadas y vehículos. La Póliza de seguros de la Administración no cubre riesgo de hurto e incendio de propiedad privada.
2. Asegurar y/o reforzar con alarmas, chapas y puertas de seguridad, villas y vehículos; retirando de estos últimos los paquetes y radios extraíbles.
3. No dejar juego de llaves en sitios no adecuados (Materas, Cuadros o similares).
4. Suministrar llaves solo a personas de su entera confianza.
5. En caso de haber dejado las llaves al interior del apartamento, debe abrirse con ayuda de un Cerrajero y no penetrando en él por ventanas.
6. Por razones de seguridad, la Administración no se hacen responsables por llaves o dinero que los residentes dejen al personal de aseo.
7. En caso de ser víctima de un hurto, el propietario-residente deberá comunicarlo por escrito inmediatamente a la Administración y poner el respectivo denuncia ante las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 61: AUTORIZACIÓN PARA RETIRAR VEHÍCULOS O CUALQUIER OTRO ELEMENTO DE LA COPROPIEDAD POR PARTE DE TERCEROS.**

No se permitirá la salida de objetos en general sin previa autorización de las personas registradas en el libro de residentes. Se debe indicar por escrito el nombre y el número de cédula de la persona autorizada para el retiro de un vehículo o de cualquier otro elemento de una inmueble. No se aceptan autorizaciones telefónicas. (Tenga en cuenta que por teléfono pueden imitar la voz).

**ARTÍCULO 62: EPOCA DE VACACIONES.**

Por la seguridad de todos, es preciso que se tengan en cuenta las siguientes recomendaciones:

1. Deje aseguradas todas las puertas de la residencia; informe a la Administración sobre su ausencia para que respondan por la seguridad; relacione el nombre y teléfono de una persona de contacto, para cualquier emergencia en su inmueble.
2. Si deja a cargo a alguien para ingresar al apartamento en su ausencia, deje la respectiva autorización por escrito con nombre completo y número de cédula del autorizado.
3. Cierre completamente los registros de agua y gas; desconectar el servicio de energía eléctrica, evitar dejar alimentos en su nevera, verifique que todas las llaves se encuentran cerradas.
4. Cerrar sus ventanas, apagar velas, veladores o cualquier elemento conducente permanente de fuego en su apartamento.

**CAPÍTULO XX. DEL PLAN DE EMERGENCIAS**

**ARTÍCULO 64:** Se deberá consultar las entidades y personas expertas en seguridad y prevención de desastres, para valorar y diseñar un plan de emergencias del Edificio residencial, que contenga como mínimo las siguientes recomendaciones:

1. Señalización de las salidas de emergencia, ubicación exacta de los equipos contra incendio y extintores.
2. Ubicación de extintores adecuados, con mantenimiento y recarga.

3. Garantizar escaleras despejadas y seguras, con barandas aseguradas y con el piso debe antideslizante.
4. Muebles y objetos que puedan desprenderse asegurados y retirados de las aéreas de evacuación o de alto tráfico.
5. Retire todo elemento o material combustible de los elementos o equipos capaces de generar calor o producir chispas eléctricas o corto - circuitos, como calderas, equipos de sauna y baños turcos, cocinas, motores, etc.
6. Asimismo, los vehículos que presenten escapes de combustible o lubricantes, deben ser reparados de inmediato.
7. Mantenga siempre a mano un botiquín de primeros auxilios. Incluya en él un directorio con los números de emergencia. (Policía, Bomberos, Ambulancia, Cruz Roja, etc.), un pito, una linterna y en lo posible un radio.
8. Realizar simulacros.

**ARTÍCULO 65: EN CASO DE EVACUACIÓN:**

1. No corra, no grite, conserve la calma y así ayudará a otros a conservarla.
2. No trate de llevar sus pertenencias, por valiosas que sean. La prioridad es salvar la vida y conservar la integridad física.
3. Ayude a evacuar en primer término a los niños, a las mujeres y a las personas ancianas, así como a quienes sufran de alguna incapacidad física o mental.
4. Siga al pie de la letra las instrucciones de los expertos (Bomberos, Cuerpos de Rescate) Ellos saben mejor que Usted como ayudarle.

**ARTÍCULO 64:** El presente Manual de Convivencia, aprobado por la Asamblea General en la convocatoria, el día \_\_ de abril de 2017 en Bogotá, comienza a regir desde la publicación del Acta y del mismo Manual de Convivencia, siendo de carácter obligatorio para todos los copropietarios del EDIFICIO CLAU, así como para todas las personas a quienes éstos concedan el uso o goce a cualquier título, de sus bienes privados.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial





## ACTA No. 001 DE 2018

### ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS



En la ciudad de Bogotá, siendo el (25) de abril de 2018, a las 6:30 p.m., se reunió por derecho propio la Asamblea General del Edificio CLAU, en la sede de la entidad ubicada en la transversal 21 Bis No. 61B-71 de esta ciudad.

Antes de la lectura del orden del día de la Asamblea, la Administradora Dra. Lina María Ladino García explicó que esta se convocó de común acuerdo con algunos copropietarios, de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Posteriormente leyeron las "Aclaraciones de ley", de conformidad con la Ley 675 de 2001 (se adjunta copia de las "Aclaraciones de ley").

#### Orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Aprobación del reglamento de propiedad horizontal.
3. Aprobación del manual interno de convivencia.
4. Cierre.

#### DESARROLLO

##### 1. Llamado a lista y verificación del quórum

Copropiedad	Coeficiente	Asistieron
Apartamento 101	16,88	Luz Stella Soto
Apartamento 102	11,70	No se presentó
Apartamento 201	15,58	Gustavo Vargas y Vilma Soto
Apartamento 202	16,88	No se presentó
Apartamento 301	15,58	Luis Gabriel Ortiz
Apartamento 302	16,88	Claudia Burgos
Parqueadero 01	1,30	Luz Stella Soto
Parqueadero 02	1,30	Gustavo Vargas
Parqueadero 03	1,30	Luis Gabriel Ortiz
Parqueadero 04	1,30	Luz Stella Soto
Parqueadero 05	1,30	Claudia Burgos
TOTALES	71,42	



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del registro notarial.



AL ESCRIBANO 26-06-19

La reunión inició con la representación de 4 apartamentos (101, 201, 301, 302) y 4 parqueaderos. Verificación del quórum: corresponde al 71,42% por lo cual tenemos quórum decisorio.

El señor Silvio Franco (apartamentos 102 y 50% del 202) llega hacia las 10:30 am

## 2. Aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal

Se hacen unas observaciones para ser corregidas por parte de las personas encargadas para su revisión, y para la entrega de documentos para su perfección

Se aprueba por parte de los copropietarios asistentes por unanimidad.

## 3. Aprobación del Manual Interno de Convivencia

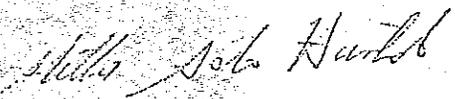
Se pone a consideración el Manual Interno de Convivencia y se hacen compromisos por parte de los encargados para cumplir con lo estipulado.

Por último, queda constancia que ni el reglamento ni el manual tendrán más articulados para su desarrollo, en la revisión se pueden quitar artículos, pero no agregar más y los aportes serán de forma y no de fondo.

Se aprueba por parte de los copropietarios asistentes por unanimidad.

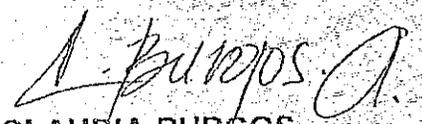
## 4. Cierre

Se cerró la Asamblea siendo las 9:25 Pm. del 25 de abril de 2018.

  
LUZ STELLA SOTO  
c.c. 41527124  
Apto 101

  
GUSTAVO ADOLFO VARGAS / VILMA SOTO  
c.c.  
Apto 201

  
LUIS GABRIEL ORTIZ  
c.c. 241934567  
Apto 301

  
CLAUDIA BURGOS  
c.c. 51553577  
Apto 302



ESTA HOJA CORRESPONDE A LA  
COPIA NUMERO UNO DE LA  
ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2137 DE  
FECHA 2019-07-12 DE LA NOTARIA 32  
DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.



República de Colombia  
Hapel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos notariales

COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE  
CONFORME AL ARTÍCULO 79 Y SIGUIENTES DEL  
DECRETO 960 DE 1970, EN 33 HOJAS UTILES CON  
DESTINO A: INTERESADO  
BOGOTA D.C., FECHA: 2019-07-24

LUIS GUILLERMO TELLO FLOREZ  
SECRETARIO DELEGADO PARA COPIAS

N O T A. CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACION  
QUE SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA  
AUTORIZACION E INTERVENCION DEL NOTARIO  
CONFORME A LA LEY ES ILEGAL Y UTILIZARLAS  
PUEDE CAUSAR SANCION PENAL





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127769253990345

Nro Matrícula: 50C-457815

Pagina 1 TURNO: 2022-55233

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 04:42:04 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-07-1978 RADICACIÓN: 1978-51991 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 12-07-1978

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN GLOBO DE TERRENO FORMADOPOR LOS LOTES 5 Y 6 MANZANA 24 URBANIZACION SAN LUIS CON UN AREA DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 13.06 MTS CON LA CALLE 62 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA, Y EN 2.72 MTS CON EL LOTE # 18 DE LA MISMA URBANIZACION SUR: EN 32.81 MTS CON EL LOTE # 7 DE LA MANZANA 24 URBANIZACION SAN LUIS QUE ES O FUE PROPIEDAD DE ROSA FERRO MANCERA ORIENTE: EN 34.12 MTS CON LA TRANSVERSAL 19. OCCIDENTE EN 36.00 MTS CON EL LOTE # 4 MANZANA 24 DE LA URBANIZACION SAN LUIS DE PROPIEDAD QUE ES O FUE DE RAFAEL RAMIREZ ALFONZO, Y EN 12 MTS CON EL LOTE # 17 DE LA MISMA MANZANA. EL EDIFCIO ESTA INTEGRADO POR 7 DEPARTAMENTOS Y 5 GARAJES.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 19 61-61/71 EDIFICO "GLAU"C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-04-1957 Radicación: 1978-51991

Doc: ESCRITURA 1227 del 20-03-1957 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$270,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FERRO MACERA JORJE

A: PEDRAZA A ROBERTO

X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 52 del 16-01-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127769253990345

Nro Matrícula: 50C-457815

Pagina 2 TURNO: 2022-55233

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 04:42:04 PM

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

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

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

- A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO X
A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-05-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1381 del 06-04-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$165,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA APTO 302

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

DE: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

A: MUTIS DE BRETON PARRA CHELA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-05-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1381 del 06-04-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA GARAJA # 5

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

DE: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

A: MUTIS DE BRETON CHELA CC# 20024985 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-05-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1890 del 19-04-1968 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA APTO 102

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

DE: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

A: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO CC# 60339 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-05-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1890 del 19-04-1968 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA APTO 101

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

DE: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

A: MARTINEZ PEDRAZA GILLERMO X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127769253990345

Nro Matrícula: 50C-457815

Pagina 3 TURNO: 2022-55233

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 04:42:04 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-05-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1890 del 19-04-1968 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA GARAJA 6-1

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

DE: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

A: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO

CC# 60339

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1890 del 19-04-1968 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA GARAJE 6-3

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

DE: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

A: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO

CC# 60339

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-05-1964 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1890 del 19-04-1968 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MARTINEZ PEDRAZA GILLERMO

X

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-11-1969 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5250 del 25-10-1969 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION CONTRATO DE COMPRAVENTA ESC 1890 APTO 101

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

DE: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO

CC# 60339

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-11-1969 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5250 del 25-10-1969 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION CONTRATO DE COMPRAVENTA ESC 1890 APTO 102



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220127769253990345**

**Nro Matrícula: 50C-457815**

Pagina 4 TURNO: 2022-55233

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 04:42:04 PM

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

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

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

DE: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO CC# 60339

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO X

A: SALAS PEDRAZA LEONOR X

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-11-1969 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 5250 del 25-10-1969 NOTARIA 10 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION CONTRATO DE CONPRAVENTA ESC 1890 GARAJE 6-1

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

DE: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO CC# 60339

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR X

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-11-1969 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 5250 del 25-10-1969 NOTARIA 10 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION CONTRATO ESC 1890 APTO GARAJE 6-3

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

DE: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO CC# 60339

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR X

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-07-1979 Radicación: 79067693**

Doc: SENTENCIA 0 del 26-07-1977 JUZGADO 15 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION APTO-101,102,APTO 201,202, APTO-301 GARAJES 1-2-3-4.

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

A: PEDRAZA DE NAVIA ANA ROSA X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR X

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-03-1993 Radicación: 15288**

Doc: ESCRITURA 833 del 08-02-1993 NOTARIA 5 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SOMETERSEN A LA LEY 16/85 Y DECRETO

REGLAMENTARIO 1365 DE 1986

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

A: EDIFICIO CLAU



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220127769253990345**

**Nro Matrícula: 50C-457815**

Pagina 5 TURNO: 2022-55233

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 04:42:04 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 07-09-1999 Radicación: 1999-67682

Doc: OFICIO 1311 del 26-08-1999 TRIBUNAL SUPERIOR de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO

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

DE: PEDRAZA DE NAVIA ANA ROSA

A: EDIFICIO CLAU

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 30-08-2019 Radicación: 2019-70736

Doc: ESCRITURA 2137 del 12-07-2019 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ACOGEN A LA LEY 675 DE 2001

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

DE: EDIFICIO CLAU PH

NIT# 9009602260

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

16 -> 353712

16 -> 358301

16 -> 358302

16 -> 358303

16 -> 358304

16 -> 512489

16 -> 512490

16 -> 512491

16 -> 512492

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220127769253990345**

**Nro Matrícula: 50C-457815**

Pagina 6 TURNO: 2022-55233

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 04:42:04 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-55233

FECHA: 27-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 220129549154064015

Nro Matrícula: 50C-512492

Página 1 TURNO: 2022-59097

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:20:40 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-07-1979 RADICACIÓN: 79052076 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 31-12-1899

CODIGO CATASTRAL: AAA0083SRAFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GARAJE G-4 ESTA LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO TIENE UN AREA DE 19.36 MTRS2. Y SUS LINDEROS SON: NORTE EN 2.72 MSTRS. CON EL LOTE #18 DE LA MANZANA 24 DE LA URBANIZACION SAN LUIS SECTOR ORIENTAL EN 6.45 MTRS. CON LA COCINA DE LA PORTERIA SUR.- EN 6.24 MTRS. CON EL GARAJE G-3. ORIENTE EN 3.125 MTRS. CON EL PATIO #1. OCCIDENTE EN 3.125 MTRS. CON EL LOTE #17 DE LA URBANIZACION SAN LUIS SECTOR ORIENTAL POR EL CENIT CON EL TECHO O CUBIERTA POR EL NADIR CON EL SUELO O TERRENO EN QUE SE HALLA CONSTRUIDO....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) TV 21 BIS 61B 61 GJ 104 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 19 # 61-61/71 GARAJE 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 457815

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 52 del 16-01-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-07-1979 Radicación: 67693

Doc: SENTENCIA 0 del 26-07-1977 JUZ.15 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION



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

Certificado generado con el Pin No: 220129549154064015

Nro Matrícula: 50C-512492

Página 2 TURNO: 2022-59097

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:20:40 AM

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

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

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

A: PEDRAZA DE NAVIA ANA ROSA LEONOR

X (ROSITA)

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-01-1980 Radicación: 1980-00096

Doc: ESCRITURA 9256 del 10-12-1979 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101-VENTA

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

DE: PEDRAZA DE NACIA ANA ROSA (ROSITA)

(SIC)

DE: SALAS HOY VIUDA DE PEDRAZA LEONOR

A: GARCIA AVILA JORGE ENRIQUE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La guarda de la fe pública X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-03-1993 Radicación: 15288

Doc: ESCRITURA 833 del 08-02-1993 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SOMETERSEN A LA LEY 16/85 Y DECRETO

REGLAMENTARIO 1365 DE 1986

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

A: EDIFICIO CLAU

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-04-1993 Radicación: 25642

Doc: ESCRITURA 1092 del 25-02-1993 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: GARCIA AVILA JORGE ENRIQUE

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072 X

A: SOTO DE GUTIERREZ LUZ STELLA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-04-1993 Radicación: 25642

Doc: ESCRITURA 1092 del 25-02-1993 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,900,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072 X

DE: SOTO DE GUTIERREZ LUZ STELLA

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA



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

Certificado generado con el Pin No: 220129549154064015

Nro Matrícula: 50C-512492

Página 3 TURNO: 2022-59097

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:20:40 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-10-1996 Radicación: 1996-88577

Doc: OFICIO 3972 del 06-09-1996 JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072 X

A: SOTO DE GUTIERREZ LUZ STELLA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-1997 Radicación: 1997-37299

Doc: ESCRITURA 801 del 17-03-1997 NOTARIA 41 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD SOCIEDAD CONYUGAL CONTINUA EMBARGO HIPOTECARIO VIGENTE

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

DE: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-02-2007 Radicación: 2007-20950

Doc: OFICIO 2135 del 28-08-2006 JUZGADO 30 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-02-2007 Radicación: 2007-20950

Doc: OFICIO 2135 del 28-08-2006 JUZGADO 30 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA REMANENTES A

DISPOSICION DEL JUZGADO 32 CIVIL DEL CIRCUITO, OFICIO 97-1599 DEL 28-05-97.

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

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-05-2009 Radicación: 2009-51775

Doc: OFICIO 1458 del 11-05-2009 JUZGADO 42 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATR' CULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220129549154064015

Nro Matrícula: 50C-512492

Página 4 TURNO: 2022-59097

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:20:40 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SE CANCELA EMBARGO EJECUTIVO, DEL JUZGADO 42 CIVIL DEL CTO POR ACUERDO # PSAA084716 DE 2008 PROFERIDO POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA. NO SE REGISTRA EN 50C-358301 POR NO ENCONTRARSE VIGENTE EMBARGO EJECUTIVO, CON OFICIO # 2135.

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

DE: AMAYA GENDALES CARLOS ALBERTO

CC# 19053101

A: SOTO DE GUTIERREZ STELLA (SIC)

X C.C.41.527.174

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-03-2011 Radicación: 2011-22149

Doc: OFICIO 0093 del 13-01-2011 JUZGADO 38 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO 2010-583

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

DE: FRANCO ARISTIZABAL SILVIO

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-75919

Doc: OFICIO 2303 del 02-06-2015 JUZGADO 038 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA DEMANDA REF PROCESO 110013103038-2010-00583-00

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

DE: FRANCO ARISTIZABAL SILVIO

CC# 6784273

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-15557

Doc: OFICIO 7202 del 19-02-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008

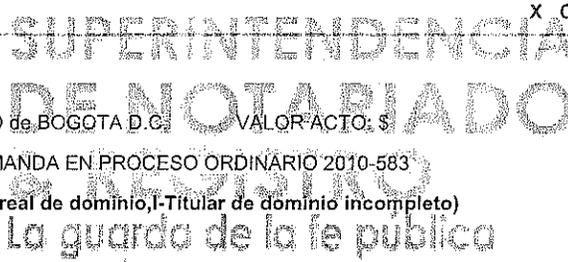
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 30-08-2019 Radicación: 2019-70736

Doc: ESCRITURA 2137 del 12-07-2019 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE





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

Certificado generado con el Pin No: 220129549154064015

Nro Matrícula: 50C-512492

Pagina 5 TURNO: 2022-59097

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:20:40 AM

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

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

ACOGEN A LA LEY 675 DE 2001

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

DE: EDIFICIO CLAU PH

NIT# 9009602260

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-18696

Fecha: 17-11-2010

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

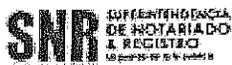
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-59097

FECHA: 29-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

Certificado generado con el Pin No: 220129392554063904

Nro Matrícula: 50C-358301

Pagina 1 TURNO: 2022-59095

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:17:38 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-10-1976 RADICACION: 7665736 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 18-10-1976

CODIGO CATASTRAL: AAA0083SRDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN EL EDIFICIO "CLAN" EL PATO.101; LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO, CON UN AREA PRIVADA DE 154.92 M2 EN ALTURA LIBRE DE 2.50 M. Y SUS LINDEROS SON: NORTE EN 6.05 M. CON EL ANTEJARDIN DE LA TRANSV.19 EN 9.80 M CON EL ANTEJARDIN DE LA CALLE 62 EN 7.95 M. CON EL PATIO #4. POR EL SUR: EN 2.05 M CON EL HALL Y ESCALERA DE SERVICIOS, EN 3.20 METROS CON EL DPTO.102; EN 4.25 M. EN PARTE CON EL PATIO #5 Y EN PARTE CON LA PORTERIA EN 3.15 M CON LA PORTERIA EN 4.10 M CON EL HALL DE LA ENTRADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO Y LA ESCALERA EN 5.M EN PARTE CON EL PATIO #4 Y EN PARTE CON EL DPTO.103; POR ORIENTE EN 6.30 M. CON 2.80 M. CON EL ANTEJARDIN DE LA TRANSV.19 EN 2.25 M. CON EL PATIO #5 EN 15. CM CON LA PORTERIA EN 1.10 M. CON EL HALL DE LA ENTRADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO. POR EL OCCIDENTE EN 8.15 M CON EL DPTO. 103. EN 3.00M CON EL PATIO #1. EN 2.25 M. CON EL HALL DE SERVICIO EN LINEA CURVA EN 2.90 M. CON EL PATIO #4. POR EL GENIT EN PARTE CON EL DPTO.201 Y EN PARTE CON EL DPTO.202 POR EL NADIR CON EL SUELO TERRENO EN QUE SE HALLA CONSTRUIDO EL EDIFICIO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) TV 21 BIS 61B 71 AP 101 (DIRECCION CATASTRAL) ✓

1) TRANSVERSAL 19 61-71

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 52041

50C - 457815

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 52 del 16-01-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

X



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

Certificado generado con el Pin No: 220129392554063904

Nro Matricula: 50C-358301

Pagina 2 TURNO: 2022-59095

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:17:38 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-05-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1890 del 19-04-1968 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

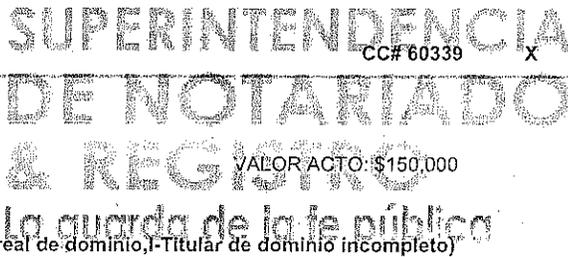
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

DE: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

A: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO



CC# 60339 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-05-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1890 del 19-04-1968 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MARTINEZ DE PEDRAZA GUILLERMO

X

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-11-1969 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5250 del 25-10-1969 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION CONTRATO ESCRITURA 1890/68

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

DE: MARTINEZ PEDRAZA GUILLERMO

A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-07-1979 Radicación: 7967693

Doc: SENTENCIA 0 del 26-07-1977 JUZ 15 CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PEDRAZA ANGULO ROBERTO

A: LEONOR (ROSITA )

A: PEDRAZA DE NAVIA ANA ROSA

X

A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-10-1980 Radicación: 8000096

Doc: ESCRITURA 9256 del 10-12-1979 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 220129392554063904

Nro Matrícula: 50C-358301

Página 3 TURNO: 2022-59095

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:17:38 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SALAS HOY VIUDA DE PEDRAZA LEONOR PEDRAZA DE NAVIA ANA ROSA (ROSITA ) (SIC)

A: GARCIA AVILA JORGE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-03-1993 Radicación: 15288

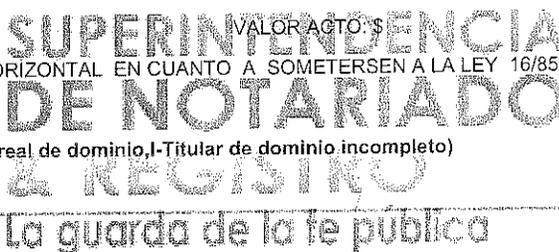
Doc: ESCRITURA 833 del 08-02-1993 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SOMETERSEN A LA LEY 16/85 Y DECRETO  
REGLAMENTARIO 1365 DE 1986

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

A: EDIFICIO CLAU



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-04-1993 Radicación: 25642

Doc: ESCRITURA 1092 del 25-02-1993 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE OTRO

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

DE: GARCIA AVILA JORGE ENRIQUE

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072 X

A: SOTO DE GUTIERREZ LUZ STELLA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-04-1993 Radicación: 25642

Doc: ESCRITURA 1092 del 25-02-1993 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,900,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072 X

DE: SOTO DE GUTIERREZ LUZ STELLA

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-03-1996 Radicación: 1996-20485

Doc: OFICIO 201 del 20-02-1996 JUZG.11 C.MPAL. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL EJECUTIVO. DERECHO DE CUOTA

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

DE: OROZCO JAIMES BEATRIZ

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-10-1996 Radicación: 1996-88577



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

Certificado generado con el Pin No: 220129392554063904

Nro Matrícula: 50C-358301

Página 4 TURNO: 2022-59095

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:17:38 AM

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

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

Doc: OFICIO 3972 del 06-09-1996 JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL DERECHOS DE CUOTA.

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

DE: OROZCO JAIMES BEATRIZ

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
CC# 17188072 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-10-1996 Radicación: 1996-88577

Doc: OFICIO 3972 del 06-09-1996 JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL

La guarda de la fe publica

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072 X

A: SOTO DE GUTIERREZ LUZ STELLA

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-10-1996 Radicación: 1996-91331

Doc: OFICIO 1121 del 18-07-1996 JUZG. 11 C. MPAL de SANTAFE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION RATIFICACION AL OFICIO 201 DEL 20-02-96. EN EL SENTIDO DE QUE EL EMBARGO RECAE SOBRE LA PARTE QUE LE CORRESPONDE AL EJECUTADO.

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

A: OROZCO JAIMES BEATRIZ

A: SGUTIERREZ TORREZ HIGINIO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-05-1997 Radicación: 1997-37299

Doc: ESCRITURA 801 del 17-03-1997 NOTARIA 41 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD SOCIEDAD CONYUGAL CONTINUA EMBARGO HIPOTECARIO VIGENTE

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

DE: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-04-1999 Radicación: 1999-25036

Doc: OFICIO 16755 del 30-03-1999 IDU de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL



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

Certificado generado con el Pin No: 220129392554063904

Nro Matrícula: 50C-358301

Página 5 TURNO: 2022-59095

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:17:38 AM

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

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

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

DE: IDU

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-02-2000 Radicación: 2000-6495

Doc: OFICIO 6100-177 del 17-01-2000 IDU de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD

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

DE: IDU

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-05-2002 Radicación: 2002-37363

Doc: OFICIO 2151C del 29-04-2002 EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA - ESP -

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 26-02-2007 Radicación: 2007-20950

Doc: OFICIO 2135 del 28-08-2006 JUZGADO 30 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: GUTIERREZ TORRES HIGINIO

CC# 17188072

A: SOTO HURTADO LUZ STELLA

CC# 41527174

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-15557

Doc: OFICIO 7202 del 19-02-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 30-08-2019 Radicación: 2019-70736





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

Certificado generado con el Pin No: 220129392554063904

Nro Matrícula: 50C-358301

Pagina 7 TURNO: 2022-59095

Impreso el 29 de Enero de 2022 a las 09:17:38 AM

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

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

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-59095

FECHA: 29-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
CULTURA, RECREACION Y DEPORTE  
Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Al contestar, citar estos datos:



Radicado: 20183000040471 de 23-05-2018

Pág. 1 de 4

Bogotá D.C, 23 de mayo de 2018

Señor  
**WILLIAM REINA QUIMBAYO**  
Transversal 21Bis No 61B-71  
Tel. 3124822697  
Bogotá, D.C.

ASUNTO: Concepto de Equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos para el inmueble ubicado en la **TV 21 BIS 61 B 61**.  
Radicado IDPC: 2018-511-002635-2 del 26 de marzo de 2018

Barrio	Declaratoria	Modalidad	Categoría	Dirección	Código Catastral	Chip
San Luis	Decreto 606 de 2001	Inmueble de Interés Cultural	Conservación Tipológica	TV 21 BIS 61 B 61 AP 101	0072022125	AAA0083SRDM
				TV 21 BIS 61 B 61 AP 102		AAA0083SRCX
				TV 21 BIS 61 B 61 AP 201		AAA0083SRFT
				TV 21 BIS 61 B 61 AP 301		AAA0083SRJH
				TV 21 BIS 61 B 61 AP 302		AAA0083SRHY

Un Cordial saludo:

En atención a su solicitud de reconocimiento del beneficio de equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos, para el inmueble ubicado en la TV 21 BIS 61 B 61, el cual corresponde a un Bien de Interés Cultural Modalidad de Inmueble de Interés Cultural, en la Categoría de Conservación Tipológica declarado como tal mediante Decreto 606 de 2001, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural se permite informarle lo siguiente:

Que el artículo 27 del Decreto Distrital 606 de 2001<sup>1</sup>, relativo a la equiparación con el estrato uno para el cobro de tarifas de servicios públicos, establece que:

*"Los propietarios o poseedores de los inmuebles clasificados en las categorías de conservación integral y tipológica, que tengan uso residencial y que se encuentren en buen"*

<sup>1</sup>-Decreto Distrital 606 del 26 de julio de 2001 "Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones"



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE  
Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Al contestar, citar estos datos:



Radicado: **20183000040471** de 23-05-2018

Pág. 2 de 4

*estado de conservación, tendrán derecho a solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, concepto para la equiparación del inmueble con el estrato uno (1), para efectos del cobro de servicios públicos" (...)*

Que el numeral 1 del artículo 316 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-, establece los incentivos para la conservación de los bienes de interés cultural y dispone que:

*"La Administración Distrital reglamentará la aplicación de incentivos para la conservación de bienes de interés cultural, relacionados con:*

1. *Equiparación de los inmuebles de conservación con el estrato uno (1) cuando el inmueble se destine a uso residencial;" (...)*

Que el artículo 17 del Decreto Distrital 070 de 2015. Equiparación con los inmuebles del estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos señala: *"Los propietarios o poseedores de los inmuebles del grupo arquitectónico del ámbito distrital clasificados en las categorías de conservación integral y tipológicas, que tengan uso residencial, que no hayan disminuido sus valores históricos, arquitectónicos o urbanísticos, que se encuentren en buen estado de conservación y que cumplan con las normas aplicables al inmueble, tendrán derecho a solicitar ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la equiparación del inmueble con los de estrato uno (1) para efectos del cobro de servicios públicos, aportando la información y documentación que se establezca para el efecto, la cual constituirá prueba y soporte inicial para el otorgamiento de este incentivo." (...)*

Que el numeral 17 del artículo 6 del Decreto Distrital 070 de 2015 *"Por el cual se establece el sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se reasignan competencias y se dictan otras disposiciones"*, asigna la competencia de resolver las solicitudes de equiparación del inmueble con los de estrato uno (1) para efecto del cobro de servicios públicos, al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Que de conformidad con las normas antes citadas y una vez revisados los requisitos necesarios para esta solicitud se le indica lo siguiente:

1. El inmueble ubicado en la TV 21 BIS 61 B 61 **CUMPLE** con las disposiciones citadas en los Decretos 606 de 2001 y 070 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 17 del artículo 6 del Decreto Distrital 070 de 2015, el concepto de equiparación será comunicado a la Secretaría Distrital de Planeación y a las diferentes empresas de servicios públicos para lo de su competencia y fines pertinentes.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE  
Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Al contestar, citar estos datos:



Radicado: 20183000040471 de 23-05-2018

Pág. 3 de 4

Inmueble	Número de Cuenta Codensa	Número de Cuenta Gas Natural	Número de Cuenta Empresa de Acueducto y Alcantarillado	Número de Cuenta Empresa de Teléfonos de Bogotá
TV 21 BIS 61 B 61 AP 101	0477446-9	20294374	9021684	No Aplica
TV 21 BIS 61 B 61 AP 102	0477444-5	No Aplica	10038884	
TV 21 BIS 61 B 61 AP 201	0477447-1	16547531	10471007	
TV 21 BIS 61 B 61 AP 301	0477449-5	16846738	10541407	
TV 21 BIS 61 B 61 AP 302	0477450-4	6243668	10471018	

- Es pertinente precisar que éste concepto NO corresponde a un cambio de estrato del predio, sino a la homologación al estrato uno (1) exclusivamente para el cobro de las tarifas de servicios públicos.
- El presente concepto tiene una **vigencia de tres (3) años<sup>2</sup>**, contados a partir de la fecha de expedición; vencido éste término se cancelará automáticamente la equiparación al estrato uno (1), el cual podrá ser renovado presentando la documentación actualizada del inmueble ante éste Instituto.
- El inmueble bajo estudio no puede ser demolido ni puede ser modificada su volumetría. Cualquier intervención que se pretenda realizar, deberá contar con autorización por parte de esta Entidad.
- El inmueble perderá automáticamente el beneficio de la equiparación al estrato uno (1), en caso de que se detecte el incumplimiento de las normas establecidas para la conservación de los Bienes de Interés Cultural o el cambio de uso residencial.

Por otro lado, con relación a los beneficios tributarios para la conservación de Bienes de Interés Cultural, esta entidad le informa que los mismos, se encuentran reglamentados por el Acuerdo 426 de 2009 "Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto unificado al plan de ordenamiento territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos", cuya vigencia fue modificada por el artículo 1 del Acuerdo 543 de 2013.

