

ALLEGA INVENTARIO Y AVALÚO ADICIONAL. RAD 2020- 139

Cáceres & Virviescas Abogados Asociados <cyvabogadosasociados@gmail.com>

Lun 6/12/2021 8:00 AM

Para: Juzgado 04 Familia - Santander - Bucaramanga <j04fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Equipo de Importancia <practica.laboral@hotmail.com>

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D

REFERENCIA: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL

DEMANDANTE: OLGA BARÓN LEÓN

DEMANDADO: ALBERTO ARGUELLO ACOSTA

RADICADO: 2020-00139

Cordial saludo,

Maria Camila Virviescas Téllez, de anotaciones civiles y profesionales conocidas en el proceso de la referencia, me permito presentar por este medio y en formato PDF, memorial que allega inventario y avalúo adicional.

Sin otro particular y con todo respeto

MARIA CAMILA VIRVIESCAS TÉLLEZ
DEFENSORA PÚBLICA

--

CÁCERES & VIRVIESCAS
ABOGADOS ASOCIADOS

Calle 35 # 17 - 77 Oficina 508 Edificio Bancoquia

Bucaramanga, Santander

Contacto: (7) 6842845 (+57) 3166273333

ADVERTENCIA LEGAL: Este mensaje va dirigido de manera exclusiva a su destinatario(s) y contiene información confidencial, sujeta al secreto profesional que protege la profesión de abogado, cuya divulgación, por tanto, no está permitida por la ley. En caso de haber recibido este mensaje por error, le solicito me lo comunique mediante correo electrónico remitido a la dirección informada en este mensaje y proceda a eliminarlo, junto con cualquier información que haya sido anexada.



SEÑORES

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

Proceso	: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL
Demandante	: OLGA BARON LEON
Demandado	: ALBERTO ARGUELLO ACOSTA
Radicado	: 2020-00139

ASUNTO: INVENTARIO Y AVALÚO ADICIONAL

MARIA CAMILA VIRVIESCAS TÉLLEZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, e identificada cédula de ciudadanía N° 1.098.685.915 de Bucaramanga, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 234.686 del Consejo Superior de la Judicatura, Defensora Pública, adscrita a la Defensoría del Pueblo-Regional Santander, obrando como apoderada especial de OLGA BARON LEON, por medio del presente escrito y con sustento en el artículo 502 del Código General del Proceso me permito presentar inventario y avalúo adicional.

I. ANTECEDENTES

1. El 13 de julio del año 2020, en mi calidad de apoderada de la señora OLGA BARÓN LEON, radiqué demanda de liquidación de sociedad patrimonial en contra del señor ALBERTO ARGUELLO ACOSTA.
2. El 23 de octubre del año 2020 la suscrita abogada allegó al despacho escrito de inventarios y avalúos que contiene como activos tres (3) partidas, a saber:

PARTIDA PRIMERA: El 50% del apartamento 201, segundo piso, Urbanización Los Cisnes, propiedad horizontal, ubicado en la Calle 24 # 1-11 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 314-79698 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyas especificaciones y linderos obran en escritura pública No. 1244 de 2010 de la Notaria Quinta de Bucaramanga.

PARTIDA SEGUNDA: El 50% del apartamento 301, tercer piso, Urbanización Los Cisnes, propiedad horizontal, ubicado en la Calle 24 # 1-11 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 314-79699 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyas especificaciones y linderos obran en escritura pública No. 1244 de 2010 de la Notaria Quinta de Bucaramanga.

PARTIDA TERCERA: El 50% del apartamento 401, cuarto piso, Urbanización Los Cisnes, propiedad horizontal, ubicado en la Calle 24 # 1-11 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 314-79700 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyas especificaciones y linderos obran en escritura pública No. 1244 de 2010 de la Notaria Quinta de Bucaramanga.

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga
Telefono: (7) 6842845 Celular: 3166273333
e-mail: cyvabogadosasociados@gmail.com



linderos obran en escritura pública No. 1244 de 2010 de la Notaría Quinta de Bucaramanga.

3. La parte demandada no allegó escrito de inventarios y avalúos, por lo que el escrito presentado por esta representación judicial es la base del presente proceso.
4. En la PARTIDA TERCERA del escrito de inventarios y avalúos allegado el 23 de octubre del año 2020 se incurrió en un error, pues se inventarió únicamente el 50% del bien, cuando el inmueble pertenece en su totalidad a la sociedad patrimonial.
5. El inmueble referenciado en la partida tercera- apartamento 401- pertenece en su totalidad a la sociedad patrimonial, por las siguientes razones:
 - A. El apartamento 401 no formó parte del contrato de compraventa celebrado entre LUIS ALBERTO ARGUELLO CALDERÓN y ALBERTO ARGUELLO ACOSTA que se encuentra contenido en la escritura pública No 2732 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría Única de Piedecuesta, pues como evidenciarse en la disposición PRIMERA de este instrumento, el objeto del negocio jurídico estaba constituido por: un primer piso con un área de intervención de 70.25 metros cuadrados; un segundo piso con un área de intervención de 76.45 metros cuadrados; y el altillo con un área de intervención de 43.65 metros cuadrados.
 - B. El inmueble se construyó durante la vigencia de la sociedad conyugal, pues tal como se infiere de la escritura pública No 2732 del 28 de diciembre de 2018, el altillo estaba conformado por lo que hoy es el tercer piso (apartamento 301) del inmueble, no existiendo para dicha fecha el cuarto piso (apartamento 401).
 - C. La existencia jurídica del inmueble acaeció con la constitución del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No 1244 del 10 de abril de 2019 otorgada ante la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga. En la disposición UNDÉCIMA de este documento se refleja, por primera vez, la existencia de este inmueble.
6. El artículo 502 del Código General del Proceso autoriza la presentación de inventarios adicionales “cuando se hubieren dejado de inventariar bienes o deudas”, situación que ocurrió en el presente caso, pues se dejó de inventariar un activo de la sociedad patrimonial.