A su vez, el artículo 3° del citado Acuerdo relaciona los requisitos para la aplicación del porcentaje de exención respectivo para los Bienes de Interés Cultural que establece:

- Que la declaración y pago del impuesto se realice oportunamente dentro de las fechas establecidas para cada vigencia.
- Que el inmueble de interés cultural sea de uso residencial, comercial, dotacional, industrial o

<sup>2</sup> En aplicación del artículo 380 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá- y bajo lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto Distrital 070 de 2015, se aplicará el referido Decreto para la "Equiparación con los inmuebles del estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos", el término de vigencia contenido en la última norma expedida sobre el particular, esto es, el Decreto 070 de 2015 y por lo tanto, la vigencia corresponderá a un término de tres (3) años, indistintamente del Decreto particular que le aplique al Bien de Interés Cultural.



financiero.

3. Que el inmueble de interés cultural se encuentre en una edificación que tenga un máximo de cinco (5) pisos construidos.

4. Que el inmueble de interés cultural de uso residencial haya sido equiparado al estrato 1 para el cobro de tarifas de servicios públicos, de acuerdo con los requisitos fijados para tal efecto en las normas, y mantenga durante toda la vigencia fiscal dicha equiparación. Para este efecto, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- deberá remitir anualmente a la Secretaría Distrital de Hacienda el listado de los predios correspondientes. A partir del año gravable 2010, el listado de tales predios deberá ser remitido antes del 30 de noviembre de cada año.

5. La Secretaría Distrital de Planeación –SDP- deberá enviar anualmente a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la lista de bienes de interés cultural del orden distrital y nacional, y monumentos nacionales, con declaratoria vigente a la fecha, indicando la categoría a la que pertenecen, e identificándolos con el código homologado de identificación predial CHIP con el fin de que esta última incluya en la base catastral esta información. A partir del año gravable 2010, el inventario deberá ser actualizado y remitido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- antes del 30 de noviembre de cada año.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Esta exención se aplicará a todos los bienes que integran una copropiedad, siempre que, además de cumplir los requisitos antes señalados, ésta haya sido declarada como inmueble de interés cultural.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- dando cumplimiento a lo establecido en el manual de calificación de construcción identifique que un predio declarado como bien de interés cultural reporta en su ficha predial estado de conservación "malo", lo informará a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- y al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural –IDPC-. Tales predios perderán la exención prevista en el presente artículo, hasta el periodo gravable siguiente a aquel en el cual tal condición cambie, mediante una rectificación del área de construcción por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- incluirá tal información en la base de datos que envía anualmente a la Dirección Distrital de Impuestos para la liquidación del impuesto predial unificado".

El presente concepto no legaliza las intervenciones realizadas al interior del inmueble ni constituye aprobación alguna de las obras que se hayan realizado de manera ilegal.

Por último, le invitamos a consultar cualquier inquietud en las instalaciones de la sede palomar de esta entidad ubicada en la Calle 12B No 2-95, los días martes de 8:00am a 12:30 am y de 2:00 pm a 4:00 pm., con uno de nuestros profesionales, quienes gustosamente le asesorarán.

Cordialmente,

**MAURICIO URIBE GONZÁLEZ**  
Director General

Proyectó: Arq. Nicolás A. Pastrana Serra - Arquitecto contratista - Subdirección Técnica de Intervención.  
Revisó: Arq. Lida Constanza Medrano – Arquitecta contratista - Subdirección Técnica de Intervención.  
Aprobó: Arq. María Victoria Villamil Páez - Subdirectora Técnica de Intervención (e).



Bogotá,

Señor

**WILLIAM REINA QUIMBAYO**

Transversal 21 Bis No. 61B-71

Email: edificioclauph@gmail.com

Tel: 3124822697 / 7521620

Ciudad

Asunto: Aprobación de Equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos para el inmueble de interés cultural ubicado en la **Transversal 21 Bis No 61B-71/61 o Calle 62 No. 21-07 esquina AP 101, 201, 301, 302 Edificio Clau PH**

Radicado IDPC: 20215110070822 del 24 de septiembre de 2021

Localidad	Barrio	Declaratoria	Categoría	Dirección	Código Catastral	Chip
Teusaquillo	San Luis	Anexo No. 1 Decreto 606 de 2001	Conservación Tipológica	TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 101	0072022125	AAA0083SRDM
				TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 201	0072022125	AAA0083SRFT
				TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 301	0072022125	AAA0083SRJH
				TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 302	0072022125	AAA0083SRHY

Respetado Señor Reina:

En atención a su solicitud de equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos para el inmueble del asunto, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC se permite informarle lo siguiente:

El numeral 1 del artículo 316 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-, establece los incentivos para la conservación de los bienes de interés cultural y dispone que:

*"La Administración Distrital reglamentará la aplicación de incentivos para la conservación de bienes de interés cultural, relacionados con:*

- 1. Equiparación de los inmuebles de conservación con el estrato uno (1) cuando el inmueble se destine a uso residencial;" (...)*

El artículo 17 del Decreto Distrital 070 de 2015, Equiparación con los inmuebles del estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos, señala:

*"Los propietarios o poseedores de los inmuebles del grupo arquitectónico del ámbito distrital clasificados en las categorías de conservación integral y tipológicas, que tengan uso residencial, que no hayan disminuido sus valores históricos, arquitectónicos o urbanísticos, que se encuentren en buen estado de conservación y que cumplan con las normas aplicables al inmueble, tendrán derecho a solicitar ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la equiparación del inmueble con los de estrato uno (1) para*



*efectos del cobro de servicios públicos, aportando la información y documentación que se establezca para el efecto, la cual constituirá prueba y soporte inicial para el otorgamiento de este incentivo." (...)*

El numeral 17 del artículo 6 del Decreto Distrital 070 de 2015 "Por el cual se establece el sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se reasignan competencias y se dictan otras disposiciones"; asigna la competencia de resolver las solicitudes de equiparación del inmueble con los de estrato uno (1) para efecto del cobro de servicios públicos, al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

De conformidad con las normas antes citadas y una vez verificados los requisitos necesarios para esta solicitud, se le informa que el inmueble ubicado en la **Transversal 21 Bis No 61B-71/61 o Calle 62 No. 21-07 esquina AP 101, 201, 301, 302 Edificio Clau PH CUMPLE** con las disposiciones citadas en el Decreto Distrital 070 de 2015, por lo cual se otorga el beneficio de equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos para los siguientes números de cuenta:

Inmueble	Número de Cuenta ENEL-CODENSA	Número de Cuenta GAS NATURAL VANTI	Número de Cuenta Empresa de Acueducto y Alcantarillado	Número de Cuenta Empresa de Telefonía Fija CLARO	Empresa de Aseo LIME
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 101	0477446-9	62313981	9021684	NO APLICA	9021684
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 201	0477447-1	61680226	10471007	80984099	10471007
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 301	0477449-5	61672140	10541407	NO APLICA	10541407
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 302	0477450-4	61417522	10471018	NO APLICA	10471018

#### OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

1. La presente aprobación tiene una **vigencia de tres (3) años**; vencido este término las empresas de servicios públicos dejarán de aplicar automáticamente la equiparación al estrato uno (1), la cual podrá ser renovada presentando toda la documentación actualizada del inmueble ante este Instituto; se recomienda que se presente **tres (3) meses antes del vencimiento del beneficio**.

2. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 17 del artículo 6 del Decreto Distrital 070 de 2015, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural comunicará a la **Secretaría Distrital de Planeación y a las diferentes empresas de servicios públicos** la decisión de equiparación del inmueble al estrato uno (1) para efectos del cobro de la tarifa del consumo básico de cada uno de los números de cuenta acá registrados. Para lo anterior, mensualmente se envía un consolidado a las empresas con la relación de los inmuebles y números de cuenta a los cuales se le aprobó el beneficio de equiparación a estrato uno (1) en el mes inmediatamente anterior, con fin que estas apliquen la tarifa correspondiente.



3. El beneficio de equiparación a estrato uno no se ve reflejado inmediatamente en su factura, por lo que se recomienda hacer la revisión dos a tres meses después de recibido el presente oficio, con el fin de verificar que sea aplicado el descuento. En caso de dudas con respecto al descuento o la efectiva aplicación del beneficio, debe acercarse a la empresa de servicios públicos correspondiente con copia del presente oficio para hacer la reclamación.

4. La equiparación a estrato uno NO corresponde a un cambio de estrato del predio, sino a la homologación al estrato uno (1) exclusivamente para el cobro de la tarifa básica de los servicios públicos que se verá reflejado únicamente en la descripción de los subsidios aplicados o desglose del cobro de las facturas de servicios públicos; por lo anterior, su predio conserva la estratificación socioeconómica que le corresponde.

5. El inmueble objeto del beneficio no puede ser demolido y cualquier intervención que se pretenda realizar, deberá contar con autorización por parte de esta Entidad. El presente concepto no legaliza las intervenciones realizadas en el inmueble, que se hayan realizado de manera ilegal.

6. El inmueble perderá el beneficio de equiparación al estrato uno (1), en caso de que se detecte el incumplimiento de las normas establecidas para la conservación de los Bienes de Interés Cultural o el cambio de uso residencial.

Respecto a los beneficios tributarios, estos se encuentran reglamentados por el Acuerdo Distrital 426 de 2009<sup>1</sup>, cuya vigencia fue modificada por el artículo 1 del Acuerdo Distrital 543 de 2013 y posteriormente por el artículo 3 del Acuerdo Distrital 756 de 2019, el cual extiende las exenciones para bienes de interés cultural hasta el 31 de diciembre de 2029.

El artículo 2 del Acuerdo 426 de 2009 indica: "Los predios declarados como monumentos nacionales o inmuebles de interés cultural del ámbito nacional o distrital tendrán derecho al siguiente porcentaje de exención en el impuesto predial unificado, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el presente acuerdo". Para conocer el porcentaje de descuento en el valor del impuesto predial, se tiene en cuenta el uso catastral del inmueble, el número de pisos de la edificación y la categoría de conservación de este, según la siguiente tabla.

Uso del Predio	Tipo de Conservación		
	Monumental Incluye categorías A. Monumentos del Centro Histórico	Integral	Tipológica Incluye categorías B. Inmuebles de conservación arquitectónica del Centro Histórico
Dotacional Público. Aplica para todos los pisos	100%	70%	50%
Residencia Estrato 1 y 2	100%	80%	60%

<sup>1</sup> "Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto unificado al plan de ordenamiento territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos"



I	Estrato 3 y 4	85%	65%	45%
	Estrato 5 y 6 En edificaciones hasta 3 pisos	70%	50%	30%
	Estrato 5 y 6 En edificaciones de 4 y 5 pisos	70%	30%	18%
Otros Usos Dotacional privado, Comerciales, Industriales y Financieros.		10%		

Adicionalmente el artículo 3 del citado Acuerdo, fija los siguientes requisitos para la aplicación del porcentaje de exención respectivo para los Bienes de Interés Cultural:

*“1. Que la declaración y pago del impuesto se realice oportunamente dentro de las fechas establecidas para cada vigencia.*

*2. Que el inmueble de interés cultural sea de uso residencial, comercial, dotacional, industrial o financiero.*

*3. Que el inmueble de interés cultural se encuentre en una edificación que tenga un máximo de cinco (5) pisos construidos.*

*4. Que el inmueble de interés cultural de uso residencial haya sido equiparado al estrato 1 para el cobro de tarifas de servicios públicos, de acuerdo con los requisitos fijados para tal efecto en las normas, y mantenga durante toda la vigencia fiscal dicha equiparación. Para este efecto, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- deberá remitir anualmente a la Secretaría Distrital de Hacienda el listado de los predios correspondientes. A partir del año gravable 2010, el listado de tales predios deberá ser remitido antes del 30 de noviembre de cada año.*

*5. La Secretaría Distrital de Planeación –SDP- deberá enviar anualmente a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la lista de bienes de interés cultural del orden distrital y nacional, y monumentos nacionales, con declaratoria vigente a la fecha, indicando la categoría a la que pertenecen, e identificándolos con el código homologado de identificación predial CHIP con el fin de que esta última incluya en la base catastral esta información. A partir del año gravable 2010, el inventario deberá ser actualizado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- antes del 30 de noviembre de cada año.*

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Esta exención se aplicará a todos los bienes que integran una copropiedad, siempre que, **además de cumplir los requisitos antes señalados**, ésta haya sido declarada como inmueble de interés cultural.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- dando cumplimiento a lo establecido en el manual de calificación de construcción identifique que un predio declarado como bien de interés cultural reporta en su ficha predial estado de conservación “malo”, lo informará a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- y al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural –IDPC-. Tales predios perderán la exención prevista en el presente artículo, hasta el periodo gravable siguiente a aquel en el cual tal condición cambie, mediante una rectificación del área de construcción por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- incluirá tal información en la base de datos que envía anualmente a la Dirección Distrital de Impuestos para la liquidación del impuesto predial unificado”.

El porcentaje de descuento en el impuesto predial unificado se verá reflejado para el año gravable siguiente a la aprobación del beneficio de equiparación, lo anterior, debido a que el cargue de la información en la plataforma virtual de la Secretaría Distrital de Hacienda para que se realice el descuento en el impuesto predial de los inmuebles de interés cultural que tienen vigente la equiparación a estrato uno, se realiza solo en el mes de noviembre de cada año.

Mediante Resolución IDPC No 807 del 18 de diciembre de 2018 *“Por la cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones”*, se delega al Subdirector (a) de Protección e Intervención la función de revisar las solicitudes de equiparación a estrato uno para Bienes de Interés Cultural que se presenten ante el IDPC y expedir los conceptos o actos administrativos que reconocen o niegan la equiparación, según



corresponda.

Para cualquier inquietud adicional, usted puede recibir atención a través del servicio virtual de asesoría técnica especializada o personalmente los martes de 8 am a 12:30 pm y de 2 a 4 pm en las instalaciones de la sede Palomar del IDPC, ubicada en la Calle 12B No. 2-96; para cualquiera de las dos modalidades por favor solicitar cita mediante el correo electrónico [atencionciudadania@idpc.gov.co](mailto:atencionciudadania@idpc.gov.co). Si desea presentar cualquier otra solicitud ante este Instituto puede hacerlo a través del correo electrónico [correspondencia@idpc.gov.co](mailto:correspondencia@idpc.gov.co) o presencialmente en la oficina de correspondencia de la entidad ubicada en la Calle 12B No. 2-91, en horario de lunes a viernes de 8:00am a 5:00 pm, jornada continua.

Cordialmente,

**Documento 20213050057281 firmado electrónicamente por:**

**MARÍA CLAUDIA VARGAS MARTÍNEZ**, Subdirectora de Protección e Intervención del Patrimonio, SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO,  
Fecha firma: 04-11-2021 12:40:46

Aprobó: LIDA CONSTANZA MEDRANO - Contratista - Equiparaciones y Control Urbano  
Proyectó: MELVA SAHIDY PASTRANA MORALES - Contratista - Equiparaciones y Control Urbano



6d30a520ef3b63818811566ee1f618807e1318b4dece194db3bbdaa08408dd6d

a0a6d

# JUZGADO 14. CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

**Dr. ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES**

Proceso DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL  
No. 2021 – 0000805

## **DICTAMEN PERICIAL**

**Peritos responsables:**

**Ing. VALENTIN CASTELLANOS RUBIO<sup>1</sup>**

**Econ. SANDRA CAMACHO LABRADOR**



**EDIFICIO CLAU - PH**  
**Transversal 21 Bis No. 61 B 61/71**  
**Barrio SAN LUIS**

**Bogotá D. C., Marzo 28 de 2022**

---

<sup>1</sup> Peritos evaluadores RAA 13251637 / 51760192 (ANAV) y Peritos Ing. Civil /Econ que cumple el Art. 226 del Código General del Proceso (se adjunta en ANEXO, Cumplimiento del CGP).

Los suscritos Auxiliares de la Justicia **VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO**, y **SANDRA CAMACHO LABRADOR**, identificados civil y profesionalmente como aparece al pie de nuestras firmas, obrando como Peritos auxiliares de la Justicia y evaluadores (RAA), por solicitud de la **Dra. ROCÍO DEL PILAR PONCE MARENCO** en calidad de apoderada del EDIFICIO CLAU -PH-, y del del **Dr. EDILBERTO MURILLO C**, en calidad de apoderado de los Copropietarios EDIFICIO CLAU -PH- : LUZ STELLA SOTO HURTADO; GUSTAVO ADOLFO VARGAS RIAÑO; LUIS GABRIEL ORTIZ LEÓN y MARÍA CLAUDIA BURGOS ÁNGEL, nos permitimos presentar el DICTAMEN PERICIAL de PARTE probatorio para determinar técnicamente las características de la Propiedad Horizontal del Edificio CLAU -PH-, calidades de Bienes privados y Bienes comunes, y la Identificación con calificación PLENA del área en Litis (Patio Lavadero Cocina) ubicado en primer piso del EDIFICIO CLAU -PH-, localizado en la TV 21 Bis No. 61 B 61 / 71, barrio SAN LUIS, de Bogotá D.C., así:

## C O N T E N I D O

METODOLOGÍA utilizada en el DICTAMEN PERICIAL .....	<u>Página 004</u>
1. APARTES PERTINENTES DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS LEGALES CONFORMANTES DEL EDIFICIO CLAU -PH-.....	<u>Página 006</u>
2. APARTES PERTINENTES DEL ESTUDIO HISTÓRICO DE REGLAMENTOS Y REFORMAS AL REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (1967-2019) DEL EDIFICIO CLAU -PH- .....	<u>Página 012</u>
3. DETERMINACIÓN DE BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES DEL EDIFICIO CLAU -PH-.....	<u>Página 018</u>
4. ASPECTOS RELEVANTES DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL PERTINENTES AL DICTAMEN PERICIAL .....	<u>Página 026</u>
5. LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA EN LITIS (PLC) EN EL EDIFICIO CLAU -PH- .....	<u>Página 038</u>
6. CALIFICACIÓN PERICIAL DEL PLC COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA en el EDIFICIO CLAU -PH- .....	<u>Página 045</u>
7. CONSIDERACIONES CONCLUSIVAS TÉCNICAS FINALES DE LOS PERITOS .....	<u>Página 048</u>
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	<u>Página 052</u>
ANEXOS - Cumplimiento del perito Art. 226 del CGP .....	<u>Página 056</u>

**DESARROLLO**

**DEL**

**DICTAMEN PERICIAL**

## **METODOLOGÍA UTILIZADA POR LOS PERITOS EN EL DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL**

Para la elaboración del presente Dictamen Pericial con miras a determinar técnicamente las características de la Propiedad Horizontal del Edificio CLAU -PH-, calidades de Bienes privados y Bienes comunes, y la Identificación con calificación PLENA del predio en Litis (PLC), los suscritos peritos REVISAMOS, acopiamos, investigamos, analizamos y peritamos la siguiente información que sirvió de base para la elaboración del presente Dictamen Pericial:

- COPIA DE LA DEMANDA.
- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P. 52 DE 16-01-1967 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTÁ D.C.
- LEY 182 DE 1948.
- DECRETO REGLAMENTARIO 1335 DE 1959.
- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P. 833 DEL 08-02-1993 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTÁ D.C.
- LEY 16 DE 1985.
- DECRETO REGLAMENTARIO 1365 DE 1986
- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P. 2137 DE 12-07-2019 DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C.
- LEY 675 DE 2001 (RPH).
- ACTA DE ASAMBLEA No. 001 DE 25-04-2018.
- ACTA DE ASAMBLEA No. 001 DE 09-08-2019.
- CERTIFICACIÓN BIC DEL PREDIO (AÑO 2018) DECRETO 606 DE 2001 de SDP.
- CERTIFICACIÓN BIC DEL PREDIO (AÑO 2021).
- CERTIFICACIÓN SINUPOT DE USOS PERMITIDOS PARA EL EDIFICIO CLAU -PH-.
- PLANOS EDIFICIO CLAU -PH-.
- CERTIFICADO DE LIBERTAD M-I 50C-457815 DE 01-02-2022.

# **CAPÍTULO -1-**

1. **APARTES PERTINENTES AL DICTAMEN PERICIAL de las CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS LEGALES CONFORMANTES del EDIFICIO CLAU -PH-**

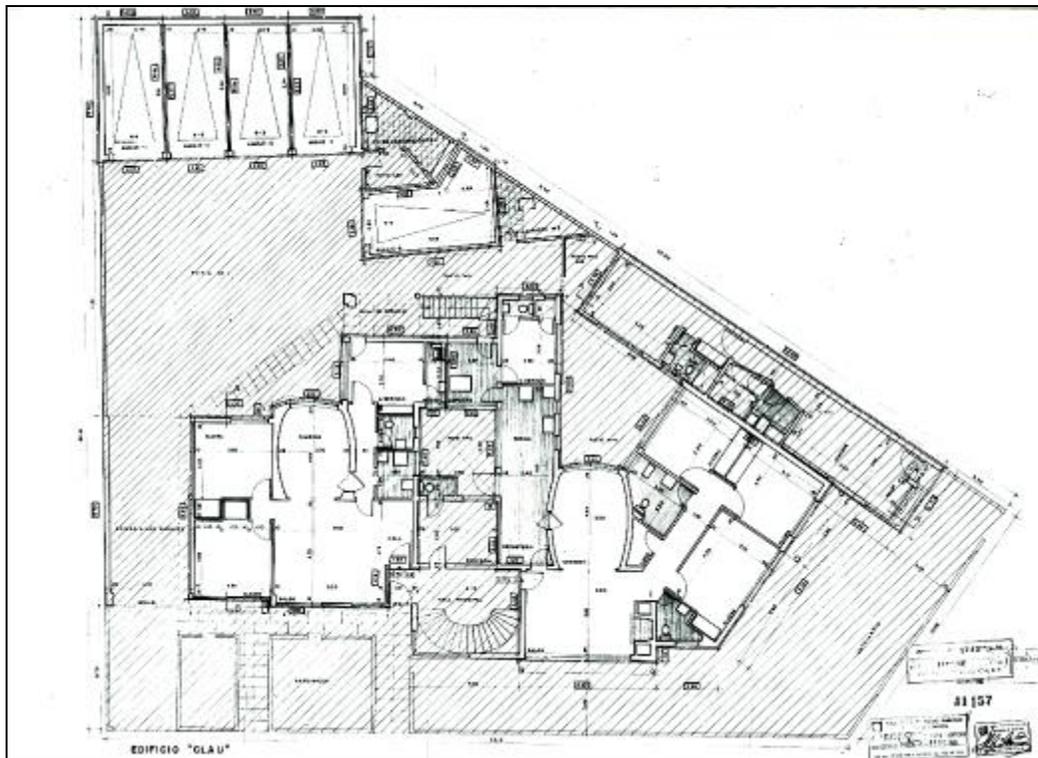
El Edificio CLAU, materia del presente Dictamen Pericial, está situado en la Ciudad de Bogotá D.C., en la Transversal 21 Bis No. 61 B - 61 /71, Barrio San Luis, y arquitectónicamente está clasificado como un Bien de Interés Cultural (BIC)<sup>2</sup>.



**Edificio CLAU -PH**

El lote de terreno sobre el cual se levanta el Edificio CLAU, presenta una superficie global total de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados, con un centímetro cuadrado (964,01 M<sup>2</sup>), de acuerdo con escrituras originales, siguientes, y planos de SOP de Bogotá.

El estado en RPH del Edificio CLAU, fue Aprobado por la Licencia de Construcción No. 1745 del 23 de diciembre de 1966, de la Secretaria de Obras Públicas (SOP) de Bogotá.



**Plano de PRIMERA PLANTA - EDIFICO CLAU -PH-**

<sup>2</sup> BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC), según Decreto 606 de 2001

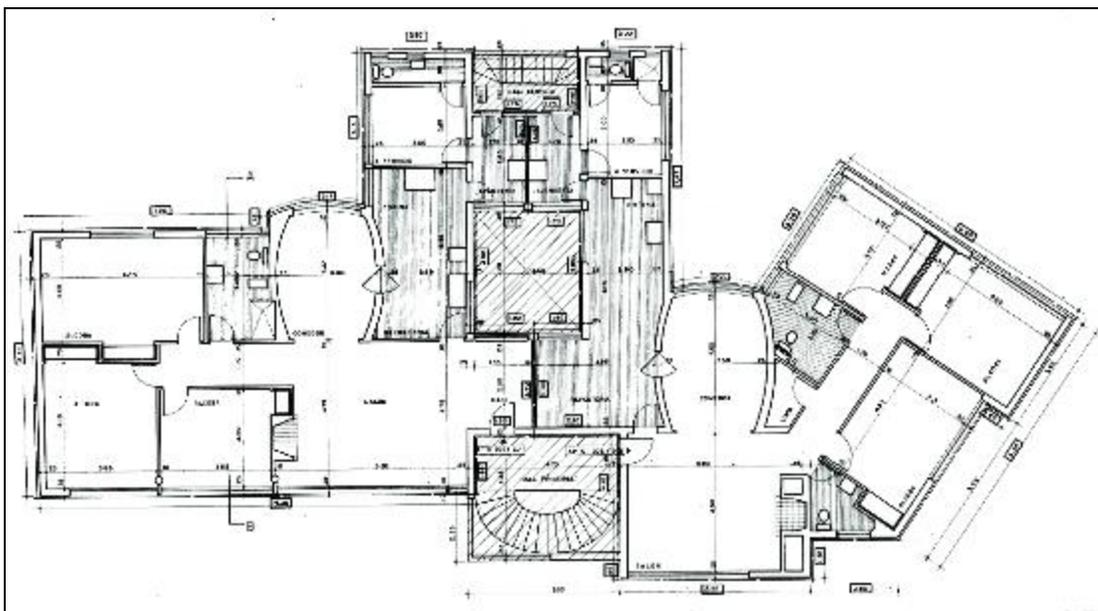
EDIFICIO CLAU -PH-: Se trata de un Edificio con desarrollo en Propiedad Horizontal (Ley 182 de 1948, Ley 16 de 1985, y Ley 675 de 2001), conformado por dos (2) Bloques, constructivos, y volumetría edificatoria de tres (3) plantas, así:

- Un Bloque de un (1) piso, para GARAJES, y
- Un (1) Bloque de tres (3) pisos, para APARTAMENTOS.

El EDIFICIO CLAU -PH-, está conformado por siete (7) apartamentos y cinco (5) garajes, ubicados de la siguiente forma: Al predio se accede a su interior desde la Transversal veintiuna Bis (TV 21 Bis), a través de andén en zona dura, hall externo de ingreso en tablón de arcilla, jardineras laterales, que conducen a puerta principal de ingreso (peatonal metálica y herrajes metálicos, profusa ventanería exterior), y lateralmente puerta (reja metálica) que conduce hacia la zona de garajes (5). Internamente, el EDIFICIO CLAU -PH-, presenta las siguientes dependencias:



En el primer piso los apartamentos: ciento uno (101), cientos dos (102), ciento tres (103), y los Garajes Privados: G1, G2, G3, G4 y G5.



En el segundo piso: los apartamentos doscientos uno (201) y doscientos dos (202).  
Y En el tercer piso: los apartamentos trescientos uno (301) y trescientos dos (302).

El Edificio CLAU-PH-, cuenta con BIENES COMUNES de propiedad común general, que son de dominio indivisible de todos los copropietarios, y que son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio CLAU -PH-, y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios o arrendatarios, el uso y goce de su propiedad, tales como:

- ✓ El suelo o terreno en el cual esta levantado el edificio CLAU -PH-,
- ✓ Los Cimientos,
- ✓ La Estructura en concreto reforzado (3 PL),
- ✓ Los muros de carga, los entresijos, la cubierta o techo del Edificio CLAU -PH-,
- ✓ Los muros de cerramiento,
- ✓ La puerta acceso a los garajes,
- ✓ El hall de la entrada principal al Edificio CLAU -PH-,
- ✓ La escalera, el hall, y la escalera de servicio,
- ✓ La Portería,
- ✓ La cocina Patio Lavadero de la Portería,
- ✓ Los Patios Nos. 1, 2, 3, 4 y 5,
- ✓ El Hall en cada uno de los pisos hasta las rutas de acceso a las unidades privadas,
- ✓ Los antejardines,
- ✓ Los vacíos sobre ellos,
- ✓ Los patios en todo su volumen, l
- ✓ Los accesorios y acabados de los bienes comunes,
- ✓ Las instalaciones generales de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, gas, citófonos, etc., hasta el punto en que tales instalaciones penetran en las distintas unidades privadas en que se divide el Edificio CLAU -PH-.

## **EDIFICIO CLAU -PH-: BIEN DE INTERÉS CULTURAL**



En Colombia los Bienes de Interés Cultural, son el conjunto de inmuebles, áreas de reserva natural, zonas arqueológicas, centros históricos, sectores urbanos y bienes muebles que, por sus valores estéticos, artísticos y técnicos, son representativos para la Nación, constituyéndose en testimonio vivo de la historia y de la cultura.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

**BIENES DE INTERES CULTURAL**  
TV 25 BIS Nos. 61 B 61 / 71 B. SAN LUIS  
Localidad TEUSAQUILLO

FICHA IDENTIFICACION INDIVIDUAL  
INMUEBLE 007202-021-25

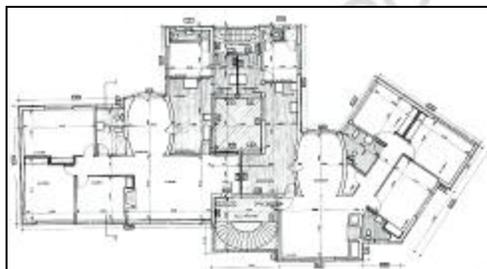
FOTOGRAFIA INMUEBLE



LOCALIZACION



FOTOGRAFIA CONTEXTO



CRITERIOS DE CALIFICACION

- Representar en alguna medida y de modo tangible o visible una o más épocas de la historia de la ciudad o una o más etapas de la Arquitectura y/o urbanismo en el País.
- Ser un testimonio o documento importante en el proceso histórico de planificación o formación de la estructura física de la ciudad.
- Ser un Ejemplo culturalmente importante de un tipo de edificación o conjunto arquitectónico.
- Ser un testimonio importante de la conformación del hábitat de un grupo social determinado.
- Constituir un hito de referencia urbana culturalmente significativa en la ciudad.
- Ser un ejemplo destacado de la obra de un arquitecto urbanista o de un grupo de éstos de trayectoria reconocida a nivel nacional o internacional.
- Estar relacionado con personajes o hechos significativos de la historia de la ciudad o del País.

Autor:

Licencia:

ON 1745 de 23-12-1966

Modalidad:

Categoría:

COTI-Conservación Tipo

Localidad:

13 TEUSAQUILLO

UPZ:

100 GALERÍAS

Barrio:

Manzana:

Predio:

San Luis

00720

CHIP:

Uso: Residencial

Dirección:

TV 21 BIS 61 B 61

Código Catastral:

Matrícula Inmobiliaria:

50 C - 457815

No. Pisos:

Fecha Construcción:

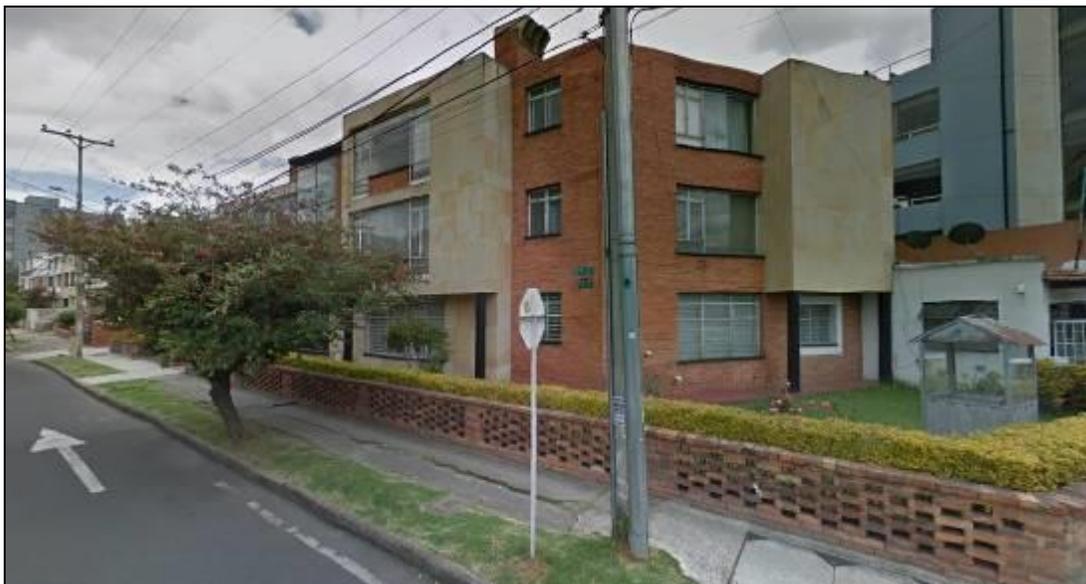
TRES (3)

1966

Tipo de Orden:

Acto Administrativo: Decreto 606 del 26  
de julio de 2001

Según el Decreto 606 de 2001, el EDIFICIO CLAU -PH-, ubicado en la Transversal veintiuna Bis (TV 21 Bis) No. 61B 61/71 de Bogotá D.C., corresponde a un Bien de Interés Cultural Modalidad COTI, Categoría de Conservación Tipológica.



El veintitrés (23) de mayo de 2018, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, remitió respuesta al Señor William Reina Quimbayo, en su calidad de Administrador del Edificio CLAU -PH-, en relación con la solicitud de reconocimiento del beneficio de equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos, para el inmueble ubicado en la TV 21 BIS No. 61 B 61.

De la anterior respuesta de aprobación de equiparación, para los fines pertinentes del presente Dictamen Pericial, se toma lo pertinente así:..... Una vez revisados los requisitos necesarios para esta solicitud se le indica los siguiente:

1. El inmueble ubicado en la TV 21 BIS 61 B 61 **CUMPLE** con las disposiciones citadas en los Decretos 606 de 2001 y 070 de 2015.
- (....)
3. Es pertinente precisar que este concepto NO corresponde a un cambio de estrato del predio, sino a la homologación al estrato uno (1) exclusivamente para el cobro de las tarifas de servicios públicos.
  4. El presente concepto tiene una **vigencia de tres (3) años**, contados a partir de la fecha de expedición; vencido este término se cancelará automáticamente la equiparación al estrato uno (1), el cual podrá ser renovado presentando la documentación actualizada del inmueble ante este Instituto.
  5. El inmueble bajo estudio no puede ser demolido ni puede ser modificada su volumetría. Cualquier intervención que se pretenda realizar, deberá contar con autorización por parte de esta Entidad.
  6. El inmueble perderá automáticamente el beneficio de la equiparación al estrato uno (1), en caso de que se detecte el incumplimiento de las normas establecidas para la conservación de los Bienes de Interés Cultural o el cambio de uso residencial.

El presente concepto no legaliza las intervenciones realizadas al interior del inmueble, ni constituye aprobación alguna de las obras que se hayan realizado de manera ilegal.

El veinticinco (25) de octubre de 2021, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), remitió respuesta en relación con la solicitud de Aprobación de Equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos, para el inmueble de la **Transversal 21 Bis No 61B-71/61 o Calle 62 No. 21-07 esquina AP 101, 201, 301, 302 Edificio CLAU PH.**

De la anterior respuesta de aprobación de equiparación, para los fines pertinentes del presente Dictamen Pericial, se toma lo correspondiente así:

Una vez revisados los requisitos necesarios para esta solicitud se le informa que el inmueble ubicado en la **Transversal 21 Bis No 61B-71/61 o Calle 62 No. 21-07 esquina AP 101, 201, 301, 302 Edificio CLAU PH CUMPLE** con las disposiciones citadas en el Decreto Distrital 070 de 2015, por lo cual se otorga el beneficio de equiparación al estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos para los siguientes números de cuenta:

Localidad	Barrio	Declaratoria	Categoría	Dirección	Código Catastral	Chip
Teusaquillo	San Luis	Anexo No. 1 Decreto 606 de 2001	Conservación Tipológica	TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 101	0072022125	AAA0083SRDM
				TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 201	0072022125	AAA0083SRFT
				TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 301	0072022125	AAA0083SRJH
				TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 302	0072022125	AAA0083SRHY

Inmueble	Número de Cuenta ENEL-CODENSA	Número de Cuenta GAS NATURAL VANTI	Número de Cuenta Empresa de Acueducto y Alcantarillado	Número de Cuenta Empresa de Telefonía Fija CLARO	Empresa de Aseo LIME
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 101	0477446-9	62313981	9021684	NO APLICA	9021684
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 201	0477447-1	61680226	10471007	80984099	10471007
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 301	0477449-5	61672140	10541407	NO APLICA	10541407
TV 21 BIS 61B 71/61 O CL 62 21 07 AP 302	0477450-4	61417522	10471018	NO APLICA	10471018

#### OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

1. La presente aprobación tiene una **vigencia de tres (3) años**; vencido este término las empresas de servicios públicos dejarán de aplicar automáticamente la equiparación al estrato uno (1), la cual podrá ser renovada...
3. El inmueble objeto del beneficio no puede ser demolido y cualquier intervención que se pretenda realizar, deberá contar con autorización por parte de esta Entidad, el presente concepto que no legaliza las intervenciones realizadas en el inmueble, que se hayan realizado de manera ilegal.
5. El inmueble perderá el beneficio de equiparación al estrato uno (1), en caso de que se detecte el incumplimiento de las normas establecidas para la conservación de los Bienes de Interés Cultural o el cambio de uso residencial.

Respecto a los beneficios tributarios, estos se encuentran reglamentados por el acuerdo distrital 426 de 2009, el cual extiende las exenciones para Bienes de Interés Cultural (BIC) hasta el 31/12/2029.

## **CAPÍTULO - 2 -**

## **2. APARTES PERTINENTES AL ESTUDIO HISTÓRICO DE LOS REGLAMENTOS Y REFORMAS A LOS REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (1967-2022) DEL EDIFICIO CLAU-**

El Reglamento de Propiedad Horizontal es un documento legal creado a partir de la Ley 182 de 1948, modificada en cuanto a reforma de actualización a través de la Ley 16 de 1985, y nuevamente modificada en cuanto a reforma mediante la Ley 675 de 2001 (vigente), Reglamento de Propiedad Horizontal que establece y regula los derechos y obligaciones de copropietarios o habitantes de un conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

El Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) es una carta de navegación legal, diferente a un Manual de Convivencia, en la que se definen los estatutos y normas por las que deberán regirse los habitantes de la Propiedad Horizontal. El objetivo del Reglamento de Propiedad Horizontal, es garantizar la seguridad legal de los copropietarios, y la sana convivencia de los miembros o habitantes del EDIFICIO (PH).

La persona jurídica denominada EDIFICIO CLAU -PH-, nació cuando se realizó el registro del Régimen de Propiedad Horizontal en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en donde se elevó a Escritura Pública, después que dicha Persona Jurídica cumplió con los requisitos legales, de presentar ante la entidad:

- El Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio,
- La Licencia de Construcción expedida por la Curaduría Urbana (SOP),
- Los planos arquitectónicos y urbanísticos debidamente aprobados,
- La Minuta contentiva de los Linderos generales y particulares,
- Coeficiente de copropiedad,
- Proyecto de división material (Bienes privados, Bienes comunes),
- Memoria descriptiva, Estatutos de los copropietarios,
- determinación de las Áreas Comunes (BIENES COMUNES), y Áreas Privadas (BIENES PRIVADOS).

Tal como lo legitima el Certificado de Libertad No. 50C-457815, el Edificio CLAU cumplió con los requisitos exigidos por la SOP (Planeación) y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y en consecuencia, el Reglamento de Propiedad Horizontal se elevó a Escritura pública, de acuerdo con lo señalado en la Anotación Nro. 002, vista en la página 1 del Certificado en mención, que textualmente enuncia:

**ANOTACIÓN: Nro. 002** Fecha: 20-02-1967 Radicación: 0  
Doc. **Escritura Pública No. 0052 del 16-01-1967** NOTARIA 5 de BOGOTÁ  
**ESPECIFICACIÓN: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-1967 Radicación: 0	
Doc: ESCRITURA 52 del 16-01-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
A: PEDRAZA ANGULO ROBERTO	X
A: SALAS DE PEDRAZA LEONOR	X

**ESCRITURA PÚBLICA No. 0052 del 16-01-1967**  
**NOTARÍA QUINTA (5ª.) DE Bogotá D. C..**

El Edificio CLAU -PH-, fue sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal contemplado en la Ley ciento ochenta y dos (Ley 182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948), el cual fue protocolizado mediante la Escritura Pública número cincuenta y dos (52) de enero dieciséis (16) de mil novecientos sesenta y siete (1967), de la Notaria Quinta (5ª.), debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

El Artículo Séptimo, de la Escritura Pública No. 0052 del 16-01-1967, reza:

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** - DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble materia de este reglamento, está constituido así:

- a) Por el globo de terreno formado por los lotes cinco y seis (lotes 5 y 6) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización SAN LUIS Sector Oriental, ubicado en la esquina Sur occidental de la Transversal diecinueve (TV 19) con la calle sesenta y dos (Calle 62) de Bogotá, D.C., con un área de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados (**964 M2 con 1 cm cuadrado**), y
- b) está integrado por siete (7) Apartamentos, y cinco (5) garajes ubicados de la siguiente forma:

PRIMER PISO: Se ubican los Apartamentos ciento uno (101), ciento dos (102), ciento tres (103) y los Garajes G-1, G-2, G-3, G-4, G-5.

SEGUNDO PISO: Los Apartamentos doscientos uno (201), y doscientos dos (202).

TERCER PISO: Los Apartamentos trescientos uno (301), y trescientos dos (302).

**ANOTACIÓN: Nro. 015** Fecha: 01-03-1993 Radicación: 15268  
Doc. **Escritura Pública No. 0833 del 06-02-1993** NOTARIA 5 de BOGOTÁ  
**ESPECIFICACIÓN: 902** Reforma Reglamento Propiedad Horizontal en cuanto a someterse a la Ley 16 de 1985 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1986

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-03-1993 Radicación: 15288	
Doc: ESCRITURA 833 del 08-02-1993 NOTARIA 5 de BOGOTA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SOMETERSEN A LA LEY 16/85 Y DECRETO REGLAMENTARIO 1365 DE 1986	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
A: EDIFICIO CLAU	

**ESCRITURA PÚBLICA No. 833 del 08-02-1993**  
**NOTARÍA QUINTA (5ª.) de Bogotá D. C.**

De acuerdo con la Escritura Pública No. 833 del ocho (8) de febrero de 1993 de la Notaría Quinta (5ª.) de Bogotá D. C., en los artículos QUINTO y SEXTO se transcribe lo siguiente:

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que el día cuatro (4) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), se reunieron en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, existiendo para ella, quorum deliberatorio y decisorio, tal como lo contempla el decreto 1365 de 1.986, por

cuanto era la tercera citación y se hizo presente el 66.6% del coeficiente de Copropietarios del edificio “CLAU” y decidieron por unanimidad, los asistentes, acogerse a lo establecido por la ley 16 de 1985 con su decreto Reglamentario 1365 de 1986.

**ARTÍCULO SEXTO.** - Que de conformidad, con la Asamblea de Copropietarios, se reforma el Reglamento de Copropiedad del edificio CLAU, contenido en la escritura pública número cincuenta y dos (52) de Enero dieciséis (16) de mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada en la Notaría Quinta (5) de este Circulo, la cual quedará así:

**OBJETO.** – El objeto de este reglamento es someter los inmuebles y zonas comunes que integran el edificio “CLAU” al Reglamento de Propiedad Horizontal, previsto en la ley dieciséis (16) de mil novecientos ochenta y cinco (1985) con su decreto reglamentario mil trescientos sesenta y cinco (1.365) de mil novecientos ochenta y seis (1.986).

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** - DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble materia de este reglamento, está constituido así:

- a) Por el globo de terreno formado por los lotes cinco y seis (lotes 5 y 6) de la manzana veinticuatro (24) de la Urbanización SAN LUIS Sector Oriental, ubicado en la esquina Sur occidental de la Transversal diecinueve (TV 19) con la calle sesenta y dos (Calle 62) de Bogotá, D.C., con un área de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados (**964 M2 con 1 cm cuadrado**), y
- b) está integrado por siete (7) Apartamentos, y cinco (5) garajes ubicados de la siguiente forma:

PRIMER PISO: Se ubican los Apartamentos ciento uno (101), ciento dos (102), ciento tres (103) y los Garajes G-1, G-2, G-3, G-4, G-5.

SEGUNDO PISO: Los Apartamentos doscientos uno (201), y doscientos dos (202).

TERCER PISO: Los Apartamentos trescientos uno (301), y trescientos dos (302).



Se conservan en su integridad los BIENES PRIVADOS y los BIENES COMUNES determinados en la Escritura Pública original No. 0052 de del 16 de enero de 1967.

**ANOTACIÓN: Nro. 017** Fecha: 30-08-2019 Radicación: 2019-70736  
Doc. **Escritura Pública No. 2137 del 12-09-2019** NOTARIA 32 de BOGOTÁ  
**ESPECIFICACIÓN: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**0331 REFORMA Reglamento Propiedad Horizontal: se acogen a la LEY 675 de 2001**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 30-08-2019 Radicación: 2019-70736	
Doc: ESCRITURA 2137 del 12-07-2019 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ACOGEN A LA LEY 675 DE 2001	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: EDIFICIO CLAU PH	NIT# 9009602260

**ESCRITURA PÚBLICA No. 2137 del 12-07-2019**  
**NOTARÍA TREINTA Y DOS (32ª.) de Bogotá D. C.**

De acuerdo con la Escritura Pública No. 833 del ocho (8) de febrero de 1993 de la Notaría Quinta (5ª.) de Bogotá D. C., en los artículos QUINTO y SEXTO se transcribe lo siguiente:

**ARTÍCULO QUINTO.-** Que el día cuatro (4) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), se reunieron en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, existiendo para ella, quorum deliberatorio y decisorio, tal como lo contempla el decreto 1365 de 1.986, por cuanto era la tercera citación y se hizo presente el 66.6% del coeficiente de Copropietarios del edificio “CLAU” y decidieron por unanimidad, los asistentes, acogerse a lo establecido por la ley 16 de 1985 con su decreto Reglamentario 1365 de 1986.

**ARTÍCULO SEXTO. -** Que de conformidad, con la Asamblea de Copropietarios, se reforma el Reglamento de Copropiedad del edificio CLAU, contenido en la escritura pública número cincuenta y dos (52) de Enero dieciséis (16) de mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada en la Notaría Quinta (5) de este Circulo, la cual quedará así:

OBJETO 01. – El objeto de este reglamento es someter los inmuebles y zonas comunes que integran el edificio “CLAU” al Reglamento de Propiedad Horizontal, previsto en la ley dieciséis (16) de mil novecientos ochenta y cinco (1985) con su decreto reglamentario mil trescientos sesenta y cinco (1.365) de mil novecientos ochenta y seis (1.986).

OBJETO 02. – El objeto de este reglamento es someter los inmuebles y zonas comunes que integran el edificio “CLAU” al Reglamento de Propiedad Horizontal, previsto en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (03) de agosto de 2001.

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble materia de este reglamento, está constituido así: Está integrado por siete (7) apartamentos y cinco (5) garajes ubicados de la siguiente forma:

En el primer piso: los apartamentos ciento uno (101), cientos dos (102), ciento tres (103), y los Garajes G1, G2, G3, G4 y G5.

En el segundo piso: los apartamentos doscientos uno (201) y doscientos dos (202).

En el tercer piso: los apartamentos trescientos uno (301) y trescientos dos (302).

Igualmente, el edificio CLAU-PH-, cuenta con bienes de propiedad común general, que son de dominio indivisible de todos los copropietarios, y que son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permite a todos y cada uno de los copropietarios o arrendatarios, el uso y goce de su propiedad, tales como:



Se conservan en su INTEGRIDAD, sin ninguna variación, los **BIENES PRIVADOS** y **BIENES COMUNES** determinados en la Escritura Pública inicial No. 0052 de del 16 de enero de 1967, (Notaría 5ª.), y Escritura Pública No. 0833 del 8 de febrero de 1993 (Notaría 5ª.)

## EDIFICIO CLAU -PH (Bienes Comunes)



- El suelo o terreno en el cual esta levantado el edificio,
- los cimientos, la estructura,
- los muros de carga, los entrepisos,
- la cubierta o techo del edificio, los muros de cerramiento,
- el acceso a los garajes,
- el hall de la entrada principal al edificio, la escalera, el hall y la escalera de servicio,
- la portería,
- la cocina patio lavadero de la portería,
- los patios número 1, 2, lavadero número tres gas, numero 4 y número 5,
- el hall en cada uno de los pisos hasta las rutas de acceso a las unidades privadas,
- los antejardines,
- los vacíos sobre ellos, y los patios en todo su volumen,
- los accesorios y acabados de los bienes comunes,
- las instalaciones generales de alcantarillado,
- acueducto,
- energía eléctrica,
- teléfonos, gas, citófonos, etc., hasta el punto en que tales instalaciones penetran en las distintas unidades privadas en que se divide el edificio.



A la fecha del presente Dictamen pericial (2022), se conservan en su **INTEGRIDAD espacial, areal y jurídica**, los **BIENES PRIVADOS** y **BIENES COMUNES** del EDIFICIO CLAU -PH-, delimitados en la Escrituras Públicas No. 0052 de del 16 de enero de 1967 (Notaría 5ª.) de Bogotá D. C., Escritura Pública No. 0833 del 08 de febrero de 1993 (Notaría 5ª.) de Bogotá D. C., y Escritura Pública No. 2137 del 12 de julio de 2019 (Notaría 32ª.) de Bogotá D. C.

## **CAPÍTULO - 3 -**

### **3. DETERMINACIÓN DE BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES DEL EDIFICIO CLAU -PH- (certificado 50C - 457815)**

**BIENES PRIVADOS** o de **dominio particular**, son los apartamentos (8), debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del EDIFICIO CLAU -PH-, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con salida a la vía pública directamente (Transversal Veintiuna Bis o TV 21 BIS).

Por su parte, los **BIENES COMUNES**, son las partes del EDIFICIO CLAU -PH-, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de los BIENES PRIVADOS del EDIFICIO CLAU -PH-, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce, y explotación de los BIENES PRIVADOS de dominio de cada uno de los Copropietarios del EDIFICIO CLAU -PH-.



De acuerdo con la Licencia de Construcción No. 1745 del 23 de diciembre de 1966, aprobada por la Secretaria de Obras Públicas (SOP) de Bogotá, la Escritura Pública No. 0052 del 16 de enero de 1967, de la Notaría Quinta (5ª.) de Bogotá D.C., la Escritura Pública No. 833 del 8 de febrero de 1993, de la Notaría Quinta (5ª.) de Bogotá D.C., y la Escritura Pública No. 2137 del 12 de julio de 2019, de la Notaría Treinta y Dos (32) de Bogotá D.C., y la visita practicada por el suscrito perito al EDIFICIO CLAU -PH-, en peritación técnica, este se divide física, técnica y jurídicamente en: zonas privadas (BIENES PRIVADOS), y zonas comunes (BIENES COMUNES), así:

- ✓ **DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS** (ZONAS).- El EDIFICIO CLAU -PH-, se divide en **ÁREAS PRIVADAS** y **ÁREAS COMUNES**, tal como aparece en los planos y en el proyecto de división de la propiedad.

Las **ÁREAS PRIVADAS** son las circunscritas dentro de los linderos de los Apartamentos y de los Garajes, excepto las estructuras y los muros de carga, y que corresponden a los BIENES PRIVADOS, que se definen como aquellos **BIENES PRIVADOS** que están destinados a ser vendidos o enajenados a una o más personas, en forma tal que cada Propietario será dueño exclusivo de su Apartamento, o Garaje, y comunero en los bienes afectados al uso común (**BIENES COMUNES**).

Las ÁREAS COMUNES, ZONAS COMUNES o BIENES COMUNES, son las ÁREAS o ZONAS que corresponden a los bienes afectados al uso común. En los planos del Edificio, las ÁREAS COMUNES figuran achuradas con líneas trazadas a cuarenta y cinco grados (45°), con el fin de diferenciarlas claramente de las ÁREAS PRIVADAS.

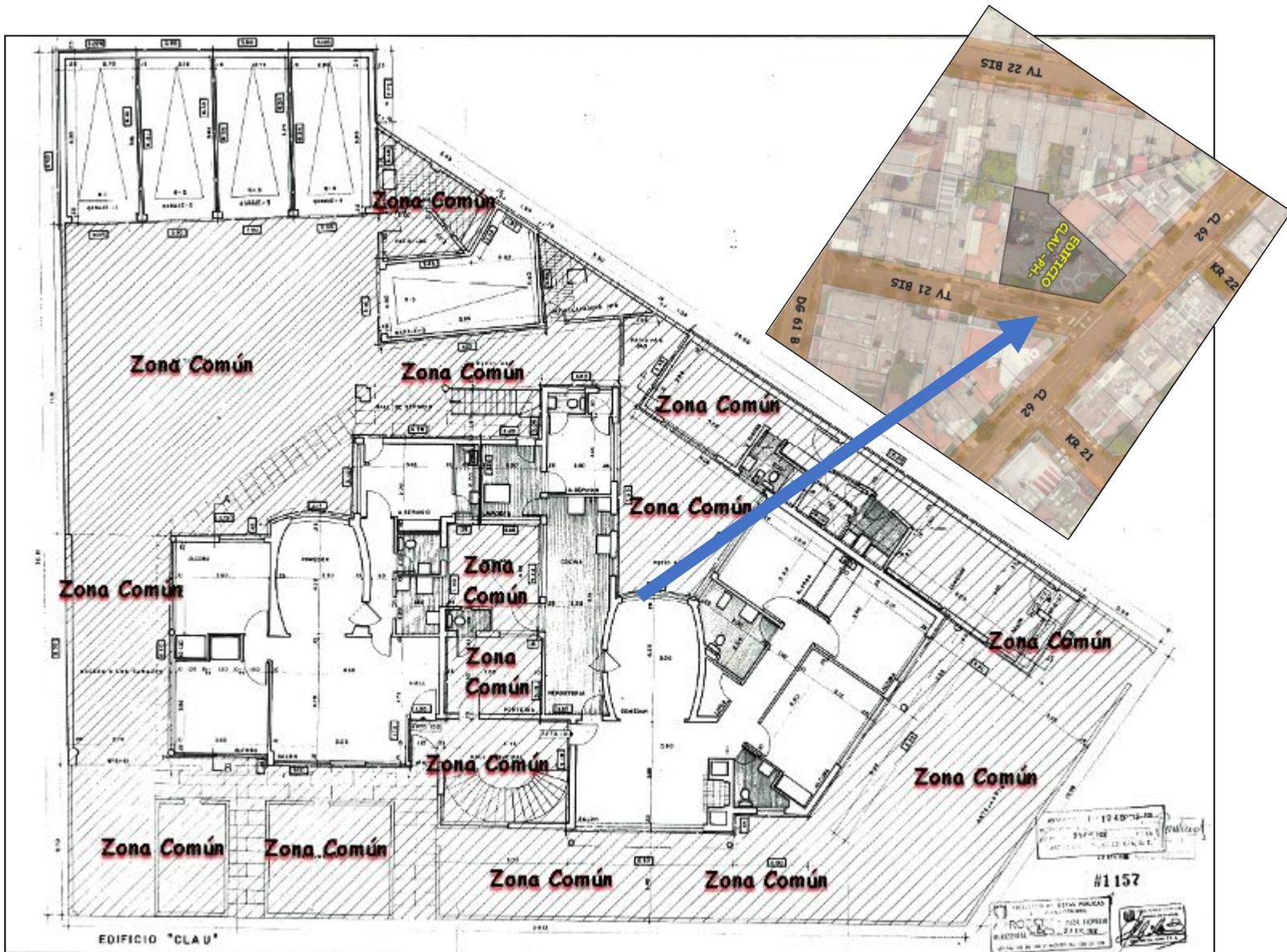
Los BIENES COMUNES o ZONAS COMUNES, se dividen en:

- a) BIENES DE PROPIEDAD COMÚN GENERAL y,
- b) BIENES COMUNES RENTABLES.

**BIENES DE PROPIEDAD COMÚN GENERAL,-** Son bienes de propiedad común general y del dominio indivisible de todos los copropietarios del inmueble, (los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios del inmueble el uso y goce de su propiedad), los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, tales como: el suelo o terreno en el cual está levantado el edificio con su área novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados con un centímetro cuadrado (964,01 M2), los cimientos, la estructura, los muros de carga, los entrepisos, la cubierta o techo del edificio, los muros de cerramiento, el acceso a los garajes, el hall de la entrada principal del edificio y la escalera, el hall y la escalera de servicio, la portería, la cocina y el patio-lavadero de la portería, los patios número uno (1), número dos (2), lavadero número tres (3) gas, número cuatro (4) y número cinco (5), el hall en cada uno de los pisos hasta las puertas de acceso a las unidades privadas, los antejardines, los vacíos sobre ellos y los patios en todo su volumen, los accesorios y acabados de los bienes comunes, las instalaciones generales de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, gas, citófonos, etc., hasta el punto en que tales instalaciones penetran en las distintas unidades privadas en que se divide el edificio.

**ÁREAS COMUNES DETERMINADAS POR PISOS**  
**(E. P. #0052 (Not 5ª de 1967) y E. P. #2137 (Not 32ª de 2019))**

<b>PRIMER PISO</b>	
<b>DEPENDENCIA</b>	<b>ÁREA</b>
Hall de la entrada principal del edificio y escalera	22.43 M2
Acceso a los Garajes	35.45 M2
Hall y escalera de servicio	14.35 M2
Portería	13.99 M2
<b>Cocina y patio-lavadero de la portería</b>	<b>14.94 M2</b> 
Patio número uno (1)	159.50 M2
Patio-lavadero número dos (2)	7.94 M2
Patio número tres (3) gas	6.50 M2
Patio número cuatro (4)	28.63 M2
Patio número cinco (5)	12.38 M2
Antejardines	224.71M2
Departamento ciento tres (103)	64.81M2
<b>SEGUNDO PISO</b>	
<b>DEPENDENCIA</b>	<b>ÁREA</b>
Hall y escalera principal	20.04 M2
Hall y escalera de servicio	7.17 M2
<b>TERCER PISO</b>	
<b>DEPENDENCIA</b>	<b>ÁREA</b>
Hall y escalera principal	20.04 M2
Hall y escalera de servicio	7.17 M2



**PLANTA DE PRIMER PISO DEL EDIFICIO CLAU-PH -ZONAS COMUNES** (Líneas achuradas)

(Planos aprobados de Licencia de Construcción / RPH)

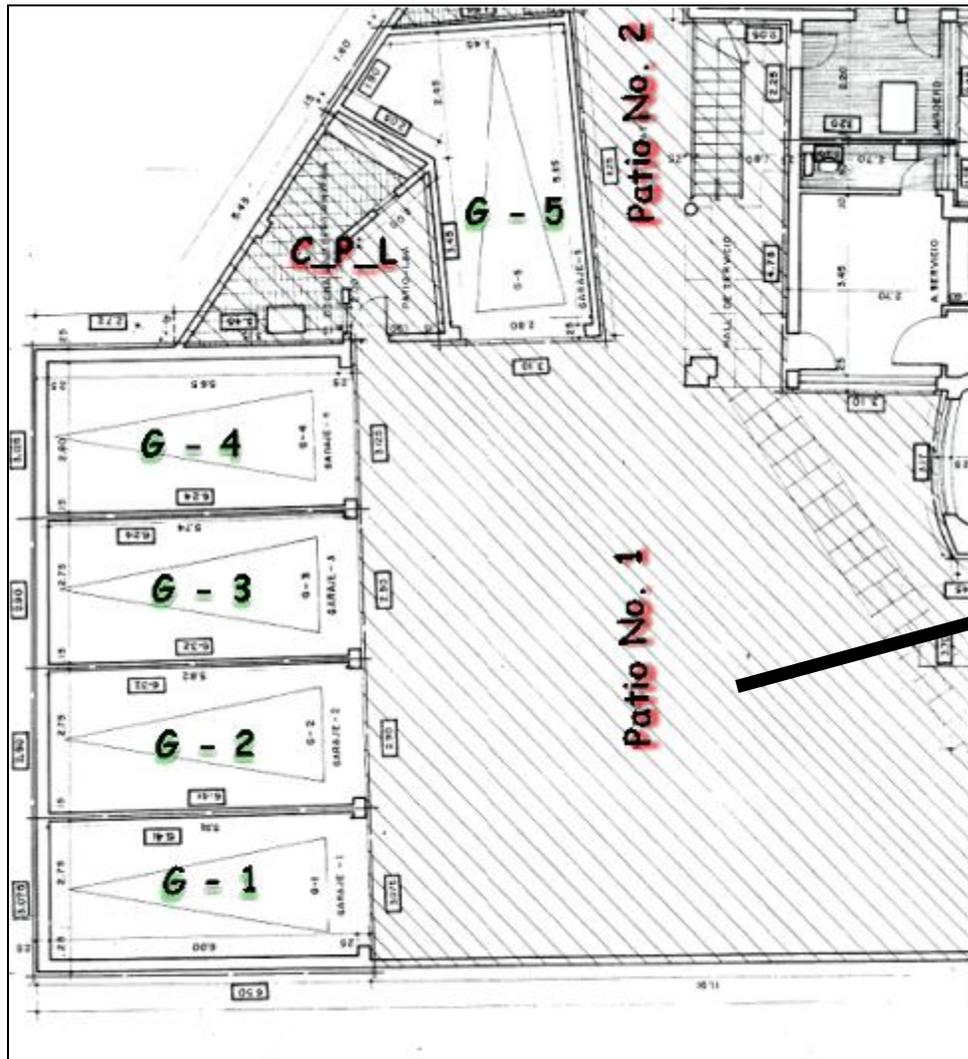
ZONAS COMUNES: **Zona Común**



**PLANTA DE PRIMER PISO DEL EDIFICIO CLAU-PH -ZONAS COMUNES** (Líneas achuradas)

(Planos aprobados de Licencia de Construcción / RPH)

ZONAS: **Zona Privada** - **Zonas Comunes**



**PLANTA DE PRIMER PISO DEL EDIFICIO CLAU-PH -ZONAS COMUNES** (Líneas achuradas)

(Planos aprobados de Licencia de Construcción / RPH)

**ZONAS COMUNES:** **Patio No. 1** / **Patio No. 2** / **C-P-L**<sup>3</sup>

**BIENES PRIVADOS:** **G-1** / **G-2** / **G-3** / **G-4** / **G-5**

<sup>3</sup> C\_P\_L que corresponde al ÁREA COMÚN denominada: COCINA-PATIO-LAVADERO de la PORTERÍA

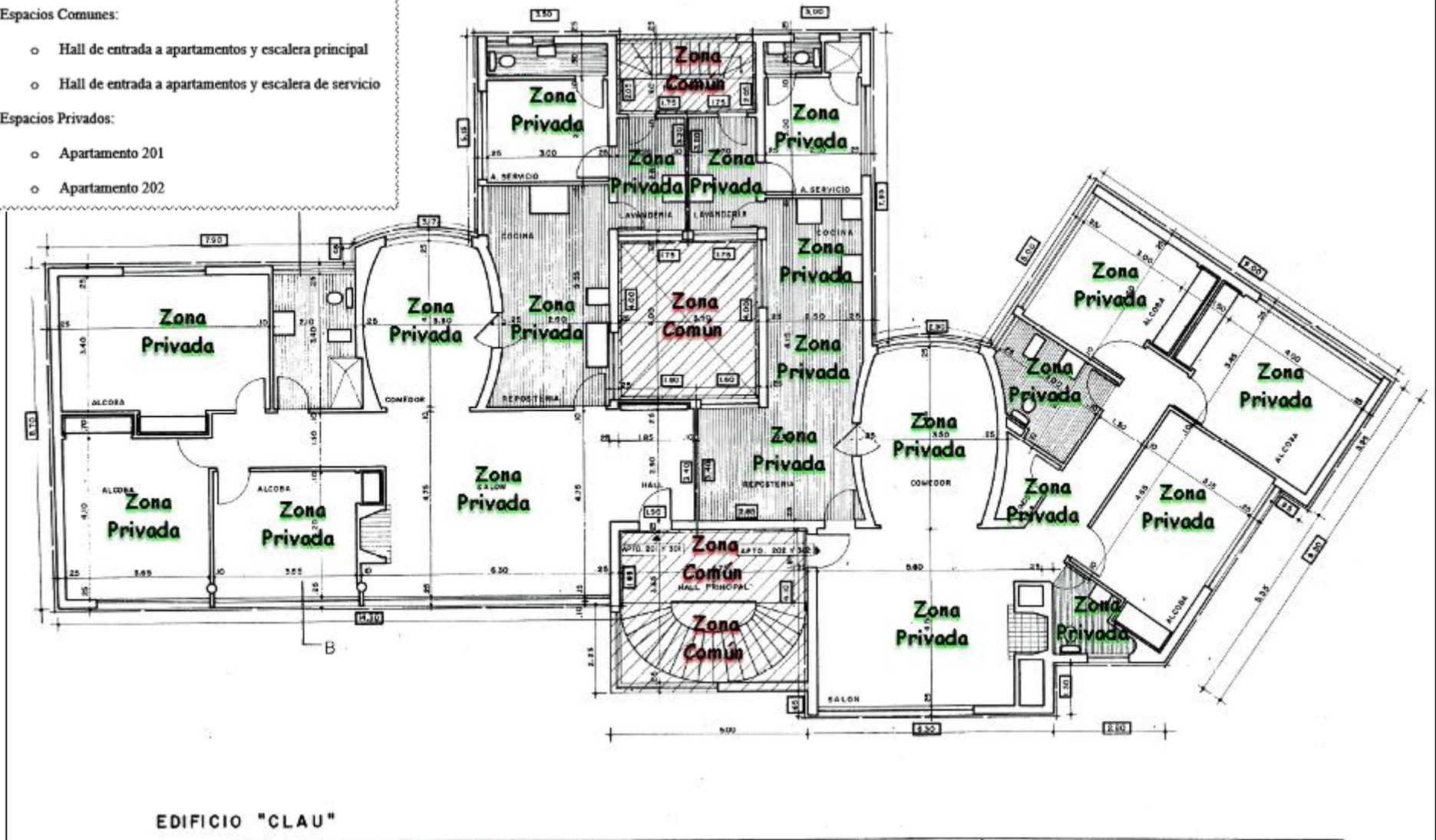
## SEGUNDA PLANTA.

### Espacios Comunes:

- Hall de entrada a apartamentos y escalera principal
- Hall de entrada a apartamentos y escalera de servicio

### Espacios Privados:

- Apartamento 201
- Apartamento 202



**PLANTA DE SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO CLAU-PH -ZONAS COMUNES** (Líneas achuradas)

**ZONAS COMUNES:** Hall Principal -- Hall de Servicio -- ESCALERAS

**ZONAS PRIVADAS:** APTO 201 - APARTAMENTO 202

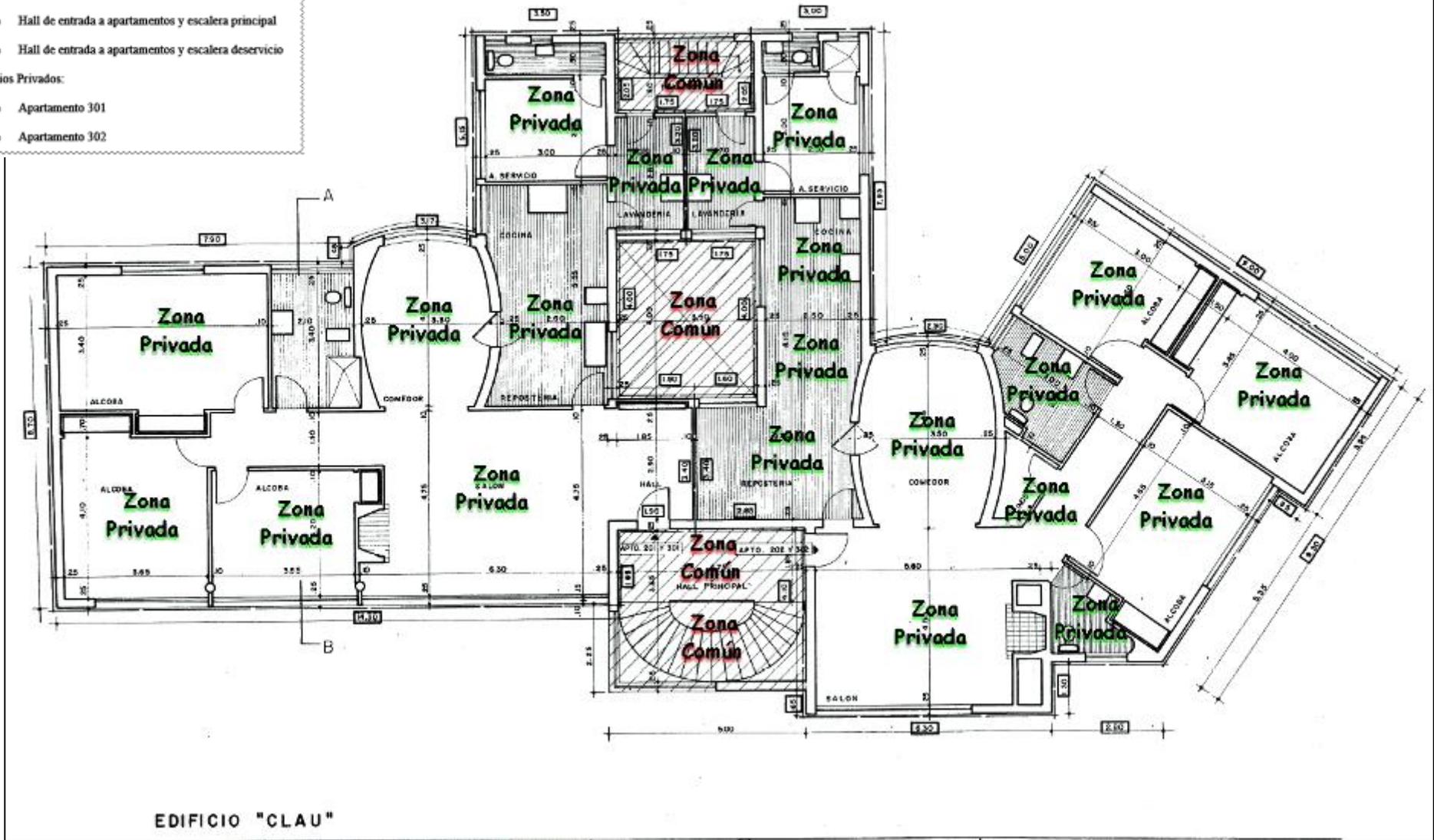
**TERCERA PLANTA.**

**Espacios Comunes:**

- o Hall de entrada a apartamentos y escalera principal
- o Hall de entrada a apartamentos y escalera deservicio

**Espacios Privados:**

- o Apartamento 301
- o Apartamento 302



**PLANTA DE TERCER PISO DEL EDIFICIO CLAU-PH -ZONAS COMUNES (Líneas achuradas)**

**ZONAS COMUNES: Hall Principal -- Hall de Servicio -- ESCALERAS**

**ZONAS PRIVADAS: APTO 301 - APARTAMENTO 302**

## **CAPÍTULO -4-**

#### **4. ASPECTOS RELEVANTES DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL (según la LEY 675 DE 2001), PERTINENTES AL DICTAMEN PERICIAL**

Las principales **normas** que de una u otra manera atañen y regulan la **Propiedad Horizontal en Colombia**, son el Régimen de **Propiedad Horizontal**, establecido por la Ley 675 de 2001, así como las leyes y **normas** vigentes, contenidas en el código civil, el código de comercio, la Ley 95 de 1890, el Código de Policía, etc.

La Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

**ARTÍCULO 3º.** Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. **Definiciones.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

*Régimen de Propiedad Horizontal:* Sistema jurídico que regula el sometimiento a Propiedad Horizontal de un Edificio o Conjunto, construido o por construirse.

"Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto, sometido al Régimen de propiedad Horizontal.

**NOTA:** **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

**Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se conforma por **Bienes Privados** o de dominio particular, y por **Bienes Comunes**.

**Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

***Bienes privados o de dominio particular:*** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

***Bienes comunes:*** Partes del edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los **Bienes Privados** de dominio particular.

*Bienes comunes esenciales:* Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

*Expensas comunes necesarias:* Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

## **ASAMBLEA GENERAL**

**ARTÍCULO 37.-** *Integración y alcance de sus decisiones.* La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

**NOTA:** Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002 bajo el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

**ARTÍCULO 38.-** *Naturaleza y funciones.* La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

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

Para la elaboración de este Dictamen Pericial, las directivas del Edificio CLAU -PH-, suministraron algunas Actas de Asamblea de Copropietarios, de las que se tomaran algunos apartes que interesan al presente Dictamen Pericial, así:

### **ACTA No. 001 de 25 de abril de 2018**

#### **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

En la ciudad de Bogotá, siendo el 25 de abril de 2018, a las 6:45 p.m., se reunió por *derecho propio* la Asamblea General del Edificio CLAU, en la sede de la entidad ubicada en la transversal 21 Bis No. 61B-71.

Antes de la lectura del orden del día de la Asamblea la Administradora, abogada Lina María Ladino García, de la firma Zona Consulting S.A.S., explicó que esta se convocó de común acuerdo con algunos copropietarios, de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Lectura y aprobación del acta anterior
4. Elección del presidente y secretario de la Asamblea
5. Lectura del Reglamento del Desarrollo de la Asamblea
6. Designación de la comisión verificadora de la redacción del acta de la reunión
7. Lectura y aprobación del acta anterior o informe de la comisión verificadora del 2017
8. Informes de gestión por parte de la administración y el Consejo de administración 2017
9. Presentación y aprobación de los estados financieros vigencia 31 de diciembre 2017
10. Presentación y aprobación del proyecto del presupuesto de ingresos y gastos para el periodo 2018-2019
11. Ratificación del Reglamento de Propiedad Horizontal
12. Ratificación del Manual Interno de Convivencia (previo estudio)
13. Presentación de postulantes para la elección de los consejos de Administración y Convivencia
14. Nombramiento del nuevo Consejo de Administración
15. Propositiones y varios
16. Verificación del quórum y cierre de la Asamblea

## DESARROLLO

Antes de iniciar se solicitó permiso para grabar la Asamblea, lo cual fue aprobado por los copropietarios de los apartamentos presentes en ese momento (101, 102, 201, 202, 302).

### 1. Llamado a lista y verificación del quórum

Copropiedad	Coeficiente	% asistencia	Asistieron
Apartamento 101	16,88	16,88	Luz Stella Soto
Apartamento 102	11,70	11,70	Silvio Franco Aristizabal
Apartamento 201	15,58	15,58	Gustavo Vargas / Vilma Soto
Apartamento 202 (50%)	8,44	8,44	Silvio Franco Aristizabal
Apartamento 202 (50%)	8,44	0	ICBF, no asistió
Apartamento 301	15,58	0	Gabriel Ortiz, no asistió
Apartamento 302	16,88	16,88	Claudia Burgos
Parqueadero 01	1,30	1,30	Luz Stella Soto
Parqueadero 02	1,30	1,30	Gustavo Vargas
Parqueadero 03	1,30	0	Gabriel Ortiz, no asistió
Parqueadero 04	1,30	1,30	Ver nota aclaratoria <sup>(1)</sup>
Parqueadero 05	1,30	1,30	Claudia Burgos
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>74,68</b>	

(1) El parqueadero 04 está en litigio entre Luz Stella Soto y Silvio Franco.

La reunión inició con la representación de 4 apartamentos y medio (101, 102, 201, 202 (50%), 302). La verificación de asistentes dio un quórum de 74,68%, suficiente para tomar decisiones. Por la firma administradora asistieron: Lina María Ladino García, William Reina y Edward Gordillo.

### 2. Lectura y aprobación del orden del día

El orden del día fue aceptado por todos los asistentes (apartamentos 101, 102, 201, 202 (50%) y 302).

### 3. Lectura y aprobación del acta anterior

Solo hubo una objeción del señor Silvio Franco respecto a que en el acta se dice que él se tomó dos tanques. La administradora dijo que se contrató a una persona experta para revisar las instalaciones y se evidenció que hubo una conexión de dos tanques. La señora Luz Stella Soto dijo que ella veía que lo que dice el acta está bien.

Lo demás fue aceptado por la asamblea.

### 4. Elección del presidente y secretario de la Asamblea

Por mayoría (apartamentos 101, 102, 201, 202 y 302), la Asamblea designó como presidente a:

Nombre	Cédula de ciudadanía	Apartamento
Gustavo Vargas Riaño	1.022.393	201

(...)

### 5. Informes de gestión por parte de la Administración y el Consejo de Administración 2017 (entre abril de 2017 y abril de 2018)

#### • Informe de la Administración 2017- 2018

Los puntos principales de la gestión a la Administración fueron los siguientes:

- Adecuación y pintura de los pisos de las entradas en el interior del edificio.
- Inspecciones de tanques por solicitud del Concejo de Administración.
- Realización de las gestiones correspondientes a los trámites ante Notariado y Registro y Catastro de lo que solicitó el perito encargado del caso del patio lavadero.
- Arreglo y mantenimiento de las puertas del garaje y la entrada principal.
- Arreglos y poda de los jardines.
- Gestión ante Aguas de Bogotá para la recolección de los escombros de la obra del piso andén.
- Realización de letreros informativos para el edificio.
- Compra de sellos para los pagos de cuotas de administración y garajes.
- Llamados de atención a las personas que infringieron el Manual de Convivencia.
- Gestión para contratar un concepto técnico en relación con las cajas de inspección aguas lluvia y aguas grises en el patio de garajes.
- Compra de reflectores para el garaje y la entrada principal.
- Cambio de los tanques de agua del edificio.
- Trámites para la ratificación del equiparamiento al estrato 1 por ser este edificio de conservación patrimonial.

(...)

### 6. Ratificación del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH)

Se hicieron unas observaciones para ser corregidas por las personas encargadas, la principal fue que se solicitó que se revisara en el RPH si estaban indicadas las limitaciones de la

participación de morosos en los cargos administrativos del edificio, es decir, que pueden elegir pero no ser elegido, y que si estas limitaciones no estaban se incluyeran.

El RPH fue aprobado por los asambleístas por unanimidad, teniendo en cuenta la revisión propuesta. El plazo máximo para la entrega de la documentación (certificados de tradición y libertad) para su perfección fue el sábado 8 de abril.

(....)

## **16. Propositiones y varios**

Se trataron los siguientes temas:

(....)

Deudas de Silvio Franco

- El señor Silvio Franco comentó que a raíz de los daños generados a su propiedad y a que nadie le ha dado solución no ha pagado las cuotas de administración y que quiere una solución para así pagarlas.
- El señor Edward Gordillo informó que en reiteradas ocasiones ha solicitado al señor Franco una cotización de daños la cual nunca ha sido suministrada por él. Cuando lo haga, se levanta un acta de reunión con él y se le da un plazo de 8 días para suministrar las cotizaciones de los supuestos daños. También la Administración le informó que se tomarán las correspondientes acciones legales para el cobro de la deuda de administración.

Tubería taponada en la zona de estacionamientos

- El señor Silvio Franco comentó sobre el taponamiento de los desagües de aguas en el cuarto que ocupa en la zona de estacionamientos (patio lavadero). Se le informó que se contrató de una empresa experta en redes de alcantarillado y que la inspección arrojó el dictamen de que estos desagües solo deben ser para aguas lluvias y no aguas negras que es lo que se producirían allí y por eso no se han habilitado.
- Interviene la señora Stella Soto, el cual hace entrega de la sentencia de pertenencia del garaje No 4 a la firma zona Consulting para su conocimiento y archivo.

## **17. Verificación del quórum y cierre de la Asamblea**

Se cerró la Asamblea a las 9:55 p.m. del 25 de abril de 2018 con el quórum de 74,68%.

**GUSTAVO VARGAS**

**LINA MARÍA LADINO**

Presidente

Secretaria

c.c. \_\_\_\_\_

c.c. \_\_\_\_\_

Se adjuntan:

- Original con firmas de asistentes a la asamblea.
- Texto de las "aclaraciones de ley".
- Texto del "Reglamento de la Asamblea".
- Informe de Consejo de Administración.
- Acta de estados financieros, balance y notas a corte de 31 de diciembre de 2017.
- Presupuesto para vigencia 2018-2019.

## ACTA No. 001 de 09 de agosto de 2019

### ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En la ciudad de Bogotá, siendo el 09 de agosto de 2019, a las 6:48 p.m., se reunió por *derecho propio* la Asamblea General del Edificio CLAU P.H., en la sede de la entidad ubicada en la transversal 21 Bis No. 61B-71.

Antes de la lectura del orden del día de la Asamblea el administrador, William Reina Quimbayo, explicó que esta se convocó de común acuerdo con algunos copropietarios el 19 de julio de 2019, de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Posteriormente se leyeron las “Aclaraciones de ley”, de conformidad con la Ley 675 de 2001

Orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del Reglamento del Desarrollo de la Asamblea
5. Designación de la comisión verificadora de la redacción del acta de la Asamblea
6. Lectura y aprobación del acta anterior
7. Informes de gestión de la Administración y del Consejo de Administración 2018-2019
8. Presentación y aprobación de estados de situación financiera a 31 de diciembre 2018
9. Presentación y aprobación del presupuesto para el periodo 2019-2020.
10. Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) y Manual Interno de Convivencia (MC)
11. Elección del Consejo de Administración
12. Proposiciones y varios
13. Verificación del quórum y cierre de la Asamblea

### DESARROLLO

Antes de iniciar se solicitó permiso para grabar la Asamblea, lo cual fue aprobado por los copropietarios de los apartamentos presentes en ese momento (101, 102, 201, 202, 301 y 302).

#### 1. Llamado a lista y verificación del quórum

Copropiedad	Coficiente	% asistencia	Asistieron
Apartamento 101	15,31	15,31	Luz Stella Soto
Apartamento 102	10,44	10,44	Silvio Franco Aristizabal
Apartamento 201	15,82	15,82	Gustavo Vargas
Apartamento 202 (50%)	8,24	8,24	Silvio Franco Aristizabal
Apartamento 202 (50%)	8,24	0	ICBF, no asistió
Apartamento 301	15,82	15,82	Gabriel Ortiz
Apartamento 302	16,47	16,47	Claudia Burgos
Parqueadero 01	1,97	1,97	Luz Stella Soto
Parqueadero 02	1,82	1,82	Gustavo Vargas
Parqueadero 03	1,80	1,80	Gabriel Ortiz
Parqueadero 04	1,91	1,91	Ver nota aclaratoria <sup>(1)</sup>
Parqueadero 05	2,16	2,16	Claudia Burgos
TOTAL	100	91,76	

<sup>(1)</sup> El parqueadero 04 está en litigio entre la señora Luz Stella Soto y el señor Silvio Franco. Existe una sentencia a favor de la señora Soto.

La reunión inició con la representación de 5 apartamentos y medio (101, 102, 201, 202 (50%), 301 y 302). La verificación de asistentes dio un quórum de 91,76%, suficiente para tomar decisiones.

También asistieron:

William Reina Quimbayo, administrador.

Mario José Salinas, contador.

(....)

## **7. Lectura y aprobación del acta anterior**

Se hizo la lectura del acta 2017-2018, correspondiente a lo reportado en la Asamblea realizada el 25 de abril de 2018.

El señor Gustavo Vargas dijo que la administración de Zona Consulting estuvo hasta 2018. El actual administrador explicó que lo que aparece en el acta se debe a que en el momento de la Asamblea estaba ZC como administradora y se esperaba que estuviera hasta el 25 de abril de 2019, pero se retiró hacia agosto de 2018.

El señor Silvio Franco presentó sus objeciones:

- Él nunca leyó el acta y estaba nombrado para hacerlo y no entiende por qué no pudo estar en el Consejo si estaba postulado.
- El señor Gustavo Vargas le explicó que el Consejo de Administración es la autoridad máxima para hacer cumplir las normas y una de ellas es que se pague la administración, entonces una persona que no paga no tiene autoridad moral para estar en el Consejo. Y Claudia Burgos le explicó después, en la etapa del informe de Consejo de Administración, que luego de la Asamblea, en una reunión realizada el 9 de mayo y a la que asistieron los 5 postulados, se eligieron 3 de ellos para conformar el Consejo.
- Considera que está atrasado en pagos pero esto tiene una justificación porque le presentó al señor Edward Gordillo de Zona Consulting un avalúo de daños y él se comprometió a estudiarlo, pero esta empresa se retiró de la función de administradora. Entonces ha dejado de pagar por no haber sido atendido en sus reclamos y por eso no se considera moroso. Dijo que él quiere pagar y se podría hacer un cruce de deudas.
- El señor Gustavo Vargas afirmó que no se pueden mezclar las obligaciones de pago de cuotas de administración con problemas. Es obligación pagarlas por encima de todo.
- El administrador concluyó que tanto la administración como el señor Franco pueden tomar las medidas que consideren sobre lo planteado.

La señora Luz Stella Soto también expresó un desacuerdo:

- En el acta se dice que el garaje 4 está en litigio, pero ella presentó una sentencia a su favor. El administrador dijo que no la tenía y ella respondió que la puede entregar de nuevo.

El administrador preguntó al resto de los presentes si aprobaban el acta.

- Todos, menos el señor Franco, aprobaron el acta.

## **7. Informes de gestión de la Administración y del Consejo de Administración 2018-2019**

### **• Informe de la Administración 2018-2019**

Los puntos principales de la gestión de la Administración entre abril de 2018 y agosto de 2019 fueron los siguientes:

- Se realizaron las gestiones correspondientes para renovación de equiparamiento a estrato 1 por ser bien patrimonial
- Compra e instalación de reflector parqueadero
- Envío de cartas para llamamientos de atención del Manual de Convivencia
- Gestiones administrativas ante las entidades locales
- Gestiones administrativas ante las entidades judiciales
- Gestiones ante Notariado y Registro
- Mantenimiento alumbrado de escaleras del edificio
- Mantenimiento de extintores del edificio
- Arreglos locativos zona común (techo) apartamento 302
- Gestiones ante la Notaría 32 para reglamentar Reglamentos de Propiedad Horizontal (RPH) y Manual de Convivencia (MC)
- Mantenimiento y pintura de pisos del edificio
- Gestión para poda y arreglo de antejardín y de plantas en la zona de garajes

El informe de Administración fue aprobado por unanimidad.

### **• Informe de Consejo de Administración 2018-2019**

El señor Gustavo Vargas, fiscal, rindió informe del Consejo de Administración desde abril de 2018 hasta julio de 2019 y los seguimientos que se ha hecho mancomunadamente con la administración. Se destacaron el trámite de equiparamiento a estrato 1 por ser bien patrimonial y haber logrado la aprobación del RPH luego de muchos impases. Por otra parte, se comunicó que no se pudieron hacer obras representativas por no tener el dinero suficiente; sin embargo, informó que para el 31 de julio de 2019 estaban al día en el pago de la administración los apartamentos 101, 201, 301 y 302 (este informe se adjunta al acta).

El informe de Consejo de Administración fue aprobado unánimemente por la Asamblea

(...)

## **9. Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) y Manual Interno de Convivencia (MC)**

Se informa que el RPH y el MC fueron aprobados en la Notaría y se está esperando que la Gobernación de Cundinamarca reliquide el recibo de pago de los derechos debido a que el anterior tuvo unos errores en su elaboración. También se informa que el pago de los derechos de escrituración será asumido por la Administración para no solicitar una cuota extraordinaria. Apenas Notariado y Registro los apruebe se entregarán a cada copropietario los dos documentos.

(...)

○ **Proposiciones y varios**

Se trataron los siguientes temas:

**Intención de pago de deudas**

El señor Silvio Franco propuso que a partir del mes que corre comenzará a pagar la administración del apartamento 102, y que se conforme un comité para evaluar su caso sobre lo que debe y lo que se puede cruzar con lo que ha presentado como reclamos y pagaría el resto. Así se evita un litigio.

Gustavo Vargas dijo que es mejor que esto se haga cuando el juzgado determine quién es el propietario de la zona común patio-lavadero que está en litigio porque el cruce propuesto es entre montos de diferentes orígenes.

Y el señor Franco respondió que aún ganando el edificio el proceso se alarga porque la posesión sigue mientras avanzan los pasos posteriores. Además, que él aceptará lo que diga el juez y si él pierde le paga el doble al edificio. El administrador le recordó que le entregó a Edward Gordillo cifras generales pero no las cotizaciones que las respaldan, y que había un tiempo para entregarlas. Entonces que es mejor que inicie el pago de cuotas y que las deudas anteriores cada una de las partes defina cómo resolverlo.

**Manejo de áreas comunes y específicamente de estacionamientos**

El administrador informa:

- Que en el nuevo RPH, que está en proceso de legalización, se estipula que el manejo de las áreas comunes del edificio corresponde a la Administración.
- Que en los RPH la zona de estacionamientos es considerada área común.
- Que considerando lo anterior, la Administración designará espacios específicos de estacionamiento a cada tipo de vehículo (automóviles, motos y bicicletas) con el fin de que el uso sea ordenado y genere la menor cantidad de inconvenientes entre usuarios (ya sean propietarios o arrendatarios).
- Y se debe definir un cobro de arrendamiento para los vehículos que hagan uso permanente de espacios de estacionamiento, es decir, que permanezcan estacionados en el día o en la noche.

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone y pone a consideración de la Asamblea lo siguiente:

- Se propusieron los siguientes valores **mensuales** de arrendamiento de espacios de estacionamiento:

Automóviles:	\$50.000
Motos:	\$30.000
Bicicletas:	\$ 5.000

- Que se hagan inicialmente 5 bicicletero, ojalá cubiertos.
- Que los arrendatarios siempre deben hablar con la Administración para acordar el uso de estacionamientos de cualquier tipo de vehículo y el valor de este derecho. Es decir, que en los contratos de arriendo no se deben incluir los parqueaderos.

**Aprobación:** todo lo expuesto anteriormente fue aprobado unánimemente.

### **Sobre problemas varios**

- **Obstrucción tubería:** la Administración informa sobre el arreglo de las tuberías de desagüe entre los apartamentos 101 y 202 que se ha concretado que el lunes 19 de mayo Wilinton Quijano traerá la máquina. Cobra \$200.000 con máquina y deja todo bien así deban desmontar aparatos.
- **Humedad que afecta al apartamento 101:** la señora Stella Soto (ap. 101) informó sobre la afectación que tiene en su apartamento por humedad proveniente del techo del apartamento 103 (casa), y solicita que se le dé solución al problema pues se le está pudriendo el closet y todo lo que está adentro. William recomendó una querrela por la Alcaldía e Inspección de Policía.
- **Pago pendiente recolección de escombros:** intervino la señora Claudia Burgos (ap. 302) para recordarle a la administración que informe a los propietarios sobre una deuda respecto al pago que ella hizo a través de su recibo de agua y alcantarillado (EAAB) para la recolección de escombros de los trabajos de demolición de los tanques viejos de agua.

### **Apartamento 202 y el ICBF**

- La Administración informa que el juzgado ya le otorgó al ICBF legalmente el 50% de la titularidad del inmueble apartamento 202. Van a demandar a la poseedora para restitución del bien. Entonces se le cobrará jurídicamente al ICBF las deudas con el edificio.

### **13. Verificación del quórum y cierre de la Asamblea**

Se cerró la Asamblea a las 8:50 p.m. del 09 de agosto de 2019 con el quórum de 91,76%.

**GUSTAVO VARGAS**

**WILLIAM REINA QUIMBAYO**

Presidente

secretario

C.C. \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_

Se adjuntan:

- Original con firmas de asistentes a la asamblea.
- Texto de las “aclaraciones de ley”.
- Texto del “Reglamento de la Asamblea”.
- Informe de Consejo de Administración.
- Acta de estados financieros, balance y notas a corte de 31 de diciembre de 2018.
- Presupuesto para vigencia 2019-2020.

## **CAPÍTULO - 5 -**

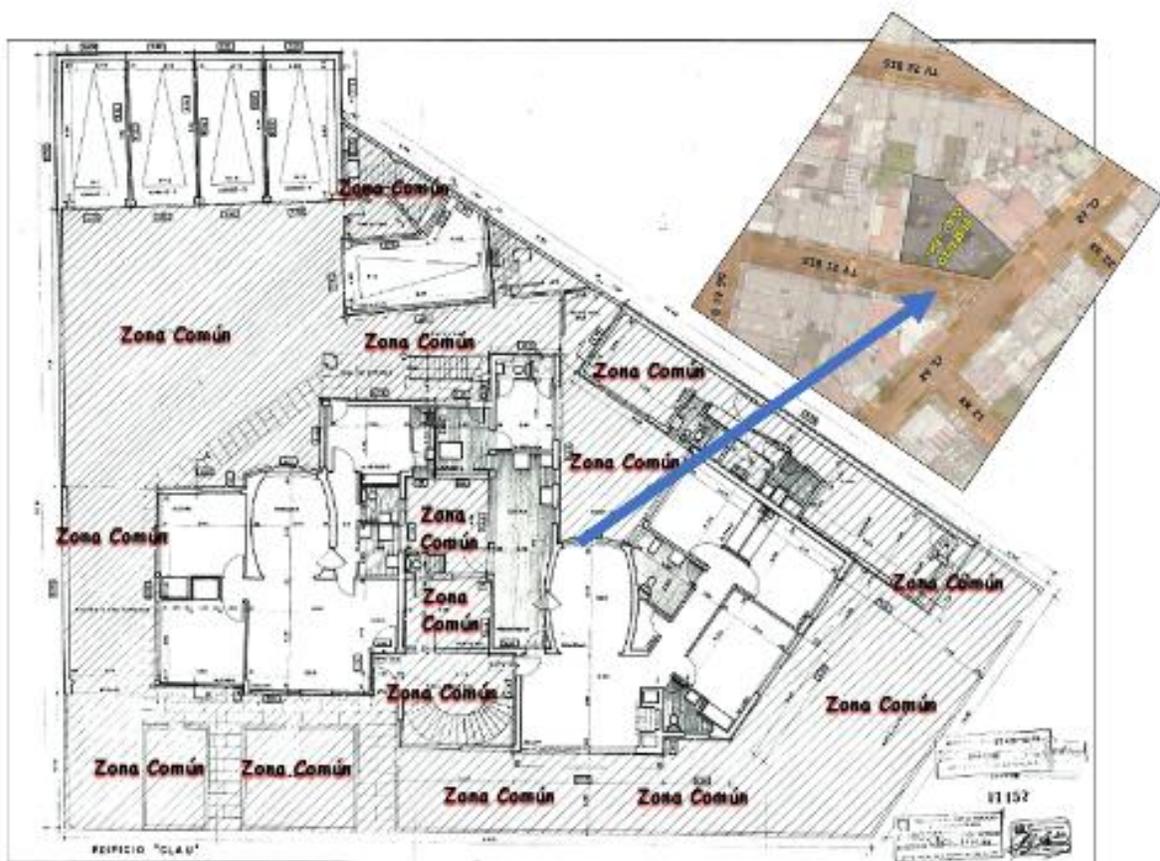
## 5. LOCALIZACIÓN y CARACTERÍSTICAS del ÁREA en LITIS SOBRE LA QUE SE RECLAMAN DAÑOS y PERJUICIOS

De acuerdo con el CONTENIDO de los HECHOS de la DEMANDA, son pertinentes al DICTAMEN PERICIAL, los siguientes HECHOS, que permiten localizar, identificar y delimitar las construcciones en LITIS, así:

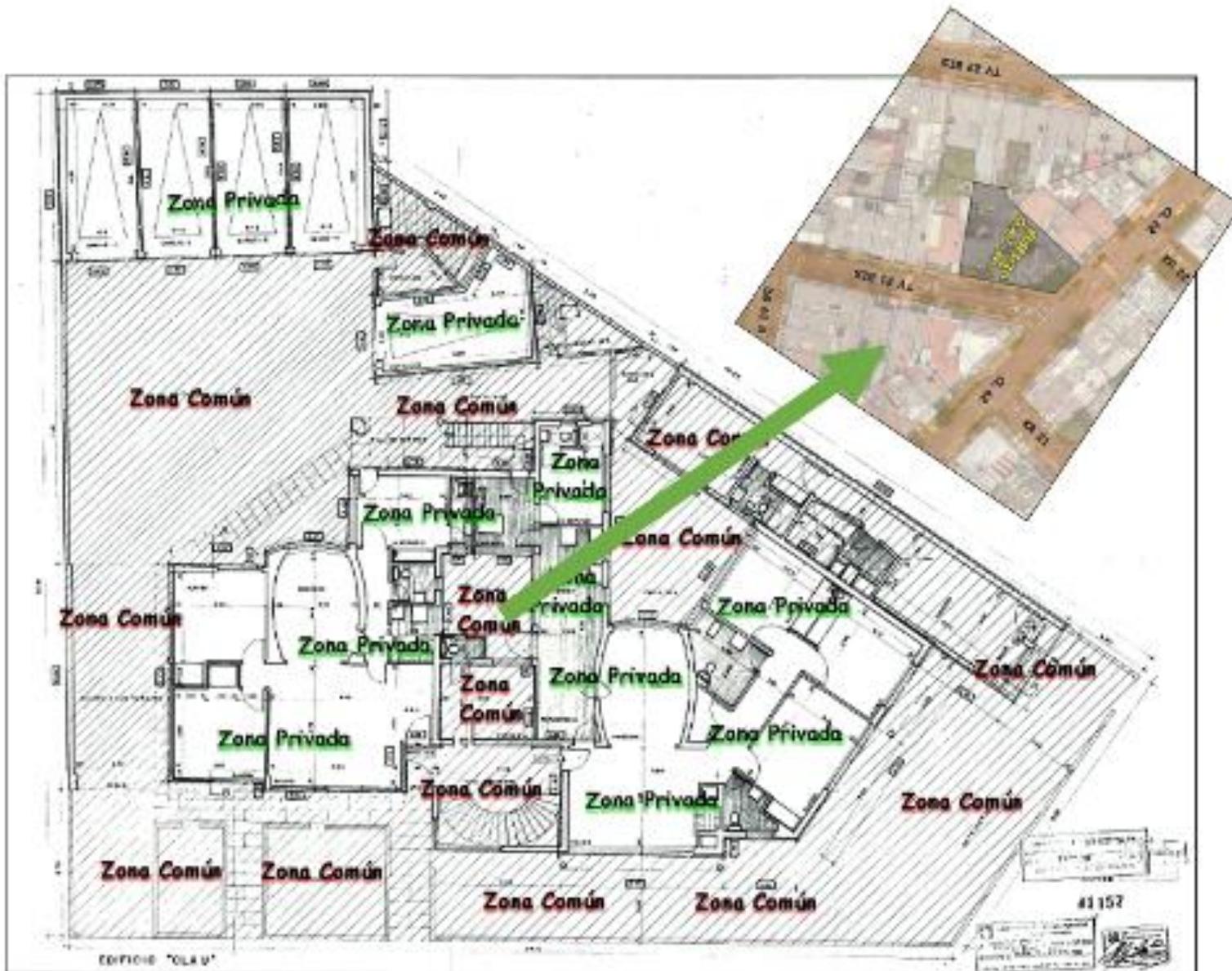
- HECHO 1.
- HECHO 2.

Por la descripción de los HECHOS, El ÁREA en Litis, corresponde al BIEN COMÚN (ZONA COMÚN) denominado según los Reglamentos de Propiedad Horizontal como **“COCINA Y PATIO-LAVADERO DE LA PORTERÍA”**, y se encuentra ubicado en el primer piso del EDIFICIO CLAU -PH-, así:

De acuerdo con lo estudiado por el suscrito perito, y relacionado en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente Dictamen pericial, y lo señalado en los HECHOS, el ÁREA en litis (COCINA y PATIO - LAVADERO DE LA PORTERÍA), hace parte de la PRIMERA PLANTA del Edificio CLAU -PH-, que se muestra aquí.

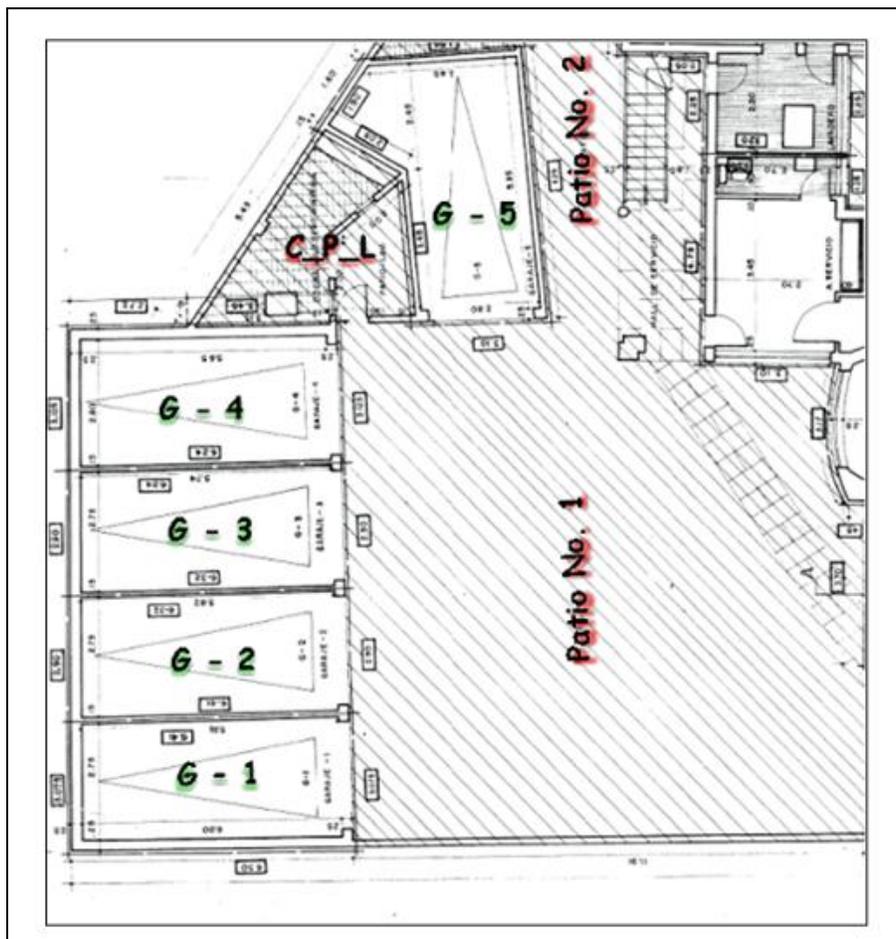


Plano de Primera Planta EDIFICIO CLAU -PH-  
ZONAS COMUNES (color **ROJO**, líneas achuradas))



Plano de Primera Planta EDIFICIO CLAU -PH-  
ZONAS PRIVADAS (color VERDE, sin líneas achuradas )

De acuerdo con la descripción de los HECHOS, el ÁREA en LITIS, se localiza en la PRIMERA PLANTA del Edificio CLAU -PH-, en ZONA de GARAJES, y en su ubicación, traemos a colación, el PLANO en PRIMERA PLANTA, circunscrito a ZONA de GARAJES PRIVADOS, y ZONAS COMUNALES: Patios, y Cocina Patio Lavadero, así:

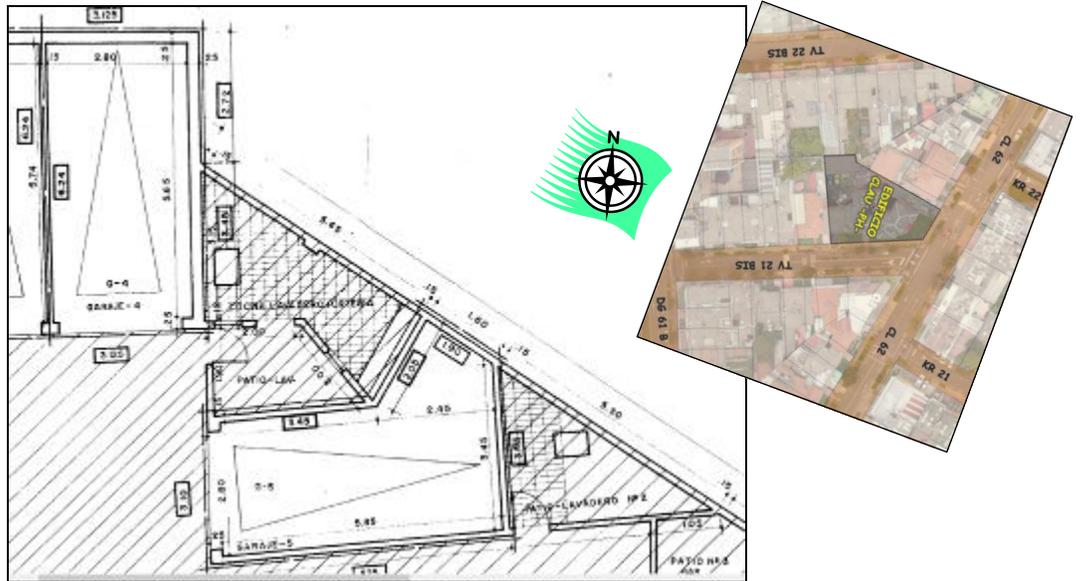


PLANO de PRIMERA PLANTA del EDIFICIO CLAU -PH- (vista de Garajes G-1, G-2, G-3, G-4 y G-5, Patios Nos. 1 y 2, y ZONA C P L)

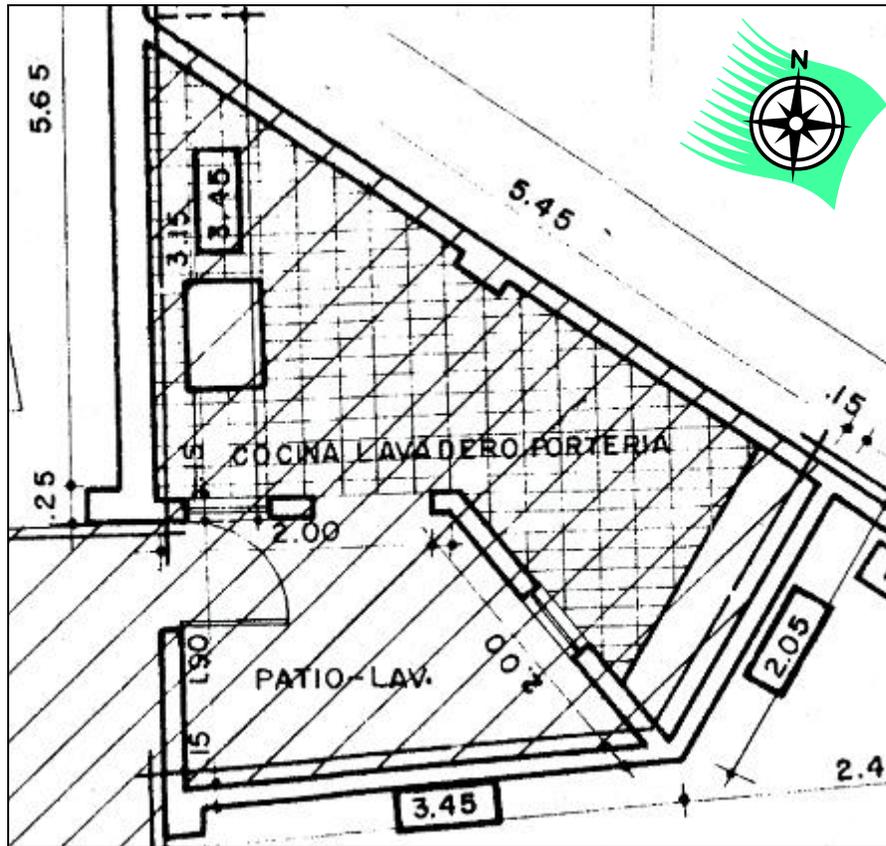
Del estudio y escrutinio del PLANO en PROPIEDAD HORIZONTAL, Plano en PRIMERA PLANTA del EDIFICIO CLAU -PH-, se identifica técnicamente lo siguiente:

- 1) Que los GARAJES G-1, G-2, G-3, G-4 y G-5, corresponden a BIENES PRIVADOS, por cuanto en el Plano de Propiedad Horizontal (mostrado), no aparecen achurados en líneas a ángulos de 45°.
- 2) Que el Patio No. 1, el Patio No. 2, y el área denominada C-P-L, corresponden a BIENES COMUNES, por cuanto en el Plano de Propiedad Horizontal (mostrado), sus áreas aparecen achuradas en líneas a ángulos de 45°.

Por tanto, para el suscrito perito, los DAÑOS y PERJUICIOS que se reclaman, corresponden al ÁREA que está inscrita en la ZONA COMÚN denominada C-P-L-, reconocida en el Reglamento de Propiedad Horizontal como COCINA y PATIO - LAVADERO DE LA PORTERÍA, que se circunscribe gráficamente, físicamente y en terreno, colindantemente, así;



Predio COCINA y PATIO LAVADERO de la PORTERÍA y sus COLINDANTES, en PH



Predio COCINA y PATIO LAVADERO de la PORTERÍA (P\_C\_L)  
(ZONA COMÚN, línea achurada a 45°)

Las siguientes son las medidas y colindantes, actuales existentes, en medidas y reconocidas COLINDANCIAS de la ZONA COMÚN denominada COCINA y PATIO LAVADERO de la PORTERÍA (al interior del EDIFICIO CLAU -PH-):

- ❖ NORTE / ORIENTE: en línea continua (diagonal), en longitud de cinco metros con cuarenta y cinco centímetros (5.45 metros), con muro común de por medio contra solar de predio exterior (no hace parte del EDIFICIO CLAU), predio externo reconocido en la nomenclatura urbana con el No. 21 - 15 de la Calle 62, de la actualizada nomenclatura urbana de Bogotá D. C.
- ❖ SUR: en longitudes continuas de tres metros con cuarenta y cinco centímetros (3.45 metros) y dos metros con cinco centímetros (2.05 metros), con muro común de por medio, contra GARAJE - 5 (propiedad Privada), y que hace parte del EDIFICIO CLAU-PH-.
- ❖ OCCIDENTE: en longitudes continuas, parte en 1.90 metros (parte muro y parte con puerta en madera de acceso al interior del P\_C\_L) linda con ZONA COMÚN del EDIFICIO CLAU -PH- denominada PATIO No. 1, y parte en 3.45 metros con muro común de por medio contra GARAJE - 4 (Propiedad PRIVADA) y que hace parte del EDIFICIO CLAU -PH-.



Tal y como lo registra la imagen, el pasado veintiséis (26) de enero del año en curso, el suscrito perito realizó inspección ocular al interior del Edificio CLAU -PH-, no teniendo acceso físico al interior del ÁREA en Litis denominada por el RPH: “COCINA Y PATIO-LAVADERO DE LA PORTERÍA”.

Teniendo en cuenta que en el expediente reposa un informe (sin firma), presentado por el Auxiliar de la Justicia Sr., Juan Carlos Montenegro Rodriguez, identificado con cédula de ciudadanía No. 79'499.152 de Bogotá, dicho informe NO se tendrá en cuenta para los EFECTOS de VALORACIÓN en razón a que los datos allí descritos, le fueron suministrados al perito, quien NO corroboró las construcciones ni el estado de las mismas.

En consecuencia, agotada la información fotográfica del predio P\_L\_C-, la siguiente es la restante descripción del ÁREA en LITIS (tomada del referido dictamen en mención):

Al ÁREA en Litis, se ingresa desde el PATIO ZONA COMÚN número UNO (1) del Edificio CLAU -PH-, área en Litis reconocida en Propiedad Horizontal del Edificio CLAU, como COCINA-PATIO LAVADERO de la PORTERÍA.

Nombre del ÁREA: COCINA Y PATIO-LAVADERO DE LA PORTERÍA (RPH).

Área en Propiedad Horizontal: El RPH del Edificio CLAU (PH), reconoce el área común esencial de la Propiedad Horizontal, en un área igual a catorce metros con noventa y cuatro centímetros cuadrados (14.94 M2).

**LINDEROS**: Con base al plano arquitectónico aprobado del EDIFICIO CLAU, presentado previamente, al ÁREA en Litis denominado “COCINA Y PATIO-LAVADERO DE LA PORTERÍA” (RPH), corresponde el siguiente alinderamiento:

- ✓ **NORTE**: en una extensión de dos metros con cinco centímetros lineales (2.05 Mts), con el garaje número cinco (5)
- ✓ **SUR**: en una extensión de tres metros con cuarenta y cinco centímetros lineales (3.45 Mts), con el garaje número cuatro (4) y dos metros con dieciocho centímetros lineales (2.18 Mts), con el patio número uno (1)
- ✓ **ORIENTE**: en una extensión de tres metros con cuarenta y cinco centímetros lineales (3.45 Mts), con el garaje número cinco (5).
- ✓ **OCCIDENTE**: con el lote número veinticuatro (24) de la manzana catastral de código 007202021.

CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES en el **ÁREA** en LITIS (según RPH del Edificio CLAU-PH-), sobre la que se reclaman Daños y Perjuicios:

- **CUBIERTA**: descansa sobre los muros laterales de los garajes colindantes, consta de tejas en ETERNIT, y una claraboya cenital que funciona como acceso de luz natural, techo falso en madera tríplice.
- **MUROS LATERALES**: en ladrillo tolete recubierto en cemento rustico y estuco protegido con pintura tipo vinilo.
- **PISO**: en placa de cemento ciclópeo cubierto en baldosa.
- Puerta de madera en lamina triplex,
- Zona de aireación en la parte de acceso al área , y celosía de ventilación.

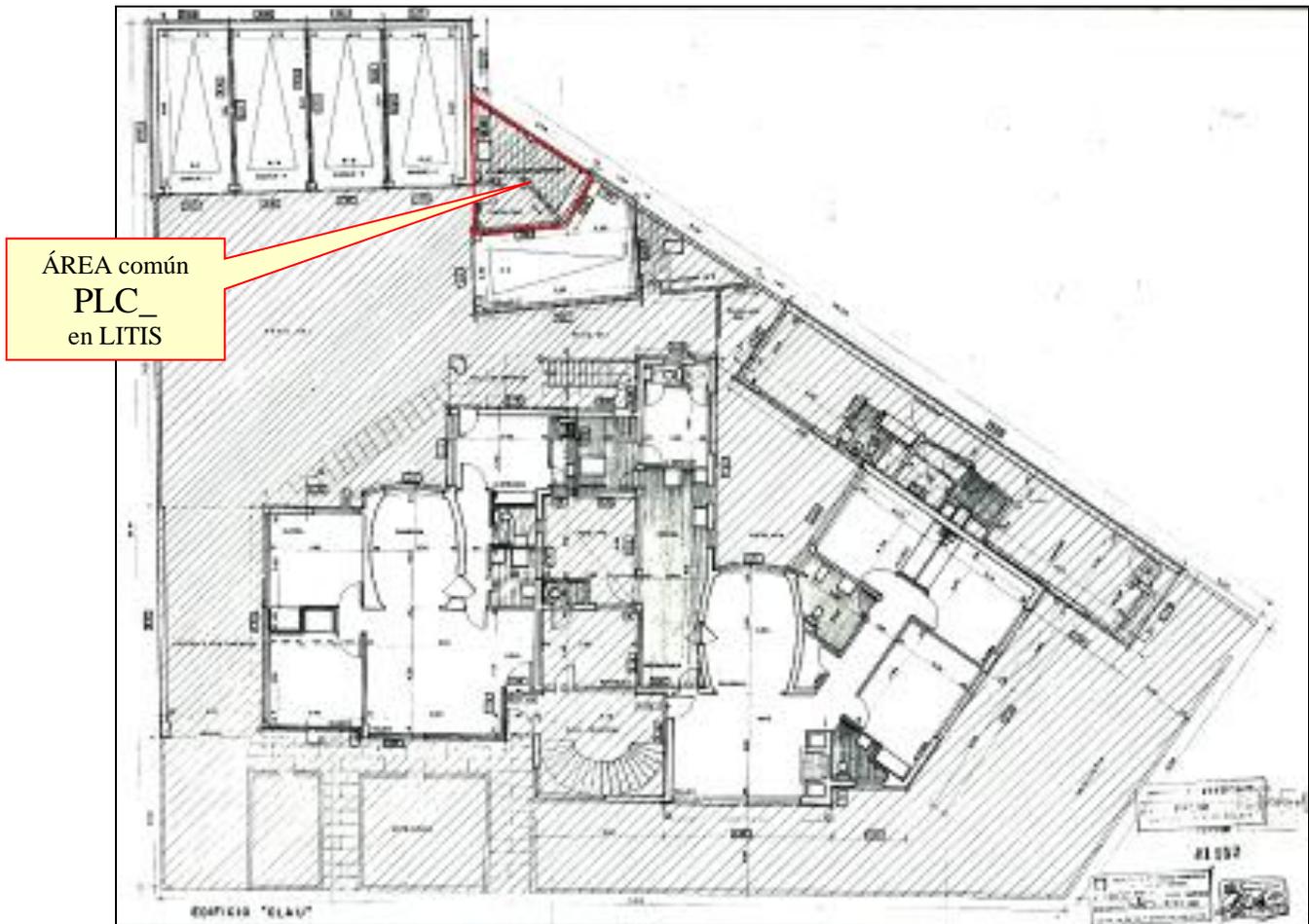
Con respecto a las demás CONSTRUCCIONES, sobre las que se reclaman Daños y Perjuicios: Baño, Lavamanos, etc., el suscrito perito NO PUDO CONSTATAR ( ni puede aceptar técnicamente) la presencia de un (1) BAÑO y un (1) LAVAMANOS, por cuanto la ZONA COMÚN Cocina-Patio-lavadero de la PORTERÍA, no cuenta con REDES SANITARIA COMUNES de AGUAS NEGRAS que permitan ACEPTAR unas construcciones de tales características, como las reclamadas.

## **CAPÍTULO - 6 -**

## **6. CALIFICACIÓN PERICIAL DEL P L C COCINA Y PATIO-LAVADERO DE LA PORTERÍA (RPH) del EDIFICIO CLAU -PH-**

De acuerdo con el CONTENIDO de los HECHOS de la DEMANDA, son pertinentes al DICTAMEN PERICIAL, los siguientes HECHOS, que permiten localizar, identificar, delimitar y calificar el ÁREA en LITIS, tanto desde el punto de vista del DEMANDANTE, como de los demandados (DictamenPericial), así:

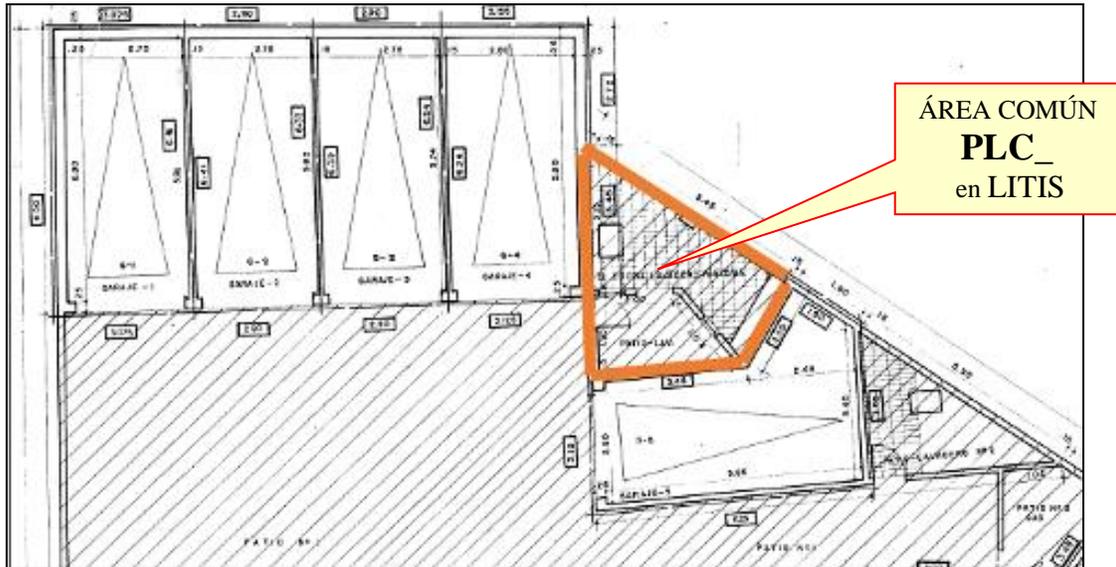
- **HECHO 1.**
- 
- **HECHO 2.**



Planos de Propiedad Horizontal de PRIMERA PLANTA - EDIFICIO CLAU -PH-

De acuerdo con los estudios técnicos y de investigación practicados por el suscrito perito (Planos aprobados / RPH / Usos Permitidos del Edificio / Código Catastral del Edificio CLAU, CHIP CATASTRAL de cada una de las Unidades Privadas, Recibo de impuesto Predial de cada una de las Unidades de Vivienda, Certificados de Libertad, Declaratoria de Bien de Interés Cultural en la Modalidad COTI, etc.),

se **CERTIFICA** que:



El ÁREA en LITIS, corresponde a un ÁREA COMÚN ESENCIAL construida en PROPIEDAD HORIZONTAL en primera planta del EDIFICIO CLAU -PH-, que forma parte de las ÁREAS COMUNES ESENCIALES del EDIFICIO CLAU-PH-, ÁREA que fue concebida técnica y arquitectónicamente como un ÁREA de servicios comunales básicos, para aprovechamiento de la PORTERÍA, correspondiente a un BIEN COMÚN denominado: COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA.

Tanto los PLANOS aprobados de CONSTRUCCIÓN, los Planos de PROPIEDAD HORIZONTAL, las descripciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, y todas las REFORMAS legales a las cuales ha sido sometido el REGLAMENTO de PROPIEDAD HORIZONTAL del EDIFICIO CLAU, las ACTAS DE ASAMBLEA requeridas para las REFORMAS del RPH, en ningún documento legal se aprueba o se cambia el USO de la ZONA COMÚN COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA (que hubiera permitido un CAMBIO de USO o de caracter que lo transforme en un BIEN PRIVADO sometible a VENTA, ARRENDAMIENTO, USUFRUCTO, etc.)

Adicionalmente, para el suscrito perito Ingeniero Civil, experto en Licencias de Construcción, construcción de Edificios, y Constructor de vivienda con la plena aprobación de las normas de Planeación Dsitrital (Hoy actividad de las Curadurías urbanas), la ZONA COMUN (en LITIS), no aplica para ser catalogado como un ÁREA PRIVADA en Propiedad Horizontal, por las siguientes consideraciones Técnicas:

- ✓ Su condición de ZONA COMÚN ESENCIAL
- ✓ Su localización interior sin derecho a servicios públicos independientes
- ✓ Su construcción liviana que apenas lo califica para prestar un servicio comunal
- ✓ Su imposibilidad de otros usos por ausencia de alcantarillado de aguas negras para habilitarlo y destinarle un uso familiar
- ✓ La imposibilidad de obtener Licencia de reconstrucción / MEJORA / Modificación, etc., por tratarse de una ZONA COMÚN interior que NO CUENTA CON INDEPENDENCIA legal EXPRESADA EN MATRÍCULA INMOBILIARIA, CÓDIGO CATASTRAL, CHIP, etc.

## **CAPÍTULO - 7 -**

## **7. CONSIDERACIONES TÉCNICAS FINALES DE LOS PERITOS**

Luego de la investigación pericial aplicada a la problemática de ZONAS COMUNES existente en el Edificio CLAU -PH-, y revisada a través del cuerpo de la Demanda / Planos Arquitectónicos / Reglamento de Propiedad Horizontal / Declaratoria de Bien de Interés Cultural /, los Peritos arriban el siguiente Resumen Conclusivo de la Investigación Pericial:

- ❖ El presente estudio pericial está apoyado en metodologías de inspección directa de campo, utilización de material técnico, material legal, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Planos aprobados y aplicados a Propiedad Horizontal, etc., y las áreas comunes estudiadas y puestas en discusión se correlacionan y corresponden a áreas señalizadas en planos en líneas achuradas a 45°, considerando que las demás áreas corresponden a BIENES PRIVADOS.
- ❖ Se estudiaron los cuarenta y cuatro (44) hechos de la demanda, los daños y las pretensiones, para tratar de filtrar objetivamente aquellos temas que técnicamente pudieran explicarse en aras de dictaminar pericial y equilibradamente la LITIS.
- ❖ Se hizo una primera aproximación a la copropiedad Edificio CLAU-PH-, estudiando desde su localización, el terreno en propiedad horizontal en el que está construido, su arquitectura tipo años 60 que le valió su calificación como BIEN de INTERÉS CULTURAL, y la presentación legal del Reglamento de Propiedad Horizontal (1967) con sus reformas aplicadas a la Ley 16 de 1985, y Ley 675 de 2001.
- ❖ Se estudiaron en detalle (acudiendo a las memorias de planos de Archivo de Planeación Distrital), los planos aprobados de construcción y de Propiedad Horizontal del EDIFICIO CLAU -PH-, revisando cada aspecto de la copropiedad tanto desde el punto de vista arquitectónico, distribución de espacios, planos eléctricos, planos sanitarios, y planos de la Copropiedad en el sentido de la definición de las ÁREAS COMUNES y las ÁREAS PRIVADAS, tanto su distribución física, como configuración en planos, enfatizando en su diferenciación (líneas achuradas a 45°.)
- ❖ Se trajo al Dictamen la ficha Técnica (página 09) que define la calidad arquitectónica del Edificio CLAU -PH-, que lo califica y cataloga como un BIEN de INTERÉS CULTURAL, en la modalidad COTI, es decir: CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.
- ❖ Se hizo un repaso histórico de los Reglamentos de Propiedad Horizontal del Edificio CLAU -PH-, en el tiempo, tratando de buscar variaciones en las denominaciones y las clasificaciones por áreas de las ZONAS COMUNES y LAS ZONAS PRIVADAS, y en porcentajes de Copropiedad horizontal, etc., encontrando que la calificación y cuantía de las ÁREAS PRIVAS y LAS ZONAS COMUNES se han conservado inamovibles, siendo las mismas aprobadas en 1966, y las contenidas en la REFORMA con aplicación de la Ley 675 de 2001.
- ❖ Se hizo un repaso numérico de áreas y localización de los PLANOS y el TERRENO y LAS CONSTRUCCIONES, determinando todas las ÁREAS COMUNES y todas las ÁREA PRIVADAS, no encontrando ninguna diferencia, ni ninguna adición, ni ningún cambio de uso.
- ❖ Se hizo un estudio minucioso de las ACTAS de la ASAMBLEA GENERAL, tratando de identificar aprobaciones de nuevas ZONAS o ZONAS NO ESENCIALES, dignas de estudiar y de analizar para el caso en LITIS, sin encontrar ningún cambio en los acuerdos y aplicaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio CLAU -PH-.

- ❖ Se hizo una ubicación específica y fotográfica en terreno del ÁREA en LITIS, con materialización en PLANOS y en TERRENO, colindancias y colindantes, delimitándolo y alinderándolo, concluyendo que se trata de la ZONA COMÚN denominada en planos de Propiedad Horizontal: COCINA Y PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA, con área común Esencial de 14.94 M2, y tratándose como su denominación lo describe de: un área de cocina, patio descubierto, y zona de lavandería de la portería (traperos, etc.), con los servicios de energía eléctrica comunal, y tubería comunal de evacuación de aguas grises a la red de aguas lluvias comunal del Patio No. 1 de Garajes.

Con todo el material probatorio en poder de los peritos, se cotejó cada uno de los hechos de la demanda, encontrando pericialmente:

- ✓ Que lo que en los HECHOS se denomina imprecisamente al área en LITIS: lotecito, espacio de terreno, habitación, aparta-estudio, etc., los peritos pudieron identificar que: El ÁREA en LITIS, corresponde a un ÁREA COMÚN ESENCIAL construida originalmente en primera planta del EDIFICIO CLAU -PH-, que forma parte de las ÁREAS COMUNES del EDIFICIO CLAU-PH-, con puerta de acceso, servicios comunales de energía eléctrica y agua y alcantarillado de aguas lluvias (no Aguas Negras), y que fue concebido como un área de servicios comunales para aprovechamiento de la PORTERÍA en una ZONA COMÚN denominada: COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA.
- ✓ Que el ÁREA en LITIS, corresponde a un ÁREA COMÚN ESENCIAL construida en PROPIEDAD HORIZONTAL en primera planta del EDIFICIO CLAU -PH-, que forma parte de las ÁREAS COMUNES ESENCIALES del EDIFICIO CLAU-PH-, ÁREA que fue concebida técnica y arquitectónicamente como un ÁREA de servicios comunales básicos, para aprovechamiento de la PORTERÍA, BIEN COMÚN denominado: COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA.
- ✓ Que en los HECHOS se discriminan una serie de DAÑOS ocasionados al demandante, por actuaciones del demandante en actividades tales como: ocupación de hecho de la Zona Común ESENCIAL denominada **COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA**, instalación de baño en zona común y conectado a las aguas lluvias comunales del Edificio, cerramiento de la zona común denominada COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA, ocupación para sí de la zona común denominada COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA, y arrendamiento a terceros externos de la Zona Común ESENCIAL denominada COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA, lo cual para los peritos típica, menos que daños al DEMANDANTE, corresponde a una actitud lesiva invasora a la propiedad COMUNAL de un BIEN COMÚN del Edificio CLAU -PH- con uso y abuso de la ZONA COMÚN ESENCIAL y de los servicios públicos de la zona común denominada COCINA PATIO LAVADERO DE LA PORTERÍA.
- ✓ Adicionalmente, determinan los PERITOS, que por tratarse de una ZONA COMÚN ESENCIAL, en Propiedad Horizontal, NO ES SUSCEPTIBLE de EXPLOTACIÓN ECONÓMICA independiente, ni particular, no habiendo lugar a la CUANTIFICACIÓN y DETERMINACIÓN de DAÑOS. LUCRO CESANTE, etc., según los solicitados y determinados por el Demandante,

- ✓ Por tanto para los peritos, las PRETENSIONES de la DEMANDA desbordan la objetividad de la realidad INVASIVA actuada por el DEMANDANTE, y antes que reclamar DAÑOS, los mismos deben revertirse hacia el DEMANDANTE por cuanto ha sido la COPROPIEDAD del EDIFICIO CLAU -PH-, la que ha sufrido DAÑOS y menoscabo en el patrimonio económico de sus copropietarios al ver año tras año (desde el 2000 y anteriores), cómo se tuguizaba la copropiedad y perdía valor económico por actitudes personales de ambición pecuniaria únicamente.

## **CAPÍTULO - 8 -**

## 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO

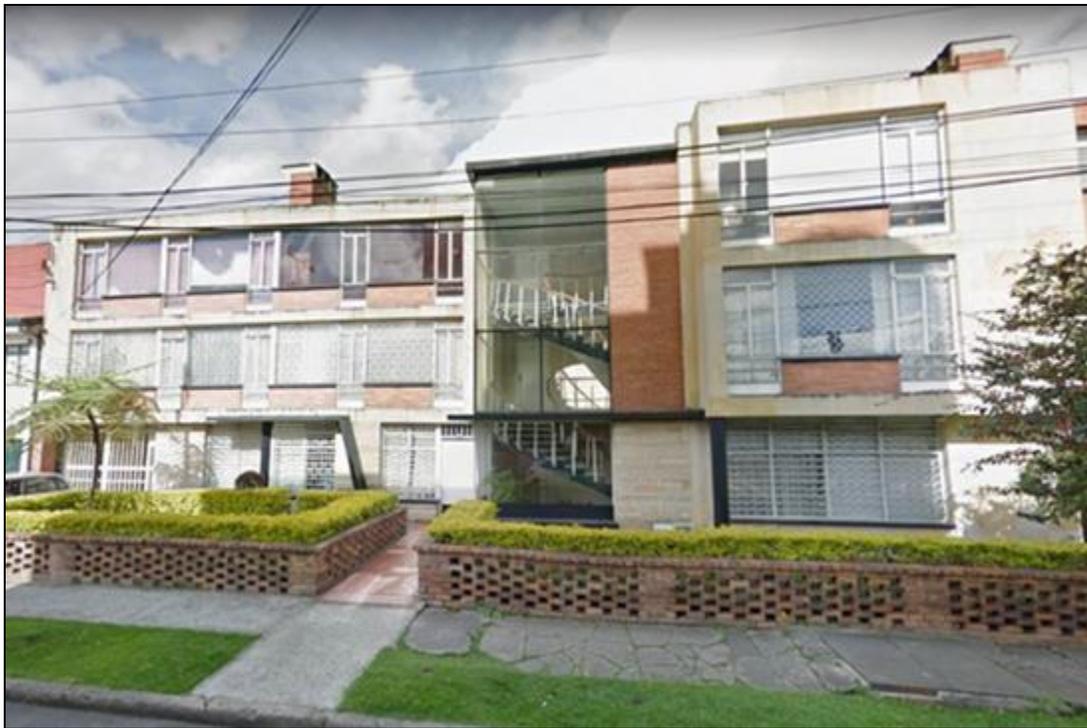


FOTO No. 01: Vista panorámica del Edificio CLAU -PH-, con observación de fachada en tres (3) plantas, en piedra pulida y ladrillo a la vista, jardineras, y puerta de ingreso peatonal y de garaje.



FOTO No. 02: Mirada de la Transversal 21 Bis, con observación del Edificio CLAU – PH-, desde costado nor–oriental, con vías públicas en buen estado, y urbanismo totalmente remirando. Presencia de los servicios públicos.



FOTO No. 03: Vista panorámica de reja metálica de ingreso a patio No. 1 desde la TV 21 Bis, con muros pañetados, estucados y pintados, otros en piedra muñeca, piso en concreto.



FOTO No. 04: Mirada interna desde primera planta en patio No. 1, del Edificio CLAU - PH- que exhibe los BIENES PRIVADOS apartamentos de primera, segunda y tercera planta, en piedra pulid y ladrillo a la vista, con ventanería original.



FOTO No. 05: Vista panorámica del Garaje No. 5 (Bien Privado), y al fondo del patio No. 2, de zona común del Edificio CLAU -PH-; lateralmente, escaleras de servicio comunal, que conducen a segunda planta.



FOTO No. 06: Mirada del ÁREA en Litis, “COCINA Y PATIO-LAVADERO DE LA PORTERÍA” (RPH) y sus colindantes en propiedad horizontal, con presencia de puerta peatonal (a diferencia de las demás puertas que son de GARAJES).

De esta manera, los suscritos auxiliares de la Justicia perito evaluador e Ingeniero Civil VALENTIN CASTELLANOS RUBIO y perito evaluador y Economista SANDRA CAMACHO LABRADOR, ejecutores del presente Dictamen Pericial, declaramos bajo la gravedad del juramento que no nos encontramos incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso, y que dejamos rendido de manera Honesta, Equilibrada, Veraz y Técnica, el DICTAMEN PERICIAL para determinar técnicamente las características de la Propiedad Horizontal del Edificio CLAU -PH-, calidades de Bienes privados y Bienes comunes, y la Identificación con calificación PLENA del predio en Litis (**Patio Lavadero Cocina**) ubicado en primer piso del EDIFICIO CLAU -PH-, localizado en la TV 21 Bis No. 61 B 61 / 71, barrio SAN LUIS, de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., **Dictamen Pericial que** colocamos a consideración del Sr. Juez 14 Civil Municipal de Bogotá D. C., Dr. ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES, del Sr. Abogado Dr. EDILBERTO MURILLO C, de la Dra. ROCÍO DEL PILAR PONCE MARENCO, y de todas las partes interesadas en el presente Dictamen Pericial.

Atentamente,

Ing. Civil



VALENTIN CASTELLANOS RUBIO

C. C. No. 13.251.637 de Cúcuta (N de S)

M. P. 63202-04624 STD

R A A No. AVAL 13 251 637 de ANAV

Teléfonos: 6 96 42 55 - 310 343 19 12

email: [pruebapericial2016@gmail.com](mailto:pruebapericial2016@gmail.com)

Economista



SANDRA CAMACHO LABRADOR

C. C. No. 51.760.192 de Bogotá D. C.

M. P. No. 20.602 del C. N. P. E.

RAA No. AVAL 51760192 de ANAV

Teléfonos: 311287 79 65 – 310 343 19 12

email: [pruebapericial2016@gmail.com](mailto:pruebapericial2016@gmail.com)

# **ANEXO 1**

CUMPLIMIENTO del PERITO  
**Ing. VALENTIN CASTELLANOS RUBIO**  
Art. 226 del Código General del Proceso

## Detalle Auxiliar

Imprimir Detalle

DATOS AUXILIAR	
Número de Documento	Tipo de Documento
13251637	CÉDULA DE CIUDADANÍA
Nombres	Apellidos
VALENTIN	CASTELLANOS RUBIO
Departamento Inscripción	Municipio Inscripción
BOGOTA	BOGOTA
Fecha de Nacimiento	Dirección Oficina
04/09/1953	CALLE 126 NO. 52 A - 96 APTO 209
Ciudad Oficina	Teléfono 1
BOGOTA	6964255
Celular	Correo Electrónico
3103431912	VALENTIN24HORAS@HOTMAIL.COM
Estado	
AUXILIAR(ACTIVO)	

### OFICIOS

#### OFICIOS

Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

1 - 8 de 8 registros

anterior

1

siguiente

### ÚLTIMOS ÓFICIOS

Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo	

1 - 8 de 8 registros

anterior

1

siguiente

### LICENCIAS

Tipo de Licencia	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Estado
Demás oficios	01/04/2017	01/04/2019	Activo

1 - 1 de 1 registros

anterior

1

siguiente

### CONSULTA NOMBRAMIENTOS

OFICIOS								
Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación					
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
1 - 8 de 8 registros		<input type="button" value="anterior"/> <input checked="" type="button" value="1"/> <input type="button" value="siguiente"/>						
ÚLTIMOS OFICIOS								
Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado	Observación					
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
INGENIERO CIVIL	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
INGENIERO EN VIAS Y TRANSPORTES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
TOPOGRAFO	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
TECNOLOGO EN OBRAS CIVILES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
TECNICO CONSTRUCTOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
ESPECIALISTA EN MEDIO AMBIENTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo						
Departamento	Ciudad	Corporación	Especialidad	No. Corporac...	Año	Comenc. radic...	Comenc. recte...	Oficio
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 018 Descongestión Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	110014189018	2006	00313	00	PERITO AVALUAD BIENES MUEBLES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 006 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013103006	2015	00565	00	TOPOGRAFO
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 045 Civil Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013105045	2009	00914	00	INGENIERO CIVIL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 043 Civil de Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013103042	2015	01280	00	PERITO AVALUAD BIENES INMUEBL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 045 Sección Segunda - Oral Administrativo de Bogotá D.C.*	Sección Primera - Oral*	110013341045	2011	00184	00	INGENIERO CIVIL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 052 Civil Municipal de Bogotá D.C.*	Civil*	110014003052	2015	0871	00	TOPOGRAFO
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 011 Civil Municipal de Bogotá D.C. ORAL*	Civil*	110014003011	2013	380	00	INGENIERO EN VI TRANSPORTES
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 051 Civil Circuito de Bogotá D.C.*	Civil*	110013105051	2015	00128	00	PERITO AVALUAD BIENES INMUEBL
BOGOTA	BOGOTA	Juzgado 049 Civil Circuito de Bogotá	Civil*	110013105049	2013	00703	00	INGENIERO CIVIL

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 68202-04624 desde el 15 de Julio de 1981, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1760.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**.
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veinte (20) días del mes de Enero del año dos mil veintidos (2022).



**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.

Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: ab4f0a3d



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13251637.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab4f0a3d



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Oct 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 126 NO. 52 A 96 IN 5 AP 209

Teléfono: 3103431912

Correo Electrónico: valentin24horas@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.

Ingeniero Civil - Universidad Industrial de Santander.

Especialista en Foto interpretación Aplicada a : Ingeniería Civil - El Centro Interamericano de Fotointerpretación.

**El avaluador registra un traslado el 08 Mayo 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13251637.

El(la) señor(a) VALENTIN CASTELLANOS RUBIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ab4f0a3d



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab4f0a3d**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiocho (28) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

## **EXPLICACIÓN DE LA FORMA EN QUE EL PERITO CUMPLE CON EL Art. 226 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (CGP)**

*“El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito”.*

### Respuesta del Perito

El suscrito perito ejecutor del presente Dictamen Pericial, declaro bajo la gravedad del juramento que no estoy incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del código General del Proceso, y que dejo rendido de manera profesional y con carácter independiente el concepto técnico solicitado, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

En cumplimiento de las diez (10) declaraciones e informaciones, que como mínimo debe contener el - Dictamen Pericial, de conformidad con el Artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto lo siguiente:

1. *La identidad de quien rinde el Dictamen y de quien participó en su elaboración:*

### Respuesta del Perito

El presente Dictamen Pericial está rendido por el Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, Cédula de Ciudadanía No. 13'251.637, y Matricula Profesional No. 68202-04624 STD.

2. *La dirección, el número de teléfono, y los demás datos que faciliten la localización del perito:*

### Respuesta del Perito

- La dirección y datos de notificaciones son los siguientes:  
Calle 126 No. 52 A 96 Oficina 209, Bogotá

Teléfono fijo: 6 96 42 55

Celular: 310 343 19 12)

Correo electrónico: [pruebapericial2016@gmail.com](mailto:pruebapericial2016@gmail.com)

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

### Respuesta del Perito

El Perito VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, es Ingeniero Civil especializado en Cartografía, Estructuras y Geotecnia, aplicados en 20 años de actividad profesional, y en 20 años en dictámenes periciales para Tribunales, Juzgados Administrativos y del Circuito (Cundinamarca, Bogotá) en casos contra ISS, METROVIVIENDA, IDU, EAAB, FERROVÍAS, INVIAS, CAR, SECRETARÍA DEL HABITAT, ALCALDÍA DE BOGOTÁ, Departamento de CUNDINAMARCA, CODENSA, EAAB, PLANEACIÓN DISTRITAL, BRITISH PETROLEUM., e INGENIERIA S. A., GAYCO S. A., INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS -INVIAS-, CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA (CAR), INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-, EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA, CODENSA, EAAB-ESP-, COLPATRIA, SEGUROS LIBERTY, SEGUROS DEL ESTADO, etc., 2000 - 2016, con carnet vigente hasta diciembre de 2017.

Se aportan las respectivas fotocopias de la Tarjeta Profesional, Licencia como Perito Avaluador, y Carnet de vigencia como Auxiliar de la Justicia.

*4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*

### Respuesta del Perito

Las publicaciones realizadas durante este período por el Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, son las siguientes:

Método Fotogramétrico Electrónico para el Diseño de Vías Terrestres, CIAF, 120 Páginas, Bogotá, 1.981

Cálculo analítico de Fallas Planares y en Cuña en una Masa Rocosa, CIAF, 30 páginas, Bogotá, 1.983

FOTOINTERPRETACIÓN PRACTICA para INGENIEROS, coautor, CIAF, 120 Páginas, Bogotá, 1.984

Determinación de Datos de Terreno para la Estimación de Movimiento de Tierras, fase I, CIAF, 25 páginas, Bogotá, 1.985

Fotografías Aéreas en Estimación de Obras de Drenaje, Fases I y II, 25 páginas, Bogotá, 1.986

DICTÁMENES PERICIALES en aspectos de estado de las Construcciones en Propiedad Horizontal, Urbanizaciones, Daños en Propiedad Horizontal (bienes privados, Bienes comunes), AVALÚOS TÉCNICOS, CONCEPTOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA CIVIL, y CONSULTORÍA en Estructuras de edificaciones,,

Suelos, geología y geotecnia, para Entes Privados y Públicos, Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá, Juzgados Administrativos y Tribunal de Cundinamarca, desde 1996 hasta la fecha 2022, todos haciendo parte del acervo judicial, en los respectivos despachos judiciales; algunos adicionalmente publicados y comentados en [www.dictamenespericiales.blogspot.com](http://www.dictamenespericiales.blogspot.com) (Portal propiedad intelectual del autor).

MEMORIA DESCRIPTIVA de dos mil cuatrocientos setenta (2470) AVALÚOS Técnicos, Comerciales y NIIF para predios urbanos y rurales, y valoraciones de mejoras de Predios Inmuebles Urbanos y Rurales, desarrollados en todo el territorio nacional, desde el año 1990 hasta el año 2022, algunos publicados en [scribe.com](http://scribe.com), y en el portal [www.avaluos24horas.blogspot.com](http://www.avaluos24horas.blogspot.com) (Portal propiedad intelectual del autor).

5. *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*

#### Respuesta del Perito

En los últimos veinte (20) años, el suscrito perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, es la siguientes:

## **RESUMEN PARTICIPACIÓN en PROCESOS DICTÁMENES PERICIALES**

### **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA**

**2008- 2020**

**MAGISTRADO:** Dr. FERNANDO IREGUI CAMELO  
**No. de Proceso:** 2009 - 001069  
**Tipo de Proceso:** NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO  
**Demandante:** CONSORCIO NUEVA ERA  
**Demandados:** Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-  
**Dictamen Pericial:** Ing. JAVIER MÁRQUEZ / Ing. VALENTIN CASTELLANOS  
**Fecha:** 16 - 07 - 2019  
**Consulta:** [\*\*25000232600020090106901\*\*](#)

**MAGISTRADO:** Dr. JOSÉ ELVER MUÑOZ  
**No. de Proceso:** 2016 - 002113  
**Tipo de Proceso:** Acción Contractual con suspensión Provisional

Demandante: Ing. JOSÉ CAMILO CASTRO RUIZ  
Demandados: Municipio de Bojacá - Cundinamarca  
Dictamen Pericial: Ing. RAFAEL SILVA V./ Ing. VALENTIN CASTELLANOS  
Fecha: 11 - 07 - 2019  
Consulta: [25000233600020160211300](#)

MAGISTRADO: **Dr. RAMIRO DE JESÚS PAZOS GUERRERO**  
No. de Proceso: 2003 - 001082  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: CONSORCIO TRANSMILENIO ACC  
Demandados: IDU y Litis Consorte H. Rojas y Asociados  
Dictamen Pericial: Ing. VALENTIN CASTELLANOS R.  
Fecha: 30 - 07 - 2008  
Consulta: [25000232600020030108201](#)

MAGISTRADO: **Dr. CARLOS ALBERTO VARGAS BAUTISTA**  
No. de Proceso: 2007 - 00411  
Tipo de Proceso: ACCIÓN DE REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: EMPRESA COLOMBIANA DE VÍAS FÉRREAS  
Demandados: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. VALENTIN CASTELLANOS R.  
Fecha: 10 - 05 - 2008  
Consulta: [25000232600020070041101](#)

MAGISTRADO: **Dr. RAMIRO DE JESÚS PAZOS GUERRERO**  
No. de Proceso: 2000 - 001013  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Sociedad INECON TE LTDA INCOEQUIPOS  
Demandados: DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
Dictamen Pericial: Ing. VALENTIN CASTELLANOS R.  
Fecha: 26 - 11 - 2008  
Consulta: [25000232600020000101301](#)

MAGISTRADO: **Dr. RAMIRO DE JESÚS PAZOS GUERRERO**  
No. de Proceso: 2007 - 004253  
Tipo de Proceso: ACCIÓN DE REPARACIÓN  
Demandante: Ingenieros Constructores GAYCO S. A.  
Demandados: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. VALENTIN CASTELLANOS R.  
Fecha: 27 - 01 - 2008  
Consulta: [25000232600020070042501](#)

MAGISTRADO: **Dr. RAMIRO DE JESÚS PAZOS GUERRERO**  
No. de Proceso: 2005 - 002127

Tipo de Proceso: ACCIÓN de REPARACIÓN  
Demandante: Orden Agustinos Recoletos y OTROS  
Demandados: Bogotá D. C. - E. T. Tercer Milenio - Otros  
Dictamen Pericial: Ing. VALENTIN CASTELLANOS R.  
Fecha: 23 - 04 - 2009  
Consulta: [25000232600020050212701](#)

MAGISTRADO: **Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTÍNEZ**  
No. de Proceso: 2004 - 001731  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Compañía Aseguradora de Finanzas S. A.  
Demandados: Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil /Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 11 - 03 - 2010  
Consulta: [25000232600020040173101](#)

MAGISTRADO: **Dr. LEONARDO TORRES CALDERÓN**  
No. de Proceso: 2001 - 001548  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Consorcio VERGEL y Asociados  
Demandados: Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil /Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 17 - 06 - 2009  
Consulta: [25000232600020010154801](#)

MAGISTRADO: **Dr. LUIS MANUEL LASSO LOZANO**  
No. de Proceso: 2002 - 00009  
Tipo de Proceso: ACCIÓN DE GRUPO  
Demandante: María Dinoria Ortiz Valencia y otros  
Demandados: Alcaldía Municipal de Soacha y OTROS  
Dictamen Pericial: Ing. Baudilio Castiblanco B. /Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 14 - 09 - 2010  
Consulta: [25000231500020020000902](#)

MAGISTRADO: **Dr. ALFONSO SARMIENTO CASTRO**  
No. de Proceso: 2007 - 00622  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Consorcio Constructor VISIÓN 2004  
Demandados: Secretaría de Educación del Distrito  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil /Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 12 - 01 - 2010  
Consulta: [25000232600020070062201](#)

MAGISTRADO: **Dr. ALFONSO SARMIENTO CASTRO**

No. de Proceso: 2008 - 00680  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS -INVIAS-  
Demandados: ESGAMO LTDA Ingenieros Constructores  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 05 - 08 - 2011  
Consulta: [25000232600020080068001](#)

MAGISTRADO: **Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTÍNEZ**  
No. de Proceso: 2007 - 00459  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Juan Carlos Tcherassi -TRANSMILENIO SUR  
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 13 - 01 - 2011  
Consulta: [25000232600020070045901](#)

MAGISTRADO: **Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTÍNEZ**  
No. de Proceso: 2010 - 00091  
Tipo de Proceso: ACCIÓN REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: Asociación de Urbanizadores Colombianos Ltda -ASUCOL-  
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 14 - 06 - 2011  
Consulta: [25000232600020100009101](#)

MAGISTRADO: **Dr. LEONARDO TORRES CALDERÓN**  
No. de Proceso: 2009 - 00100  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL / REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: SAC Estructuras Metálicas -Transmilenio Las Américas  
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 21 - 06 - 2012  
Consulta: [25000232600020090010001](#)

MAGISTRADO: **Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTÍNEZ**  
No. de Proceso: 2009 - 00909  
Tipo de Proceso: ACCIÓN REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: LIBERTY Seguros S. A. y OTROS  
Demandados: Instituto de Desarrollo urbano -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 09 - 07 - 2013  
Consulta: [25000232600020090090901](#)

MAGISTRADO: **Dr. CARLOS ENRIQUE MORENO RUBIO**

No. de Proceso: 2012 - 00301  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento del Derecho  
Demandante: ISCATÁ S. A.  
Demandados: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR -  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 15 - 02 - 2013  
Consulta: [25000232400020120030100](#)

MAGISTRADO: **Dr. LEONARDO TORRES CALDERÓN**  
No. de Proceso: 2010 - 00709  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Consorcio Mejoramiento Superintendencia 2009  
Demandados: Superintendencia de Industria y Comercio y OTROS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 22 - 05 - 2013  
Consulta: [25000232600020100070901](#)

MAGISTRADO: **Dra. LAURA HALINA LIÉVANO JIMÉNEZ**  
No. de Proceso: 2011 - 00203  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Sociedad RMR Construcciones S. A. y OTROS  
Demandados: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 11 - 04 - 2013  
Consulta: [25000232600020110020301](#)

MAGISTRADO: **Dr. LUIS ALFONSO SARMIENTO CASTRO**  
No. de Proceso: 2012 - 00724  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: Constructora CANAÁN  
Demandados: Secretaría de Educación del Distrito  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 30 - 07 - 2013  
Consulta: [25000233600020120072400](#)

MAGISTRADO: **Dr. CARLOS ALBERTO VARGAS BAUTISTA**  
No. de Proceso: 2012 - 01162  
Tipo de Proceso: ACCIÓN REPARACIÓN DIRECTA  
Demandante: Consultores INGENIERÍA y ARQUITECTURA Ltda y Otros  
Demandados: EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 04 - 2014  
Consulta: [25000232600020120116200](#)

MAGISTRADO: **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**

No. de Proceso: 2011 - 00235  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional  
Demandante: EQUION ENERGIA LIMITED  
Demandados: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 18 - 09 - 2014  
Consulta: [25000232400020110023501](#)

MAGISTRADO: **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**  
No. de Proceso: 2011 - 00564  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional  
Demandante: ECOPETROL S. A.  
Demandados: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 05 - 12 - 2014  
Consulta: [25000232400020110056401](#)

MAGISTRADO: **Dr. FREDDY HERNANDO IBARRA MARTÍNEZ**  
No. de Proceso: 2012 - 00739  
Tipo de Proceso: ACCIÓN POPULAR -Puente FUNZA/MOSQUERA

Demandante: ESSO DE OCCIDENTE S.A.S.  
Demandados: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 29 - 07 - 2014  
Consulta: [25000232400020120073900](#)

MAGISTRADO: **Dr. FREDDY HERNANDO IBARRA MARTÍNEZ**  
No. de Proceso: 2013 - 01660 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento del Derecho  
Demandante: Promotora La Glorieta S.A.S.  
Demandados: BOGOTÁ D. C.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 22 - 08 - 2014  
Consulta: [25000234100020130166000](#)

MAGISTRADO: **Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**  
No. de Proceso: 2013 - 01679 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: Nulidad y Restablecimiento con Suspensión Provisional  
Demandante: INVERSIONES NUEVO SOTAVENTO S.A.S.  
Demandados: BOGOTÁ D. C.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 25 - 07 - 2014  
Consulta: [25000234100020130167900](#)

**MAGISTRADO: Dra. BERTHA LUCY CEBALLOS POSADA**  
No. de Proceso: 2013 - 001769 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: TRAIINGFER Sociedad Trabajos de Ingeniería  
Demandados: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 02 - 02 - 2015  
**Consulta: [25000233600020130176900](#)**

**MAGISTRADO: Dra. BERTHA LUCY CEBALLOS POSADA**  
No. de Proceso: 2014 - 000486 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: HYH ARQUITECTURA S. A.  
Demandados: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-  
Dictamen Pericial: Ing. Baudilio Castiblanco B / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 05 - 11 - 2015  
**Consulta: [25000233600020140048600](#)**

**MAGISTRADO: Dra. CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO**  
No. de Proceso: 2010 - 00656  
Tipo de Proceso: ACCIÓN POPULAR  
Demandante: Clímaco Pinilla Poveda y OTRO  
Demandados: Asociación de Usuarios -ASOBOSQUES de PASCA-  
Dictamen Pericial: Ing. Héctor Páez Villamil / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 24 - 11 - 2015  
**Consulta: [25000232400020100065601](#)**

**MAGISTRADO: Dr. JUAN CARLOS GARZÓN MARTÍNEZ**  
No. de Proceso: 2013 - 01349 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.  
Demandados: GranColombiana de Ingeniería y Construcciones S. A.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 13 - 04 - 2016  
**Consulta: [25000233600020130134900](#)**

**MAGISTRADO: Dr. LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN**  
No. de Proceso: 2014 - 00851 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL  
Demandante: CONSORCIO PANTANO DE ARCE II  
Demandados: EMPRESAS PÚBLICAS DE CUNDINAMARCA E.S.P.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 20 - 09 - 2016 / 03 - 08 - 2017 Contradicción  
**Consulta: [25000233600020140085100](#)**

**MAGISTRADO: Dra. BERTHA LUCY CEBALLOS**

No. de Proceso: 2014 - 002561 ORALIDAD  
Tipo de Proceso: ACCIÓN DE REPARACIÓN  
Demandante: MARÍA LILIANA NIÑO TORRES  
Demandados: CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL (CAR)  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 28 - 07 - 2017 / 03 - 08 - 2017 Sustentación  
Consulta: [25000233600020140256100](#)

## **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**

**2008- 2020**

Juzgado No. 48 **Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2014 - 00542  
Tipo de Proceso: Declarativo Ordinario -Valoración DAÑOS RPH-  
Demandante: Conjunto Residencial CAICU -PH-  
Demandados: CONSTRUCCIONES ARRECIFE S. A.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. (Perito de PARTE)  
Fecha: 29 - 01- 2020  
Consulta: [11001310301520140054200](#)

Juzgado No. 49 **Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00703  
Tipo de Proceso: Declarativo Ordinario -Valoración DAÑOS RPH-  
Demandante: FUNDACIÓN SOCIAL  
Demandados: PROMOTORA SAN JOSÉ DE MARYLAND  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 01 - 10- 2018  
Consulta: [11001310302120130070300](#)

Juzgado No. 15 **Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2014 - 00596  
Tipo de Proceso: Proceso Ejecutivo Singular  
Demandante: CEMEX DE COLOMBIA S. A.  
Demandados: JORGE PINO RICCI y OTRA  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 06 - 07- 2017  
Consulta: [11001310301520140059600](#)

Juzgado No. 47 **Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2014 - 00516  
Tipo de Proceso: Acción CONTRACTUAL  
Demandante: CONSORCIO AVAL  
Demandados: FONADE  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 02 - 05- 2019

**Consulta:** **11001310300420140051600**

**Juzgado No. 09 Civil del Circuito de Bogotá -**  
**No. de Proceso:** 2009 - 00433  
**Tipo de Proceso:** Declarativo Ordinario -Valoración Contrato de OBRA-  
**Demandante:** Corporación Comerciantes de PALOQUEMAO  
**Demandados:** JEMAT INGENIERÍA S. A.  
**Dictamen Pericial:** Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 06 - 10 - 2011

**Consulta:** **11001310300920090043300**

**Juzgado No. 40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
**No. de Proceso:** 2009 - 00467  
**Tipo de Proceso:** Ordinario declarativo - PERTENENCIA PASQUILLA-  
**Demandante:** Eduardo Celys  
**Demandados:** Adelia Garibello y OTROS  
**Dictamen Pericial:** Dra. Sandra Camacho L / Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 16 - 06 - 2011

**Consulta:** **11001310304020090046700**

**Juzgado No. 22 Civil del Circuito de Bogotá -**  
**No. de Proceso:** 2010 - 00261  
**Tipo de Proceso:** Ejecutivo Singular - Contrato de Obras de Urbanismo-  
**Demandante:** Modesto Lizcano Valderrama  
**Demandados:** Miguel Antonio Barranco  
**Dictamen Pericial:** Ing. Wilson Borja / Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 05 - 10 - 2011

**Consulta:** **11001310302220100026100**

**Juzgado No. 40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
**No. de Proceso:** 2009 - 00891  
**Tipo de Proceso:** Ordinario - Demanda CONTRATO de OBRAS -  
**Demandante:** Conjunto Residencial PORTAL DE TECHO III  
**Demandados:** Servicio al CONSTRUCTOR S. A.  
**Dictamen Pericial:** Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 07 - 09 - 2012

**Consulta:** **11001310304020090089100**

**Juzgado No. 25 Civil del Circuito de Bogotá -**  
**No. de Proceso:** 2011 - 00126  
**Tipo de Proceso:** Ordinario Declarativo - PERTENENCIA -  
**Demandante:** Luisa Elisa Rivera Rivera  
**Demandados:** Luis Correa y Enrique Aldana  
**Dictamen Pericial:** Ing. Valentín Castellanos R.  
**Fecha:** 24 - 08 - 2012

**Consulta:** **11001310302520110012600**

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00637  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo - PERTENENCIA -  
Demandante: Samuel Gacha Angarita  
Demandados: Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 08 - 04 - 2013  
**Consulta:** [11001310304020110063700](#)

Juzgado No. **28 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00496  
Tipo de Proceso: Ordinario - AVALÚO -  
Demandante: EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S. A.  
Demandados: Tovar Moreno y Cía.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 31 - 05 - 2013  
**Consulta:** [11001310302820110049601](#)

Juzgado No. **39 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2012 - 00752  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo - PERTENENCIA -  
Demandante: María Elvira Garzón Garzón  
Demandados: Leonor Morales de Reyes y Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 17 - 02 - 2014  
**Consulta:** [11001310303920120075200](#)

Juzgado No. **42 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00102  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo - AVALÚOS -  
Demandante: Leslie Mercedes Stipek Álvarez  
Demandados: Andrés de Jesús Duque Peláez  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 07 - 2014  
**Consulta:** [11001310304220110010200](#)

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00675  
Tipo de Proceso: Ordinario - DIVISORIO -  
Demandante: Ruby Liliana Osorio  
Demandados: José Gabriel Manrique García  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 10 - 06 - 2014  
**Consulta:** [11001310304020130067500](#)

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00268  
Tipo de Proceso: Ordinario - PERTENENCIAS CODITO -  
Demandante: Gonzalo Ocampo Barón y OTROS  
Demandados: Pedro Manuel González y OTROS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 26 - 01 - 2015  
**Consulta:** [11001310304020130026800](#)

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2012 - 00066  
Tipo de Proceso: Ordinario - PERTENENCIA -  
Demandante: CARLOS HERRERA  
Demandados: Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 06 - 10 - 2014  
**Consulta:** [11001310304020120006600](#)

Juzgado No. **36 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00304  
Tipo de Proceso: Ordinario - PERTENENCIA -  
Demandante: Instituto Nacional de Cancerología de Bogotá  
Demandados: Personas Indeterminadas  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 16 - 10 - 2014  
**Consulta:** [11001310303620110030400](#)

Juzgado No. **19 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00416  
Tipo de Proceso: Ordinario - CONTRATOS -  
Demandante: Servicios y Logística S. A.  
Demandados: INFERCAL S. A.  
Dictamen Pericial: Ing. Javier Márquez / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 09 - 04 - 2015  
**Consulta:** [11001310301920130041600](#)

Juzgado No. **55 Civil Municipal de Bogotá - Edificio CONVIVA**  
No. de Proceso: 2013 - 00615  
Tipo de Proceso: Ordinario - DAÑOS por OBRAS CHÍA -  
Demandante: Pablo Emilio Nemocón Pinzón  
Demandados: FUNDACIÓN COMPARTIR  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 15 - 04 - 2015  
**Consulta:** [11001400307220130061500](#)

Juzgado No. **40 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2013 - 00584  
Tipo de Proceso: Ordinario - REPARACIÓN DAÑOS -  
Demandante: Edificio FIRENZE -PH-  
Demandados: PRODECOL LTDA  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 10 - 07 - 2015  
**Consulta:** [11001310304020130058400](#)

Juzgado No. **06 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2014 - 00349  
Tipo de Proceso: Ordinario - REPARACIÓN DAÑOS -  
Demandante: Juan Bautista Cardona y OTRA-  
Demandados: JOSÉ ÁLVARO RAMÍREZ  
Dictamen Pericial: Ing. Javier Márquez S. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 07 - 10 - 2015  
**Consulta:** [11001310300620140034900](#)

Juzgado No. **56 Civil Municipal de Bogotá - CONVIDA-**  
No. de Proceso: 2013 - 00642  
Tipo de Proceso: Ordinario - REPARACIÓN DAÑOS -  
Demandante: Edificio ABADÍA DEL PARQUE  
Demandados: Sociedad Ingenieros Contratistas Consultores LTDA  
Dictamen Pericial: Ing. Javier Márquez S. / Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 26 - 03 - 2014  
**Consulta:** [11001400305620130064200](#)

Juzgado No. **43 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2015 - 00350  
Tipo de Proceso: Ordinario - REIVINDICATORIO -  
Demandante: PESQUERA EL ARCA DE NOÉ - CORABASTOS-  
Demandados: Natalia Isabel Lozano H.  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 16 - 10 - 2015  
**Consulta:** [11001310304320150035000](#)

Juzgado No. **38 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2015 - 01314  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo DIVISORIO  
Demandante: BLANCA ROSALBA SÁNCHEZ SANDOVAL  
Demandados: NANCY JACKELINE SÁNCHEZ SANDOVAL  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. /Ing. Héctor Páez V.  
Fecha: 07-12-2016  
**Consulta:** [11001310300120150024900](#)

Juzgado No. **28 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**

No. de Proceso: 2015 - 00574  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo PERTENENCIA  
Demandante: JOSÉ DE JESÚS GARCÍA MORA  
Demandados: INDETERMINADOS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 13 - 08 - 2017  
Consulta: [11001310302820150057400](#)

Juzgado No. **01 Civil del Circuito de Bogotá - ORALIDAD**  
No. de Proceso: 2015 - 00249  
Tipo de Proceso: Ordinario Declarativo DIVISORIO  
Demandante: SOL CONSUELO FARFÁN ROJAS  
Demandados: ROSA MARÍA BARRERA VARGAS y OTROS  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. /Ing. Héctor Páez V.  
Fecha: 16-03-2017  
Consulta: [11001310300120150024900](#)

Juzgado No. **15 Civil del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2014 - 00596  
Tipo de Proceso: Ejecutivo SINGULAR  
Demandante: CEMEX DE COLOMBIA S. A.  
Demandados: JORGE PINO RICCI y OTRA  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R. /Ing. Héctor Páez V.  
Fecha: 28-07-2017 / 02 - 10 - 2017  
Consulta: [11001310301520140059600](#)

Juzgado No. **12 Civil Municipal del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2011 - 00719  
Tipo de Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
Demandante: CRISTINA UMAÑA DE MARTÍNEZ  
Demandados: MIGUEL ÁNGEL GARCÍA HINCAPIÉ  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 23-05-2017 / 08 - 08 - 2017 Aclaraciones  
Consulta: [11001400304120110071900](#)

Juzgado No. **11 Civil Municipal del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2015 - 01395  
Tipo de Proceso: IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE  
Demandante: GONZALO GIRALDO SKINNER  
Demandados: FABIO ENRIQUE AMAYA LINARES  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R./ Ing. Héctor Páez Villamil  
Fecha: 17-08-2017  
Consulta: [11001400301120150139500](#)

Juzgado No. **52 Civil Municipal del Circuito de Bogotá -**  
No. de Proceso: 2015 - 00871

Tipo de Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
Demandante: LUCÍA CARABALLO CAMPOS  
Demandados: DIANA MARCELA GÓMEZ DÍAZ  
Dictamen Pericial: Ing. Valentín Castellanos R.  
Fecha: 11-09-2017  
Consulta: **11001400305220150087100**

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*

Respuesta del Perito

NO

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50.*

Respuesta del Perito

El suscrito Perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO se permite comunicar que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

8. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

Respuesta del Perito

El suscrito perito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, utilizados en este dictamen Pericial NO son diferentes a los que he utilizado en procesos anteriores que versan sobre la misma materia.

9. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar.*

Respuesta del Perito

El suscrito Ingeniero Civil VALENTÍN CASTELLANOS RUBIO, me permito comunicar que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, utilizados en este estudio, NO son diferentes a los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen”.

A lo largo del Dictamen Pericial se fueron adjuntado en sistema facsímil, los documentos que sirvieron de soporte para el Dictamen pericial tales como: Copia de la Demanda, Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio CLAU (E. P No. 0052 de 1967, de la Notaría 5ª. de Bogotá D. C.), Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio CLAU (E. P No. 0833 de 1993, de la Notaría 5ª. de Bogotá D. C.), Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio CLAU (E. P No. 2137 de 2019 de la Notaría 32ª. de Bogotá D. C.; Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal); Certificación Bien de Interés Cultural del predio TV 21 BIS No. 61 B 61 / 71 en la Modalidad COTI; Licencia de Construcción (1966) del Edificio CLAU y Planos aprobados para construcción y Propiedad Horizontal (1966); Certificaciones SINUPOT de estratificación, Usos permitidos, Amenazas de Inundación, Ronda, Afectaciones Viales, etc.; Certificado de Libertad actualizado del Edificio CLAU No. 50C - 457815 de fecha 01-02-2022, etc.

Para más información de Hoja de Vida y Procesos totales en que ha intervenido el Perito Ing. VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, se puede consultar la página web particular del Perito, reconocida en redes periciales y sociales como: [www.avaluos24horas.blogspot.com](http://www.avaluos24horas.blogspot.com) y [www.dictamenespericiales.blogspot.com](http://www.dictamenespericiales.blogspot.com)<sup>4</sup>

Atentamente,

Ing. Civil



VALENTIN CASTELLANOS RUBIO

C. C. 13.251.637 de Cúcuta  
M. P. 68202-04624 STD  
RAA No. AVAL 13.251.637 de ANAV  
Teléfonos: 696 42 55 - 310 343 19 12  
Calle 126 No. 52 A 96 In 5 Oficina 209  
email: [pruebapericial2016@gmail.com](mailto:pruebapericial2016@gmail.com)

---

<sup>4</sup> Cumplimiento del **Artículo 226 del Código General del Proceso (CGP)**, Ley 1564 de julio 12 de 2012. La Hoja de Vida completa del Perito Ingeniero Civil VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, puede leerse o descargarse del link: <https://drive.google.com/open?id=0B2ppUc1mq45iVmF2V3V1VEMzYjQ>

EDILBERTO MURILLO C  
Abogado

Señora  
JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA  
E.S.D.

Ref.- PROCESO VERBAL  
Demandante.- SILVIO FRANCO ARISTIZAL  
Demandados.- EDIFICIO CLAU P H – OTROS  
Radicación No.- 2021-00805

Asunto.- Contestación demanda.

EDILBERTO MURILLO CORREDOR, mayor de edad, domiciliado en ésta ciudad, abogado titulado, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.196.581 expedida en Bogotá, con tarjeta profesional número 25.576 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de los señores LUZ STELLA SOTO HURTADO, GUSTAVO ADOLFO VARGAS RIAÑO, LUIS GABRIEL ORTIZ LEON y MARIA CLAUDIA BURGOS ANGEL, todos mayores de edad, domiciliados en ésta ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 41.527.174 de Bogotá, 10.220.393 de Manizales , 79.939.568 de Bogotá y 51.553.577 de Bogotá, respectivamente, según poder que anexo, por del presente procedo a dar contestación a la demanda declarativa de responsabilidad civil extracontractual instaurada contra mis mandantes, en los siguientes términos que a su consideración le expongo así:

#### ANTECEDENTES

Existen allegadas al proceso dos demandas la inicialmente presentada por el Abogado JORGE AGUILAR VILLA, apoderado del señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, la cual, fue subsanada por éste, quedando admitida por el despacho mediante auto de fecha 9 de diciembre de 2021, y otra presentada con posterioridad por el señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, a los Juzgados Civiles Municipales de Bogotá, Reparto,

sin que haya sido signada por su apoderado, la cual, no ha sido objeto de pronunciamiento por parte de éste Despacho, y además por carecer de ius postulan di, razones por las cuales, no será objeto de pronunciamiento por parte nuestra parte, sino respecto de la admitida por el su Despacho, en los siguientes términos que a su consideración expongo, así:

## A LOS HECHOS

AL PRIMERO.- No es cierto, porque el lotecito que se menciona en dicho contrato nunca ha existido, luego mal, podía la señora ROSA (Rosita) PEDRAZA DE NAVIA vender a la parte demandante el señor SILVIO FRANCO ARISTISABAL, los derechos de posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre algo que no tenía ni poseía desde 1980, con lo que se demuestra que dicho contrato es nulo, por tanto, que se pruebe.

AL SEGUNO.- No es cierto, que mediante el mencionado contrato la señora PEDRAZA DE NAVIA, le haya podido vender a la parte demandante el señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, los derechos de posesión que ésta ejerció por 20 años, porque como se dijo en anteriormente dicho lotecito jamás existió, que se pruebe. En cuanto al especio que se refiere en dicho hecho el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, éste corresponde a una zona común denominada Cocina Patio lavadero de la portería, que fue construido como parte integral del Edificio Clau y que se encuentra dentro de las reglamentaciones legales del edificio Clau Propiedad Horizontal, además no sobra advertir que el garaje 4 en que se refiere el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, tampoco era propiedad de la señora ROSITA, tal como se desprende del certificado de libertad No. 50C-512492 de la oficina de instrumentos públicos y privados de la ciudad de Bogotá, que se pruebe.

AL TERCERO.- No es cierto, que se pruebe. Es bueno poner de presente que la cocina patio-lavadero de la portería no está diseñado como habitación o zona residencial, porque las redes de evacuación de aguas no están adecuadas para ese uso o desagüe de aguas negras; a menos que se solicitara el permiso de los copropietarios del edificio Clau y de la secretaria Distrital para ello, y caso de cualquier adecuación o adaptación resulta ser clandestinas e ilegales.

AL CUARTO.- No nos consta, que se pruebe. También en buena advertir como se ha venido diciendo que dicho espacio pertenece a la cocina patio - lavadero de la portería, y en caso de dársele el uso distinto al que le corresponde, es irse en contra para lo cual fue diseñado en los planos arquitectónicos y recogido en los estatutos y reglamentos de la copropiedad del edificio Clau, que se pruebe.

AL QUINTO.- Es cierto, pero con la aclaración que dicha zona común pertenece a la cocina patio-lavadero de la portería del edificio Clau, pero dicha zona no fue ni está diseñada para la evacuación de las aguas negras.

AL SEXTO.- No es cierto, en cuanto a los hostigamientos se refiere, es falso sencillamente porque al demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, desde un principio siempre se le ha solicitado amigablemente que entregue lo que no le pertenece con lo que se prueba que su ocupación quieta y pacífica, no es cierta. Tampoco es cierto que el espacio a que se refiere el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL sea un predio ya que lo que existe es una zona común denominada cocina patio – lavadero de la portería del EDIFICIO CLAU y cualquier cambio que se haya hecho por éste, no se puede considerar como una mejora sino como una obstrucción y cambio de destinación que los copropietarios jamás han aceptado, por lo que le han solicitado amigablemente les sea entregada dicha zona común, con el fin de mantener una sana convivencia sin obtener una respuesta positiva por parte de éste.

AL SEPTIMO.- No es cierto, que ello sea un hostigamiento, que se pruebe. Creemos que el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, se da respuesta él mismo, ya que como se ha mencionado por sus características dicha zona común cocina patio-lavadero de la portería del Edificio Clau, no fue construida para tenga desagües de aguas negras, y que haberse hecho así, con ello se causan perjuicios a los vecinos, sobre todo al predio de la familia Velásquez, colindantes con dicha zona común, lo que puede traer graves consecuencias en caso de reclamación por parte de estos a los copropietarios y al sistema de desagüe del edificio.

AL OCTAVO.- No es cierto, que tales adecuaciones de que habla el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, se puedan considerar

como mejoras, ya que estas va en contravía para lo que fue diseñado y construida dicha zona común cocina patio – lavadero de la portería del edificio Clau, pues ésta nunca se hizo con desagües de aguas negras, con lo que se demuestra que su actitud de la ocupación es temeraria y de mala fe, pues con ello, se están causando perjuicios a la copropiedad, nótese que no se adjuntan los permisos de la copropiedad, ni de las entidades administrativas distritales correspondientes de la secretaria Distrital y de patrimonio cultural.

AL NOVENO.- No nos consta, que el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, haya obtenido los permisos que se aduce por parte de la Alcaldía y de la secretaria de Salud, que se pruebe. Nótese que para que para que ellos se pudieran dar debió ser con el consentimiento expreso de los propietarios del Edificio Clau, que jamás existió, además de que la copropiedad fue declarada de interés cultural de acuerdo con las normas del decreto 606 del 26 de julio de 2001 por la secretaria Distrital de Planeación de Bogotá, lo cual, hace que cualquier acto de modificación debe contar entre otros con el permiso del Patrimonio Cultural, y que en caso de que no se den son nulos e ineficaces.

AL DECIMO.- No nos consta, que se pruebe. No sobra reitéranos que cualquier actuación que no haya sido dada con el permiso de los copropietarios del Edificio Clau, de la secretaria Distrital de Salud y del Patrimonio Cultural de Bogotá, sería nula e ineficaz con graves perjuicios para la copropiedad, por haber sido declarado dicho edificio de Patrimonio Cultural.

AL DECIMO PRIMERO.- No nos consta, que dicho hecho se haya sucedido como lo menciona del demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, nos atenemos a lo que resulte probado.

AL DECIMO SEGUNDO.- No es cierto, que se pruebe. Todo lo contrario, los únicos vejámenes conocidos son los causados por el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL.

AL DECIMO TERCERO.- No es cierto, que se pruebe.

AL DECIMO CUARTO.- No es cierto, que se pruebe.

AL DECIMO QUINTO.- No es cierto, que se pruebe. No sobra comentar que en respuesta a los hechos uno y dos se pone en evidencia que dicho contrato es nulo e ineficaz porque dicho lotecito jamás ha existido.

AL DECIMO SEXTO.- No es cierto, que haya existido atropellos, que se pruebe. Es bueno poner de presente que el señor REINA y los copropietarios sencillamente tratan de amparar su patrimonio y las zonas comunes; si existieron los atropellos directos el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, tenía los mecanismos gubernamentales y legales para hacer valer sus derechos, nótese que dicha tutela fue fallada en contra de este accionante.

AL DECIMO SEPTIMO.- Es cierto, además que en dicho fallo se pone en evidencia que dicho espacio no pueda servir de lugar de habitación o residencia.

AL DECIMO OCTAVO.- No nos consta, que se pruebe.- Es bueno poner de presente que la mencionada zona común cocina patio – lavadero no es del señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, sino de propiedad del EDIFICIO CLAU PROPIEDAD HORIZONTAL, que por sus características no tiene uso residencial o de habitación, sino para servicio de la portería de la copropiedad. Por otro lado, los copropietarios no estuvieron enterados del negocio que menciona por el demandante, que se pruebe.

AL DECIMO NOVENO.- No nos consta, que se pruebe.- Nótese que la cocina – patio lavadero de la portería del edificio Clau, no es un lugar que se pueda destinar a ningún otro uso, ya que no está diseñado para ello, además que los copropietarios desconocen los negocios que tenga el demandante con terceras personas.

AL VIGESIMO.- Es cierto, en cuanto la existencia del proceso del proceso de pertenencia, al cual, se oponen mis mandantes por considerar que no le asiste derecho legal ninguno ha dicho demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL en el mencionado proceso, sin que hasta la fecha no ha existido fallo por parte del mencionado Juzgado.

AL VIGESIMO PRIMERO.- No es cierto, que se pruebe.- La diligencia realizada por el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá, se hizo con apego a la ley, si el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, considera que se cometieron atropellos en su contra debe denunciarlos

ante la autoridad competente, nótese que el mencionado demandante siempre ha estado asistido por abogado en dicho proceso.

AL VIGESIMO SEGUNDO.- No es cierto, que se pruebe.

AL VIGESIMO TERCERO.- No es cierto, que se pruebe.

AL VIGESIMO CUARTO.- No nos consta, que se pruebe.

AL VIGESIMO QUINTO.- No nos consta, que se pruebe.

AL VIGESIMO SEXTO.- No nos consta, que se pruebe.

AL VIGESIMO SEPTIMO.- No es cierto, que se pruebe.

AL VIGESIMO OCTAVO.- No es cierto, que se pruebe.

AL VIGESIMO NOVENO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO.- Es cierto. Mis mandantes consideran que se encuentran legitimados para reclamar sus derechos ante las autoridades administrativas y judiciales por ser la cocina patio lavadero de la portería una zona común que hace parte integrante del edificio Clau y que siempre la han considerado como de propiedad de dicho EDIFICIO y por consiguiente de todos y cada uno de los COPROPIETARIOS y jamás del demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL

AL TRIGESIMO PRIMERO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO SEGUNDO.- Es cierto, tanto la administración como los copropietarios del edificio Clau se encuentran legitimados para reclamar sus derechos ante las autoridades administrativas y judiciales por la zona común cocina patio - lavadero de la portería que siempre han considerado de propiedad del EDIFICIO CLAU y no del demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL.

AL TRIGESIMO TERCERO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO CUARTO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO QUINTO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO SEXTO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO SEPTIMO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO OCTAVO.- No nos consta, que se pruebe.

AL TRIGESIMO NOVENO.- No es cierto, que se pruebe.

AL CUADRAGESIMO.- No es cierto, como se plantea, que se pruebe. Es cierto, que mis mandantes en el ejercicio que les asiste en su condición de propietarios como a la administración del Edificio Clau han venido reclamando al demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL para que les entregue la zona común cocina patio lavadero de la portería que no es de él y que tiene en forma ilegal.

AL CUADRAGESIMO PRIMERO.- Es cierto.

AL CUADRAGESIMO SEGUNDO.- No es cierto, que se pruebe. El apartamento 101 es de propiedad de la señora LUZ STELLA SOTO HURTADO, tal como consta en la escritura pública número 1.092 de fecha febrero 25 de 1993 de la notaría 18 de Bogotá, junto con el garaje 4., tal como consta en el certificado de libertad número de la oficina de instrumentos públicos y privados de Bogotá. El edificio Clau no tiene servicio público de parqueadero sus garajes son para uso exclusivo de los copropietarios y el patio parqueadero es de manejo administrativo por ser zona comunal.

AL CUADRAGESIMO TERCERO.- Es cierto y es de manejo administrativo por ser una zona comunal.

AL CUADRAGESIMO CUARTO.- No es un hecho, es una simple apreciación del demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, quien por el contrario debe respetar los derechos de los demás copropietarios sobre las zonas de uso común y no ocuparlas en forma ilegal máxime si este también es copropietario en dicho edificio.

A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por carecer de sustento factico y jurídico tal y como se probará en el proceso.

En cuanto a la PRIMERA PRETENSION.- Nos oponemos conforme a la contestación de los hechos y de las excepciones de fondo que a su continuación se plantean, sin embargo no sobra advertir desde ya que no existe responsabilidad civil extracontractual de mis mandantes, ya no se pueden catalogar como terceros sino como legítimos titulares del derecho de dominio que tienen en común y proindiviso sobre la cocina patio lavadero de la portería del Edificio Clau Propiedad Horizontal, de ahí que estos hayan venido reclamando sus derechos al demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, para que cese sus actos de perturbación sobre dicha zona común y la restituya a la copropiedad, sin que dicho hecho aún se haya sucedido, pese a la obligación que tiene frente a la copropiedad, además que no es cierto, que mis mandantes le estén o le hayan perturbado sus derechos sobre los apartamentos 102 y 202 , que se entra en disputa, hechos que deberá probar.

En cuanto a la SEGUNDA PRETENSION.- Nos oponemos a que se reconozca suma alguna a título lucro cesante o daño emergente a favor de la parte demandante conforme a la contestación que de los hechos se hace y las excepciones de fondo o de mérito que más adelante se plantean en este asunto, nótese que la cocina patio lavadero de la portería es de la copropiedad del edificio Clau y por lo tanto mis mandantes tiene igual derecho frente a todos los copropietarios para el uso y goce de esta, el cual se ha venido siendo obstaculizado por el demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, alegando derechos que no tiene, más que los de un simple comunero en igual con todos. Es de advertir que la demanda de pertenencia instaurada por el mencionado SILVIO FRANCO ARISTIZABAL contra el Edificio Clau, a la cual, se oponen estos, por carecer de fundamentos facticos y jurídicos, aun no se ha fallado, luego mal, puede alegar derechos sobre lo que no tiene.

En cuanto a la TERCERA PRETENSION.- Nos oponemos conforme a la contestación de los hechos de demanda que se hace y las excepciones de fondo o de mérito que su continuación se plantea en dicho asunto, además por los mismos argumentos antes expuestos toda vez que el espacio cocina-patio lavadero de la portería del Edificio Clau es una zona común de todos y cada uno de los copropietarios del edificio y ninguno en particular

En cuanto a CUARTA PRETENSION.- Nos oponemos, por carecer la demanda de fundamentos de hecho y derecho como quedara probado al proceso.

## EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE MERITO.

### 1.- FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA O PARA OBRAR.

La legitimación en la causa es entendida como aquella relación legal o contractual que le asiste al demandante para incoar la acción que pretende demandar.

En el caso en particular al demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, no le asiste derecho para incoar su demandada con el fin de que mis mandantes sean declarados civilmente responsables de unos supuestos perjuicios a los que no tiene derecho, ya que el lotecito sobre el cual pretende se declaren sus derechos, no ha existido jamás, luego mal podía adquirir a través de un contrato de compraventa los derechos de posesión quieta pacífica e ininterrumpida sobre algo que jamás existe y, por el contrario lo que siempre ha existido una zona común denominada cocina patio – lavadero de la portería del edificio Clau, que pertenece a todos y cada uno de los copropietarios del mencionado edificio, por lo que fuerza para que se declare la falta de legitimación en causa o para obrar del demandante en dicho asunto, además que por el hecho que exista una demanda de pertenencia en el Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá, sin que haya sido fallada a su favor, no lo legitima para demandar a mis mandantes en dicho proceso.

### 2.- INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL.

Mis mandantes respecto de la cocina patio- lavadero del edificio Clau, no se pueden considerar como terceros sino que son copropietarios de dicha zona común luego mal se puede decir que pueden ser llamados a responder extracontractualmente ya que por el contrario les asiste todo el derecho a reclamar sus derechos sobre dicha zona común sin que haya lugar a que sean declarados responsables por oponerse a la injusta e ilegal ocupación que se alega por el demandante SILVIO

FRANCO ARISTIZABAL, sin que hasta la fecha haya sido declarado como tal por ninguna autoridad judicial, tal como se puede corroborar ya que la demanda de pertenencia por este que cursa en el Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá, no existe en el fallo alguno que así lo determine, lo que fuerza para que no se declare civil y extracontractualmente como responsables en dicho proceso.

### 3.- INEXISTENCIA DEL DAÑO.

No es cierto, que exista daño causado por mis mandantes al demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABEL, ya que estos siempre han buscado que se preserven y se mantengan todas las zonas comunes del edificio Clau en buen estado de conservación, entre ellas, la cocina patio – lavadero de la portería, para lo que fue construida y diseñada según sus planos arquitectónicos y la descripción que esta, se hace en el reglamento de propiedad horizontal, lo que se busca que nadie ni el mencionado demandado se trate de apropiarse de lo que no le pertenece y menos aún que le

dé un uso diferente para el que fue diseñado y construido en la copropiedad, luego mal se puede decir que mis mandantes hayan causado o injerido daño al demandante, todo lo contrario, es este con sus actos perturbadores y con su injusta e ilegal ocupación, quien le ha causado perjuicios a mis mandantes y la copropiedad en general.

### 4.- IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA

Por un lado, se encuentra demandado el edificio Clau y a su vez mis mandantes, con los mismos hechos y con las mismas pretensiones, sin que se haga ninguna diferencia en unos y otros, por lo que resulta que la demanda instaurada por el señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, no es procedente en dicho asunto, ya no puede incoarse la demanda con los mismos argumentos para unos y otro, pues el EDIFICIO CLAU, es el representante legal de todos y cada uno de todos los copropietarios, ya que reclamar daños y perjuicios por doble partida sería un enriquecimiento y contrario a derecho, por lo que se deberá declarar la improcedencia de la demanda.

## 5.- DEMAS PERENTORIAS O DE FONDO

Sírvase, Señora Juez, declarar probadas las demás excepciones perentorias o de fondo que resulten probadas al proceso.

## PRUEBAS.

Sírvase, Señora Juez, tener y decretar como pruebas las que a su continuación se relacionan de la siguiente manera:

### DOCUMENTALES

- 1.- El poder debidamente conferido por mis mandantes, el cual, se encuentra allegado al proceso.
- 2.- La escritura pública número 52 de 1967 de la Notaria 5 de Bogotá, correspondiente al reglamento de copropiedad del EDIFICIO CLAU propiedad horizontal.
- 3.- La escritura pública número 883 de 1993 de la Notaria 5 de Bogotá, reforma reglamento de copropiedad del EDIFICIO CLAU propiedad horizontal.
- 3.- La escritura pública número 2137 de 2019 de la Notaria 32 de Bogotá, reforma reglamento de la copropiedad EDIFICIO CLAU propiedad horizontal.
- 4.- El certificado de libertad número 50C-457815 de la oficina de instrumentos públicos y privados del EDIFICIO CLAU propiedad horizontal.
- 5.- Certificado de libertad número 50C-512492 de la oficina de instrumentos públicos y privados de Bogotá, apartamento 101 del EDIFICIO CLA propiedad horizontal.
- 6.- Certificado de libertad número 50C-358301 de la oficina de instrumentos públicos y privados de Bogotá, garaje 4 del EDIFICIO CLAU propiedad horizontal.

7.- Resoluciones de equiparación a estrato uno de los servicios del Edificio Clau por ser un bien de interés cultural.

8.- La demás que se consideren importantes en dicho asunto.

#### DICTAMEN PERICIAL

Sírvase, Señora Juez, tener en cuenta el dictamen pericial rendido por el perito VALENTÍN CASTELLANOS

#### RECEPCION DE DECLARACION DE PERITO

Sírvase, Señora Juez, citar en su debida oportunidad al señor perito VALENTÍN CASTELLANOS para que declare sobre su dictamen pericial, el cual se aporta con la contestación de la demanda. Dicho perito podrá ser localizado en la calle 126 No. 52 A – 96 oficinas 209 de Bogotá o través del correo electrónico prueba pericial2016@gamil.com

Desde ya me reservo el derecho a contrainterrogar al señor JUAN CARLOS MONTENEGRO RODRIGUEZ en su debida oportunidad en dicho asunto.

#### INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase, Señora Juez, citar y hacer comparecer a su Despacho al señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, para que en audiencia pública y bajo la gravedad del juramento absuelva el interrogatorio de parte que en forma verbal le formulare el día de la diligencia respectiva, téngase para su notificación los datos enunciados por el citado en su demanda.

#### ANEXOS

Todos los enunciados en el acápite de las pruebas documentales

#### DERECHO

Me fundamento en lo dispuesto por el artículo 369 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

## NOTIFICACIONES

De mi mandante LUZ STELLA SOTO HURTADO, en el apartamento 101 de transversal 21 Bis No. 61 B – 61 edificio Clau de ciudad de Bogotá, o través del correo electrónico asistente @exalegal.com

De mi mandante GUSTAVO ADOLFO VARGAS RIAÑO, en el apartamento 201 de la transversal 21 Bis No. 61B-71 edificio Clau de la ciudad de Bogotá o través del correo electrónico gustavoadolfo27yahoo.com

De mi mandante LUIS GABRIEL ORTIZ LEON, en el apartamento 301 de la transversal 21 Bis No. 61 B – 71 edificio Clau de Bogotá o través del correo electrónico l.gabrielortiz@hotmail.com

De mi mandante CLAUDIA BURGOS ÁNGEL, en el apartamento 302 de la transversal 21 Bis No 61 B - 71 edificio Clau de Bogotá o a través del correo electrónico ba.claudia@hotmail.com

Del suscrito en la secretaria de su Despacho o en la calle 12 B No. 7-90 oficina 719 de Bogotá o través del correo electrónico edilberto.murillo@hotmail.com

Atentamente,



EDILBERTO MURILLO CORREDOR  
C.C.No.19.196.581 de Bogotá  
T.P.No.25.576 del C S de la J

[← Responder a todos](#) ✓ [🗑 Eliminar](#) [🚫 No deseado](#) [🔒 Bloquear remitente](#) ⋮

## Contestacion demanda



Marca para seguimiento.

EM

Edilberto Murillo

<edilberto.murillo@hotmail.com>

Mar 29/03/2022 12:20 PM

Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.



contestacion demanda.pdf  
935 KB



resoluciones Alcaldia.pdf  
703 KB



✓ Mostrar los 3 datos adjuntos (5 MB) [☁ Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura](#)

↓ Descargar todo

Señor

JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA  
E.S.D.

Ref.- PROCESO VERBAL

Demandante.- SILVIO FRANCO ARISTIZAAL

Demandados.- LUZ STELLA SOTO HURTADO - OTROS

Radicación No. 2021-00805-00

Por medio de la presente me permito manifestar a usted que doy contestación a la demanda del mencionado proceso.

Por motivos que el tamaño de los documentos ha anexar que son muy pesados, envié en el próximo correo las escrituras del reglamento de la copropiedad y certificados de libertad.

Atentamente,

EDILBERTO MURILLO C  
C.C.No.19.196.581 de Bogotá  
T.P.No.25.576 del C S de la J.

[Responder](#) | [Reenviar](#)

Señor  
JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA  
E. S. C.

Referencia : PROCESO VERBAL SUMARIO  
Demandante : SILVIO FRANCO ARISTIZABAL  
Demandados : EDIFICIO CLAU P.H.  
LUZ STELLA SOTO HURTADO  
GUSTAVO ADOLFO VARGAS RIAÑO  
LUIS GABRIEL ORITZ LEON  
MARIA CLAUDIA BURGOS RANGEL  
Radicado No. : 2020-805

ASUNTO: CONTESTA DEMANDA

ROCIO DEL PILAR PONCE MARENCO, identificada civil y profesionalmente como aparece bajo mi firma, actuando como apoderada de la copropiedad demandada EDIFICIO CLAU, según poder conferido, por el presente me permito descorrer traslado de la demanda remitida a mi correo electrónico por el despacho el pasado marzo 2 de los corrientes en los siguientes términos,

### **I A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO. NO ES CIERTO**, que el demandante adquirió los derechos de posesión quieta e ininterrumpida sobre ningún “LOTECITO” localizado en el EDIFICIO CLAU P.H., por parte de la señora ROSA (ROSITA)

PEDRAZA DE NAVIA, mediante contrato de compraventa de derechos de posesión, en septiembre 28 de 1.980, lo cierto es que:

El EDIFICIO CLAU P.H., situado en la Transversal 21 Bis No. 61B 61 y 71 es una unidad cerrada sometida al Régimen de Propiedad Horizontal (RPH) según consta en la Escritura Pública 52/1.967 Notaria 5 de Bogotá, folio de matrícula inmobiliaria (en adelante FMI) FMI 50C-457815, de Bogotá D.C. desde esta fecha se determinaron claramente unas zonas de uso privado (apartamentos y garajes), y otras de uso común esencial, (artículo trece EP 52/57 escaleras, muros, tuberías, portería, **el apartamento 103 destinado para la vivienda de la portería, el patio con la cocina, y el lavadero de la portería -PLC-**, las escaleras, así como los patios 1,2,3,4, y 5). Cada una de las áreas que hacen parte de esta unidad residencial, están plenamente identificadas en los planos aprobados por la Secretaría Distrital de Planeación, como bien lo señala el señor perito Valentín Castellanos Rubio, en el dictamen aportado por la suscrita apoderada, al descorrer el traslado de la demanda.

Condición (RPH) que no ha variado y hasta se ha mejorado por las actualizaciones a los cambios normativos (anotaciones 15 y 17 FMI 50C-457815), ser declarada bien de interés cultural (BIC) por la Secretaria Distrital de Planeación Decreto 606/2001, y equiparándola a estrato 1, para efectos de servicios públicos o tributarios, según consta en acto administrativo expedido en octubre 25 de 2021.

Se precisa igualmente, que desde 1.957 (EP 1227 Notaria 5 Bt) cuando el señor ROBERTO PEDRAZA ANGULO progenitor de la supuesta vendedora causante de esta Litis, adquirió por compra el predio en su conjunto (edificio totalmente construido sobre el globo de terreno formado por los lotes 5 y 6 ...), **NO EXISTIA, NO HA EXISTIDO, Y NO EXISTE ACTUALMENTE, NINGUN LOTE O AREA LIBRE SIN DUEÑO CONOCIDO O ABANDONADA**, en las zonas comunes de esta unidad residencial, una lectura rápida incluso por alguien sin formación jurídica,

a las **EP No. 2137/19, y 52/67 (artículo 6,)** protocolizadas en las notarías 32, y 5 de esta ciudad respectivamente, en las cuales taxativamente se expresa: **DETERMINACION DEL INMUEBLE EDIFICIO CLAU (...) está constituido por: a) “ El lote de terreno sobre el cual se levante el edificio con una superficie global total de (964.01 mts)”** véase descripción cabida y linderos, anotaciones 1 y 17 FMI 50C-457815, debería ser un argumento más que plausible para anular lo afirmado por el demandante en torno al daño sobre una propiedad inexistente.

Por lo tanto, no es de buena fe y si temerario, que el demandante y también copropietario del Edificio CLAU (obsérvese FMI 50C-358304 anotaciones 7 y 13), pretenda hacer incurrir en error al despacho, máxime siendo un hecho público y conocido incluso por él dada su condición respecto a la unidad residencial desde 1.985, que el título de propiedad base para la negociación con la señora Rosa Pedraza de Navia, fue la tradición por sucesión registrada en 1.979, véase anotación 14, FMI 50C-457815. Y, no, la posesión como maliciosamente lo afirma el accionante, lo cual implica que tanto ella como heredera, y el, como propietario desde “1.985”, sabían y conocen perfectamente que el carácter del bien común indivisible, localizado en aquella área supuestamente perturbada al demandante, ya estaba limitada y sometida al régimen de la ley 182 de 1.948, reglamentada por el Decreto 1335 de 1.959, desde 1.967, razón que prueba la temeridad y mala fe del señor Silvio Franco Aristizabal, abusando del derecho que lo faculta acceder a la justicia, para intimidar a quien legítimamente reclama su derecho.

Ahora bien, respecto a la naturaleza del negocio jurídico aludido por el demandante, como título de propiedad legítimo para exigir reparación o indemnización, de mi representada EDIFICIO CLAU PH, “PROMESA DE VENTA” esta es solo una “expectativa deseada” un acto privado, no oponible a terceros, ni menos título de propiedad para imponerle la sanción de pagar, daños por obras no probadas, ni realizadas lícitamente, sobre un bien común de uso general y esencial, como el

PATIO LAVADERO COCINA DEL APARTAMENTO 103, destinado para la PORTERIA, o su explotación económica en pro de todos los propietarios NO DE UNO SOLO, según lo pretende el demandante.

Los motivos y circunstancias originarios del acto jurídico entre el demandante y la señora Rosa Pedraza de Navia, ni son lícitos, al realizarse sobre bienes inexistentes (lote, lotecito, área libre, etc...) ni obedecen a una causa lícita por cuanto se está negociando sobre un bien que le perteneció a la vendedora, pero que 10 meses antes de negociarlo con el aquí accionante ya había transferido su propiedad (garaje 4) a un tercero desde 1.979, véase anotación (3) FMI 50C-512492. Hechos totalmente ajenos a la copropiedad, en consecuencia, no puede exigírsele a mi representada, responder por daños con ocasión a un acto estrictamente contractual entre sujetos, a los cuales ninguna lesión ha causado.

**AL HECHO SEGUNDO: NO ME CONSTA**, y reitero lo expuesto anteriormente, el título de propiedad ostentado por la señora ROSA PEDRAZA DE NAVIA, fue tradición por sucesión (anotación 14 FMI 50C-457815), no la posesión, esta es una afirmación maliciosa, no existía en aquella época 1.980 ningún “espacio de terreno”, ni aún hoy 2022, con todos los avances de la ciencia pueden unirse el espacio (vacío) con un terreno, ni aun con física cuántica se lograría tal hazaña, por lo mismo vender algún bien con estas características, solo cabría en el marco de la propiedad intelectual, y este no es el caso.

**AL TERCER HECHO. ES PARCIALMENTE CIERTO:** Existe un área construida (zona común de uso general) denominado patio lavadero cocina dentro de la copropiedad, que es parte integral inescindible, indivisible, del apartamento ciento tres (103) no sujeta a apropiación de terceros, ni modificable sin la autorización de la Asamblea de Propietarios cuya destinación es la explotación económica para el mantenimiento de las zonas comunes o vivienda para quien preste el servicio de portería, [RPH Capítulos: SEGUNDO, TERCERO (artículos 13 y 14);

*CUARTO (artículos 20 y 21); QUINTO (artículos 25, 26, y 27) y SEXTO EP 52/67 FMI 50C-457815 anotación 1] .*

No es cierto que el demandante sea poseedor de área diferente a sus propiedades registradas (aptos.102 y 202) el bien supuestamente ocupado por él, pertenece a “todos” los propietarios (él incluido) y la causa en este litigio, es una posible indemnización por supuestos perjuicios causados sobre un bien que ni jurídica ni materialmente pertenecen al accionante.

**AL CUARTO HECHO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Lo cierto es que el señor demandante de manera dolosa, intimida a los demás copropietarios con acciones policivas o judiciales en su contra a las cuales recurre con frecuencia para así evitar ser obligado a respetar las zonas comunes, y esta demanda no es la excepción.

**AL QUINTO HECHO:** NO ES CIERTO que el edificio fuera construido en 1966, este fue adquirido por los cónyuges ROBERTO PEDRAZA y LEONOR SALAS DE PEDRAZA en común y proindiviso mediante la escritura pública 1227 de 1.957 protocolizada en la Notaria 5 de Bogotá D.C. hecho que puede verificarse en el FMI 50C457815, es cierto que desde su construcción tuvo desagüe separando los colectores para aguas lluvias con los de aguas negras.

**AL SEXTO HECHO:** No es cierto, y aclaro, como se ha dicho ya, cualquier exigencia en torno al respeto por la propiedad ajena, que se le haga al demandante por amigable que sea, la asume a título de ofensa personal, en el escrito incoado por el Señor Franco Aristizabal, hechos 1 y 2 de esta demanda, reconoce estar ocupando una zona común de uso exclusivo e indivisible del apartamento 103, denominado PATIO LAVADERO COCINA DE LA PORTERIA, y al pretender apropiarse de dicha área, obviamente, se está causando un perjuicio a la copropiedad, quien tomaría un apartamento en arriendo para vivienda sin cocina, ni zona de lavado, en qué norma se establece la imposibilidad de exigir un mínimo de propiedad privada, y tener que soportar todos los gastos de

mantenimiento con su propio peculio, mientras otros en lugar de contribuir en la conservación ayudan a la destrucción y deterioro de las zonas comunes?.

**AL SEPTIMO HECHO:** NO ES CIERTO, según lo narrado por los demás copropietarios, dicha citación provino de una vecina fuera del edificio ante una humedad permanente que provenía aparentemente del patio lavadero cocina de número 2, área común adjudicada como zona de uso exclusivo al apartamento 102, propiedad del demandante obsérvese FMI 50C-358304 anotaciones 7 y 13, de allí la salvedad se compromete a entregar al señor Silvio Franco como único responsable del daño causado.

**AL OCTAVO HECHO:** NO ES CIERTO, que el demandante haya realizado mejoras a la zona común Patio, Lavadero, Cocina, de la portería, parte integral del apartamento 103 (vivienda portería-explotación económica para el mantenimiento general de otras zonas comunes) ni es cierto que esta haya sido diseñada inicialmente para recibir aguas negras. En cambio, los daños causados con sus actuaciones son evidentes, modifican el uso reglamentado por las normas de planeación, el instituto de patrimonio cultural, los deberes estatuidos en el reglamento de propiedad horizontal, afectan la salubridad, alteran la convivencia, entre los copropietarios, no contribuyen a la conservación ni mantenimiento de la copropiedad incluso afectándolos patrimonialmente, no solo por la devaluación general del Edificio, sino en el mantenimiento del mismo.

**AL NOVENO HECHO:** ES FALSO. Los propietarios y la Administración no presionaron al señor Silvio Franco Aristizabal ante ninguna entidad para que reparara daño alguno, se realizó inspección a las instalaciones del Edificio CLAU, por la SECRETARIA DISTRITAL DE SALUD, DIRECCION EN SALUD PUBLICA, en noviembre 4 de 2004 atendiendo la queja 1486, radicada por la vecina residente en la calle 62 21-15 y se verificó la filtración de aguas negras en la habitación del mismo predio,

causada por la instalación de un baño que hiciera el demandante desaguando al patio de los parqueaderos, hecho que está expresamente prohibido por el reglamento de propiedad horizontal, el instituto de patrimonio cultural, y la licencia aprobada por la Secretaria Distrital de Planeación, la orden de reparar los daños y cesar las filtraciones provino directamente de la Secretaria de Salud, en atención a esta previendo sanciones el aquí accionante, adoptó las correcciones necesarias, mismas que estaba obligado a pagar de su patrimonio, puesto que no fueron autorizadas por la Asamblea, la administración, u otro propietario como para exigir el reintegro de dichos dineros.

No hay sanción para el propietario, por daños a un tercero cuando este es causado por culpa de la víctima: Se sabe, que la pólvora es una sustancia peligrosa, si aun sabiéndolo, se persiste y lesiona con su uso, ¿qué responsabilidad cabe al dueño de dicho producto? Igual sucede con el conductor que decide transitar en sentido contrario a una vía cuya pendiente es bajada, y es embestido por un vehículo tracto camión. ¿Debe pagar el conductor o propietario de este por lesionar a quien infringe la norma? ¿Está legitimado un delincuente capturado en flagrancia y armado con arma blanca, mientras hurtaba con amenaza de muerte, a un ciudadano indefenso, para exigir reparación por los daños a su integridad, si es lesionado por un agente de la policía?

Nótese al respecto y de acuerdo al RPH en su artículo DECIMO TERCERO, escritura 52/67 se establece: (...)

*BIENES DE PROPIEDAD COMUN GENERAL. Son bienes de propiedad común general y del dominio "indivisible de todos los copropietarios del inmueble" (los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios del inmueble, el uso y goce de su propiedad ) los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios o arrendatarios el uso y goce de su propiedad, tales como el suelo o terreno en el que está levantado el edificio con su área de novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados con un centímetro. (964 .01 metros cuadrados), los cimientos, la estructura, los muros de carga, los entre pisos, la cubierta del techo del edificio, los muros de*

cerramiento, el acceso a los garajes, el hall de la entrada principal del edificio y la escalera de servicio, la portería, la cocina y el patio lavadero de la portería, (...) ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO (27): PROHIBICIONES ESPECIALES: Los propietarios de los departamentos ciento uno (101), ciento dos (102) de los garajes G uno (G1), G dos (G2), G tres (G3), G cuatro (G4), G cinco (G5), y los ocupantes del apartamento ciento tres (103) no podrán hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio tales como excavaciones, sótanos, etc. VIGESIMO OCTAVO: MODIFICACIONES A LOS DEPARTAMENTOS Y LOS GARAJES: (...) Se deben cumplir los siguientes requisitos, a). que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del edificio, ni afecte la salubridad, los servicios comunes (...) EFECTOS: las normas contenidas en este Reglamento del cual hacen parte integrante los Planos, el Proyecto de División de Propiedad y la Memoria Descriptiva, “son de carácter obligatorio” no solo para los actuales propietarios sino para los “futuros adquirientes a cualquier título”, así como para los arrendatarios u ocupantes en general de las unidades en que se divide.

**AL DECIMO HECHO:** Es cierto, el señor Franco acató las exigencias realizadas en la visita de noviembre 4, las corrigió a su costa, por ser contrarias a normas generales y especiales, sin autorización de la Asamblea o las entidades públicas ya relacionadas, exponiendo imprudentemente a la copropiedad, no solo en su salubridad, sino a una responsabilidad civil innecesaria, salvo su propia voluntad, y en efecto se pudo constatar que el daño no provino de la propiedad del señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, como el mismo lo recalca en su demanda, por cuanto ni el PATIO LAVADERO COCINA DE LA PORTERIA, ni el parqueadero o patio de garajes le pertenecen.

**AL UNDECIMO HECHO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL DUODECIMO HECHO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE

**AL DECIMO TERCER HECHO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE

**AL DECIMO CUARTO HECHO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE

**AL DECIMO QUINTO HECHO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Sin embargo, debe el demandante recordar que el título con el cual se prueba plenamente la propiedad y se hace exigible una oposición a terceros es el que está debidamente inscrito ante la oficina de registro respectiva

anotado en el FMI, y puesto en conocimiento a la copropiedad a través del administrador dentro de los cinco días siguientes a este acto como bien lo indica el RPH, hasta tanto esto no se haga realidad, el señor Franco Aristizabal, no puede pretender que los demás propietarios lo reconozcan como dueño, ni menos exigirles indemnización por perjuicios, cuando el área pretendida por él es una zona común y en suma derechos privados, máxime si ya era titular de dominio desde 1.985.

**AL DECIMO SEXTO:** NO ES CIERTO, QUE SE PRUEBE. Es el quien atropella a mi mandante, altera la tranquilidad, usurpa zonas comunes, se molesta ante los requerimientos y llamados a respetarlas.

**AL DECIMO SEPTIMO:** Es cierto.

**AL DECIMO OCTAVO:** NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

**AL DECIMO NOVENO:** los derechos a la propiedad privada, la intimidad, la paz y la tranquilidad tienen rango supra constitucional (artículo 94 superior), el demandante presume y pretende fungir como víctima en una situación plenamente provocada por el, dada la situación legal de la zona PATIO LAVADERO COCINA DE LA “PORTERIA”, su carácter de bien común (todos son dueños indivisiblemente), las dificultades propias del espacio no solo habitabilidad, acceso, salubridad y saneamiento básico, este espacio difícilmente generará un beneficio distinto al que fue diseñado originalmente, reitero, patio, lavadero y cocina del apartamento 103, bien común de uso esencial. Exigir indemnización por no poder lucrarse injustamente. Nadie en sus cinco sentidos viviría en un sitio de 14 metros, junto a los garajes, excepto claro, alguien cuya idea de dignidad esté tan deteriorada como un habitante de calle.

**AL VIGESIMO HECHO:** ES CIERTO, y hasta la fecha no se ha dictado sentencia.

**AL VIGESIMO PRIMERO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE

**AL VIGESIMO SEGUNDO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL VIGESIMO TERCERO:** NO ME CONSTA, pero es cierto que el señor demandante siendo propietario de una unidad residencial del Edificio CLAU PH, pretende desconocer las normas contenidas en los artículos segundo, séptimo, y décimo tercero del RPH, por lo tanto; si hubiese

algo de verdad en esas afirmaciones, los otros copropietarios de unidades privadas están plenamente facultados para exigir el respeto, y la indivisibilidad de los bienes comunes para uso general, los esenciales y los destinados para renta, puesto que finalmente están protegiendo su patrimonio, nadie está obligado a lo imposible, la defensa propia también es un derecho humano fundamental.

**AL VIGESIMO CUARTO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL VIGESIMO QUINTO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL VIGESIMO SEXTO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL VIGESIMO SEPTIMO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL VIGESIMO OCTAVO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL VIGESIMO NOVENO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**AL TRIGESIMO:** NO ME CONSTA, desconozco las motivaciones para acudir a estos medios, me atengo a las pruebas en el curso del proceso, haciendo la salvedad que la copropiedad, representada por el Administrador, o cualquier dueño de unidad privada tiene todo el derecho de exigir protección a sus bienes hasta donde su derecho se lo permita, sin que por ello deba ser juzgado y condenado, tanto los copropietarios, como los órganos de administración han sido respetuosos con el señor demandante.

**AL TRIGESIMO PRIMER:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**TRIGESIMO SEGUNDO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**TRIGESIMO TERCER:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

**TRIGESIMO CUARTO:** NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE. Lo cierto es que tanto el patio cocina, como el patio dos (2) son zonas comunes la primera es la cocina y zona de lavado asignada para el apartamento ciento tres (103), cuyo aprovechamiento se reservó en pro de la copropiedad, bien sea para la portería (conserjería) o para arrendarlo, y el patio dos (2), fue asignado como zona común de uso exclusivo para el apartamento ciento dos (102), con la condición de mantenerlo y repararlo bajo la autorización y supervisión de la Administración previa y unánimemente aprobada por la Asamblea General de Propietarios, sin derecho a reclamar la prescripción adquisitiva tras “mejoras” de mala fe, ni a cambiar el uso de las mismas. Hecho que el demandante conoce

plenamente pues si hace 41 años reside en esta copropiedad debe saber que el RPH fue elevado a escritura pública, calificado y aprobado en la oficina de registro hace CINCUENTA Y CINCO AÑOS (55), habiéndose actualizado en dos oportunidades posteriores, lo que ratifica la inquebrantable voluntad y deseo de los otros copropietarios por mantener incólume su status quo.

En este lapso, NINGUN OTRO PROPIETARIO, excepto quien aquí demanda, ha pretendido romper las normas de convivencia y propiedad privada protegidas tanto por normas especiales como la ley 182 de 1948, su actualización con la ley 675 de 2001 y Constitucionalmente, reinantes en el edificio CLAU P.H.

**AL TRIGESIMO QUINTO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.**

**AL TRIGESIMO SEXTO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.**

**AL TRIGESIMO SEPTIMO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Sin embargo señoría reitero el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL es la máxima norma regente de la copropiedad, es de obligatorio cumplimiento, y tanto los propietarios de hace CINCUENTA Y CINCO AÑOS (55) como los futuros por el simple hecho de adquirir un bien en esa propiedad ya están inmersos en ella, la libertad de movimiento consagrada como derecho fundamental, y con ella va implícita la libertad de invertir a su arbitrio los recursos disponibles, si las normas de convivencia impuestas en una copropiedad no satisfacen al demandado, puede ir donde si le gusten, pero es inadmisibles acudir al sistema judicial para romper un orden establecido tan cohesionado legalmente, como la propiedad horizontal, con miras a obtener un beneficio ilícito como el perseguido con esta demanda.

**AL TRIGESIMO OCTAVO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.**

**AL TRIGESIMO NOVENO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE**

**AL CUADRAGESIMO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.** Pero aclaro, el señor demandante no es dueño del Garaje número 4, este pertenece a la señora LUZ STELLA SOTO como se puede ver en el F M I N°. 50C-512492, y como el afirma solo del CINCUENTA POR CIENTO DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202). Aquello que él denomina PLC, ya se indicó es zona común de uso general esencial asignada como

zona de servicios para el apartamento ciento tres (103), ni este, ni el patio dos (2), son bienes privados susceptibles de apropiación por terceros, aunque sean tomados por la fuerza, o con argucias, no pierden su carácter de comunes, y por ende valga la redundancia de la copropiedad.

**AL CUADRAGESIMO PRIMERO:** Es cierto.

**AL CUADRAGESIMO SEGUNDO:** ES FALSO. El apartamento ciento uno no es de su propiedad le pertenece a la señora LUZ STELLA SOTO como se puede observar en el F M I N°. 50C358301, el demandante no puede arrendar un garaje que no le pertenece, como ya se indicó en respuesta al hecho cuadragésimo, este pertenece a la señora LUZ STELLA SOTO véase F M I N°. 50C 512 492.

**AL CUADRAGESIMO TERCERO:** NO ES CIERTO, la copropiedad necesita recursos para mitigar los gastos de mantenimiento puesto que la mora en los pagos es alta, quizás la molestia del demandante radique en no ser el quien reciba el dinero.

**AL CUADRAGESIMO CUARTO:** NO ME CONSTAN las motivaciones que impulsan los valores de acto ético sociales del demandante, sin embargo, resalto que la calidad de Colombiano, enaltece al ciudadano, siendo el respetuoso del ordenamiento jurídico y la constitución.

## II FRENTE A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO A LA TOTALIDAD de cada una de las pretensiones incoadas por el demandante, puesto que las mismas carecen de los elementos indispensables para declarar una responsabilidad civil extra contractual en esta causa, teniendo en cuenta (i) el señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL carece de legitimación en la causa por activa, para exigir la indemnización por los supuestos daños que demanda, los bienes sobre los cuales alega pérdida de ganancia (patio, lavadero, cocina de la portería, y el patio No.2, parqueadero de visitantes...) no le pertenecen, son áreas comunes, indivisibles e inseparables del resto de la comunidad, unidad que permanecerá como tal, hasta que desaparezca por destrucción, o decisión (70%) de propietarios, (ii) la copropiedad

carece de legitimación para ser declarada responsable por esta causa, puesto que legalmente está exonerada para tal hecho al no tener patrimonio autónomo ni individual, (iii) inexistencia del daño y oportunidad para indemnizar, por cuanto no se puede causar daño ni imponer dicho cobro a mi representada, siendo ella la afectada moral y patrimonialmente, con las actuaciones del aquí demandante.

#### **OPOSICION FRENTE A LA PRETENSION 1.a. LUCRO CESANTE.**

El aquí accionante no está legitimado para exigir indemnización por lucro cesante con ocasión a la no explotación económica sobre ninguna zona común dentro de la copropiedad EDIFICIO CLAU PH, argumentando que en ocasiones lo hizo, la simple exhibición de contratos de arrendamiento, supuestos pagos por vigilancia, o devolución de dineros por incumplimiento de contratos, aun autenticados, e incorporados al proceso mediante dictamen pericial carente de idoneidad, no son prueba irrefutable para acreditar la propiedad sobre dichas áreas, y por ende alegar daño por dineros no recibidos, (ix) cada daño aquí endilgado a mi mandante efectuado sobre zonas comunes se ejecutó sin autorización de la asamblea general de propietarios, abusando del dominio legal sobre unidades singulares dentro de esta comunidad, y, sobre un área que contrario a lo manifestado por él, no le pertenece, está fuera del comercio, y entre otros factores ni es susceptible de valoración individual separada, ni está destinada para explotación económica de ninguna especie, por muy cotidiano o formal que a este la parezca, ***“la costumbre en ningún caso tiene fuerza contra la ley”***.

#### **OPOSICION FRENTE A LA PRETENSION PRIMERA b. DAÑO EMERGENTE**

El título de propiedad que intenta imponer el demandante para tal fin a mi representada carece de validez jurídica ante los demás propietarios, al tratarse como ya se indicó de un negocio jurídico privado entre él y otra persona (ROSA PEDRAZA DE NAVIA) quien terminó, su vínculo con la copropiedad en 2018 por decreto judicial cuando el aquí accionante, completó su dominio sobre el apartamento 102 en el edificio CLAU PH,

la Ley 675 de 2001, establece la copropiedad como una persona jurídica sin ánimo de lucro, incapaz por virtud de la misma, para ser sujeto sancionable o responsable, que no ejerce actividad económica alguna, sin patrimonio autónomo, embargable y carente de responsabilidad individual, la copropiedad como propietaria de bienes comunes, no está incluida en el inventario de bienes gravables por el Distrito Capital de Bogotá, no tiene cedula catastral, ni paga impuesto predial ya que por la naturaleza común e indivisibilidad de los bienes que administra, el cobro y pago están comprendidos con los de cada unidad singular privada , por ello no puede ser obligada a reconocer daño emergente sobre un bien común que está a su cargo para ser protegido, que está obligada a salir en su defensa, resulta imposible que en una copropiedad y justo en la zona de parqueadero ninguno de sus habitantes haya sido notificado por el demandante o la administración acerca de cuidaderos dentro de su propiedad, reitero las pruebas deben ser verificables y reunir los requisitos legales, caso que no se cumple en esta pretensión, por los actos del señor la mala fe se presume, resulta trascendente mencionar que jurídicamente, el objeto bajo el cual se constituye una copropiedad es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.

#### **OPOSICION FRENTE A LA PRETENSION TERCERA. PERJUICIOS MORALES.**

La copropiedad no puede ser obligada a pagar perjuicios morales de ninguna orden puesto que exigir al demandante respetuosamente el cumplimiento de la Ley, la preservación de los bienes comunes y que no contribuya más al detrimento patrimonial de la copropiedad, e igualmente porque es ella, quien está siendo lesionada por el demandante, como se probará en este proceso, y además porque esta no es sujeto de responsabilidad patrimonial bajo ninguna norma vigente.

#### **OPOSICION FRENTE A LA PRETENSION CUARTA. CONDENA EN COSTAS.**

Me opongo, los supuestos daños acaecidos al demandante, no han sido probados, ni causados, como se expuso con las razones ya expuestas en la contestación de los hechos, cualquier reclamo o acción legal contra el demandante no debe tomarse a título personal por la copropiedad o su representante, pues este en sus deberes tiene la obligación de cumplir el reglamento de propiedad horizontal.

### **III OBJECION FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Objeto el juramento estimatorio presentado por el Demandante de conformidad con lo dispuesto por el artículo 206 del Código General del Proceso, especialmente en lo atinente a la categoría de daños patrimoniales de lucro cesante, y daño emergente, por cuanto el demandante omitió la carga impuesta por el artículo 167 del C.G.P. no probó que realmente hubiese realizado los pagos mencionados, aunado a que reconocer el pago de dineros por lucro cesante sobre un área común utilizada abusiva e ilícitamente, sería configurar en él un enriquecimiento sin justa causa puesto que los bienes que se le impide usar no son propiedad del demandante.

### **OBJECION AL DICTAMEN PERICIAL**

Conforme a lo establecido por el artículo 228 del C.G.P. objeto el dictamen pericial aportado por el demandante por cuanto el mismo no reúne los requisitos establecidos en el artículo 226 del C.G.P. en lo relacionado con la idoneidad del mismo, para lo cual desde ya solicito no sea tenido en cuenta

### **IV EXCEPCIONES DE MERITO FRENTE A LA DEMANDA**

Para facilitar la defensa de mi representada, manifiesto al despacho que abordaré en dos grupos estos medios exceptivos, (i) falta de legitimación de las partes en esta causa, (ii) la inexistencia del daño, (iii) incapacidad de mi mandante y su ausencia de responsabilidad

### **FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA.**

Siendo el señor SILVIO FRANCO ARISTIZABAL miembro activo de la copropiedad al ostentar la titularidad de dos unidades singulares en esta, conoce las obligaciones, derechos y deberes surgidas y adquiridas con ocasión al contrato de propiedad horizontal, al cual se adhirió y coadyuvó a partir del mismo instante en que adquirió relación jurídica legítima y personal con la copropiedad, no puede sustraerse, o reconocerla a su arbitrio cuando le convenga, está **sometido** a la propiedad horizontal, reglamentado mediante las escrituras 52/67, y la 2137/19 RPH (contratos de copropiedad), su libertad en la copropiedad está coartada al cumplimiento de derechos, deberes y obligaciones entre sí, transmisibles y exigibles a terceros cuando se muda la propiedad de cualquier bien allí, no es plausible que desconociéndola se presente aquí como un tercero ajeno a quien demanda, no está facultado para demandarse así, mismo y beneficiarse en caso de prosperar las pretensiones,

#### **FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA**

Mi mandante, como ya se indicó, es una entidad sin ánimo de lucro, carece de patrimonio propio, inactiva económicamente y sus obligaciones no se extienden más allá de exigirse tanto a sí misma, como a los copropietarios o terceros el cumplimiento de la Constitución Política, la ley penales, civiles, laboral, las especiales como el reglamento de propiedad horizontal, otras de orden administrativo como la licencia de construcción, uso del suelo (POT), y los requerimientos establecidos en el acto administrativo mediante el cual se declaró esta copropiedad como bien de interés cultural en la modalidad de conservación tipológica (BIT), en su radio de acción los (904.1 mts) sobre los cuales está levantado el edificio, con todos sus anexos, su responsabilidad no va más allá de administrar los bienes comunes inembargables, e indivisibles e imprescriptibles, garantizando que estos permanezcan en el “patrimonio de los copropietarios”, allí se funda su trascendencia, cualquier daño a terceros causado por acción u omisión recaerá sobre ellos, y de estos en su representante legal, al no estar

facultada para responder en caso de alguna condena, no es ella la llamada a ser accionada, por ende carece de legitimación por pasiva.

### **INEXISTENCIA DEL DAÑO**

La copropiedad está sujeta a normas especiales es su objeto jurídico, cumplir y hacer cumplir la ley, el reglamento de propiedad horizontal, del análisis objetivo sobre esta causa, es evidente que el accionante incumplió los deberes y obligaciones impuestos por el la Ley 675 de 2001, y los del RPH norma rectora en la copropiedad, de la cual es miembro, siendo el titular de dominio singular no de uno, sino dos derechos allí, como lo confiesa en la narración de los hechos, por tanto, es fuera de toda lógica exigir al lesionado el pago de indemnización por el daño auto infringido. Los supuestos gastos causados fueron daños a la propiedad común, arbitrarios, tendientes a forzar el uso NO permitido en la licencia de construcción SOP 1745 DE **1.966**, los decretos 606 de **2001** y 070 de **2015** EP 52/67, 2137/2019 FMI 50C 457815 del PLC, como instalar ilegalmente un baño allí, una zona común no apta para recibir esas descargas, a tal punto, que por la filtración de aguas negras se motivaron querellas contra la propiedad por filtraciones en predios vecinos, luego mal sería responsabilizar a mi mandante por el hecho ilícito ajeno, y menos argüir que mi representante no le adapta dicha zona para facilitar su explotación.

### **AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR INCAPACIDAD DE LA DEMANDADA**

La copropiedad no puede ser declarada responsable civil y extracontractualmente a pagar unos daños que no ha causado, de los 44 hechos narrados en su demanda, ni uno solo guarda relación con la copropiedad excepto que estos se han “hecho” en zonas a su cuidado y protección, como se evidencia en los anexos por él aportados, cotizaciones presentadas al consejo de administración correspondientes a obras realizadas, bien, sobre áreas que no le pertenecen, o sobre zonas comunes de uso exclusivo (patio 2) estas últimas estrictamente a su cargo, y coste, si nos ceñimos a las diferentes convenciones de PH

ya registradas en el FMI 50C-457815, estos gastos no son reembolsables ni exigibles judicialmente.

El reconocimiento de daños y lucro cesante aquí pedidos es improcedente, cualquier individuo probo, y cauteloso de su patrimonio, evitaría realizar estas conductas, previendo la pérdida de las mismas, máxime teniendo pleno conocimiento que su conducta es contraria a toda Ley, Superior, General o Especial, no solo Jurídica, también Arquitectónica, Ingenieril, Económica y Financiera, pues al pretender por estos medios cambiar el uso del suelo como bien lo describe ha hecho el demandante, es la copropiedad quien soporta un detrimento patrimonial en el valor de los bienes indivisibles que la conforman y administra para su conservación o mejoramiento. [Ejemplo: alterar las redes internas de alcantarillado sector de parqueaderos privados y comunales, intentando adecuar los (14.94 mts) correspondientes al PLC aledaño a estas áreas para vivienda rentable, repercute directamente en la salubridad de la copropiedad, ante los desbordamientos y malos olores causados en dicha zona común, ¿quién, en su propia casa sometida al régimen de PH en plena vigencia está obligado a soportar tales circunstancias, por cuenta de un vecino poco respetuoso, y callar sumisamente?].

Aunado a esto, consta en el acta de asamblea 001 de 2019 acápite de proposiciones y varios que la parte activa, sugirió al consejo de administración condonar dichos montos, si la copropiedad no hacia efectivo el cobro de expensas comunes adeudadas por él actualmente ONCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA LEGAL (\$11.276.956 M/I) obligación a cargo del apartamento 102, FMI 50C-358304 anotaciones 7 y 13, desde julio 1 hasta agosto 1 de 2018, monto perseguido ejecutivamente ante el juzgado 33 civil municipal de pequeñas causas y competencias múltiples de Bogotá bajo el radicado 2020-116 notificado en mayo 15 de 2021, hecho por el cual puede inferirse ánimo vindicatorio del accionante contra mi representada, como causa real para esta

demanda en su contra, razón de más para que esta pretensión no prospere.

### **FALTA DE NEXO CAUSAL**

La relación de causalidad entre el aparente daño sufrido por el demandante y la conducta realizada por parte del demandado no está probada porque no existe, el demandante manifiesta que la copropiedad asistida por su administrador le han impedido el goce de su bien denominado PLC y que por tal razón ha tenido una afectación patrimonial, tasada en CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS CON DIECISIETE CENTAVOS. (\$43.644.618.17) según él, representados en lucro cesante, así como la suma de VEINTI SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTRES MIL PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (\$27.323.857.43) por daño emergente; omitiendo mencionar que esta pretensión se hace sobre bienes privados [de uso común, exclusivo y general, e indivisibles], y que de acuerdo con el RPH (**CAPITULO TERCERO, artículos 13 y 14**) en particular el PLC; está determinado como bien común de uso general, y exclusivo para la portería del edificio, hecho que está plenamente probado, no solo en la escritura sino, en los planos de construcción, zonas que según el RPH se diferencian por estar achurados. Razón de más para probar la inexistencia de la causa, al respecto la UAECD, aporta una definición exacta sobre lo que es un lote.

- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAECD Creada Mediante el Acuerdo 257 de noviembre 20 de 2006 funciones, “hacer, actualizar y conservar un catastro técnico, jurídico, fiscal en todo el territorio de Bogotá”

*LOTE definición: Mínima unidad geográfica donde se ubica uno o más predios ya sean urbanos o rurales. Su extensión geográfica es el Distrito Capital. Su contenido no tiene restricciones. Dentro de los atributos asociados, los más relevantes son: Código de sector (identificador predial que indica la ubicación espacial hasta el nivel lote), Tipo (si es propiedad horizontal o no), Disperso, Distrito, Cabida y Linderos, Mejora y Área*

Hecho que faculta plenamente tanto a los propietarios demandados como al Administrador, a exigir el respeto de los bienes donde no solo residen, sino también está representado su capital de trabajo, la inversión del esfuerzo lícitamente adquirido, es gracias a sus aportes mensuales y atención que se mantiene en tan buenas condiciones como para ser declarado bien de interés cultural en el año 2018, en el caso de los primeros.

#### **TEMERIDAD Y MALA FE.**

En cuanto a este ítem he de precisar que con el mayor de los respetos que me merece la contraparte su proceder es de mala fe, y temerario, por no decirle abusivo y lesivo a los intereses de unas personas que solo desean proteger su patrimonio, no es ético ni profesional acudir a una instancia judicial con afirmaciones falsas, en pro de defender una causa abiertamente ilícita, el trabajo es un valor que enaltece a la persona, y un deber que lleva la carga de ser responsables con lo que se hace, dice, y piensa, de lo contrario los pensadores del derecho amantes de la PAZ y sana convivencia ciudadana no se molestarían en plasmar esto. .. (...)

**C.G.P. Artículo 79. Temeridad o mala fe.** Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad. 2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes. 3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.

#### **IMPROCEDENCIA DE LA ACCION**

Al existir un vínculo jurídico de orden contractual RPH entre las partes EP 52/67, 2137/2019, notarias 5 y 32 de Bogotá D.C. respectivamente registradas FMI 50C 457815, no se cumplirían los requisitos para que esta acción se tramite por el proceso verbal de responsabilidad extracontractual.

**GENERICA O INNOMINADA**

Solicito declarar cualquier otra excepción que resulte probada en el curso del proceso, frente a la demanda que se origine en la Ley, incluida la de caducidad o prescripción extintiva si fuere el caso.

**V PRUEBAS****DOCUMENTALES**

*Poder debidamente conferido por mi representada EDIFICIO CLAU PH E.P. EP 52/67, y 883/1993 2137/2019, notarias 5 y 32 de Bogotá D.C.*

Certificados de libertad y tradición No. 50C 457815, dictamen pericial rendido por el INGENIERO VALENTIN CASTELLANOS RUBIO y la ECONOMISTA SANDRA CAMACHO LABRADOR, con el cual se espera contradecir el presentado por el demandante.

**INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito se escuche al señor demandante SILVIO FRANCO ARISTIZABAL, para que bajo la gravedad del juramento absuelva interrogatorio sobre los hechos de la demanda.

Se cite al señor perito JUAN CARLOS MONTENEGRO RODRIGUEZ para que, en su condición de perito, se sirva responder las inquietudes de esta apoderada respecto a su trabajo y relacionado con mi mandante.

**VI ANEXOS**

Los enunciados en el acápite de pruebas.

**VII DERECHO**

CGP 369, 370, 77, 226, 227, 228 C.C. C.C. artículos, 8, 2341 y demás normas concordantes.

**VIII NOTIFICACIONES**

Copropiedad EDIFICIO CLAU representada por el señor WILLIAM REINA QUIMBAYO, en la transversal Bis No. 61B-61 de Bogotá oficina de Administración, correo electrónico [edificioclau@gmail.com](mailto:edificioclau@gmail.com).

De la suscrita apoderada en la calle 60 No. 7-74 de esta ciudad, correo electrónico [rociodelpilarponce@gmail.com](mailto:rociodelpilarponce@gmail.com).

Atentamente,

ROCIO DEL PILAR PONCE MARENCO  
C.C. No.51.952.784 de Bogotá  
T.P. No. 286814 del C.S. de la Judicatura

[Responder a todos](#)   Eliminar  No deseado Bloquear remitente ...

## DESCORRE TRASLADO

RM

**Rocio Marengo**  
<[rociodelpilarponce@gmail.com](mailto:rociodelpilarponce@gmail.com)>



Mié 30/03/2022 4:50 PM

Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.



Señor  
JUEZ 14 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA  
E. S. C.

Referencia : PROCESO VERBAL SUMARIO  
Demandante : SILVIO FRANCO ARISTIZABAL  
Demandados : EDIFICIO CLAU P.H. Y OTROS  
Radicado No. : 2020-805

Buenas tardes adjunto lo enunciado en el asunto del mensaje.

Gracias

--  
Cordialmente  
Rocio Del Pilar Ponce Marengo  
Abogada  
D.C.E [rociodelpilarponce@gmail.com](mailto:rociodelpilarponce@gmail.com)  
L.T.M 3016193746

[Responder](#) | [Reenviar](#)