Sobre este artículo tiene dicho la doctrina que:

“Claro está que nadie puede asegurar que en el inventario hayan sido incluidos todos los bienes y deudas de la sociedad conyugal. Suele ocurrir que los cónyuges omiten, generalmente por olvido, relacionar algunos bienes o deudas, lo que obliga

Calle 35 No 17 - 77 oficina 508, Edificio Bancoquia, Bucaramanga
Telefono: (7) 6842845 Celular: 3166273333
e-mail: cyvabogadosasociados@gmail.com



a hacer inventario y avalúo adicionales y surtir un trámite muy similar al explicado hasta ahora. El trámite consiste en correr traslado al otro cónyuge y, en caso de ser objetado, realizar audiencia para resolverlas (CGP, art. 502)".

II. INVENTARIO ADICIONAL

PARTIDA ÚNICA: El 100% del apartamento 401, cuarto piso, Urbanización Los Cisnes, propiedad horizontal, ubicado en la Calle 24 # 1-11 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 314-79700 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, cuyas especificaciones y linderos obran en escritura pública No 1244 del 10 de abril de 2019 otorgada ante la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga.

TRADICIÓN: El inmueble del que deriva el apartamento 401-bien matriz-fue adquirido del lote de mayor extensión por compraventa de los derechos de cuota efectuada a LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON mediante escritura pública No 2732 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría Única de Piedecuesta, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 314-39465 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

No obstante, lo anterior, el inmueble que compone el apartamento 401 no existía material ni jurídicamente cuando se suscribió la escritura pública No 2732 del 28 de diciembre de 2018.

III. AVALÚO ADICIONAL

El inmueble se avalúa en la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$130.000.000)

IV. ANEXOS

1. Escritura pública No 2732 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría Única de Piedecuesta.
2. Escritura pública No 1244 del 10 de abril de 2019 otorgada ante la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga

Sin otro particular y con todo respeto.

MARIA CAMILA VIRVIESCAS TÉLLEZ
C.C. 1.098.685.915 de Bucaramanga
T.P 234.686 del C.S. de la J.



República de Colombia



Aa052400808

6 1

18 ENE 2019

Aa052400808

ESCRITURA PUBLICA: DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS

NUMERO: 2732

FECHA: DICIEMBRE 28 DE 2018

RAD: 201803120*

CLASE DE ACTO O ACTOS: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA.

INFORMACION PARA CALIFICACION EN LA OFICINA DE REGISTRO

Conforme a la Resolución número 1156 de 1996 de la
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO Y/O CONTRATO: COMPRAVENTA
DERECHOS DE CUOTA.CODIGO 0307.- ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE
CUOTACODIGO NOTARIAL: 03070000 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA
DERECHOS DE CUOTA

VALOR ACTO \$ 40.000.000.00

DE: LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON.

A: ALBERTO ARGUELLO ACOSTA

MATRICULA (S): 314 - 39465

INMUEBLE (S): --- VIVIENDA BIFAMILIAR DE DOS PISOS Y ALTILLO
JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE SE ENCUENTRA
CONSTRUIDA, DISTINGUIDO COMO LOTE 2 DE LA MANZANA 5, CUYA
ACTUAL NOMENCLATURA URBANA ES CALLE 24 N° 1 - 13 PRIMER
PISO Y CALLE 24 N° 1 - 11 SEGUNDO PISO DEL BARRIO LOS
CISNES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA - DEPARTAMENTO DE
SANTANDER.

En la ciudad de Piedecuesta, Departamento de Santander, República de
Colombia, a veintiocho (28) del mes de diciembre de dos mil dieciocho
(2018), ante mi Dra. ADRIANA HAYDEE MANTILLA DURAN. Notaria
Única de este círculo, compareció, (ieron) LUIS ALIRIO
ARGUELLO CALDERON, varón, mayor de edad, vecino de este
municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.274.000
expedida en Bucaramanga, de estado civil casado con sociedad

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

COPIA SIMPLE
NOTARIA ÚNICA DE PIEDECUESTA

106939A919515U1a 13/03/2018

6 2

conyugal vigente, --- y dijo (ieron): -----

PRIMERO: ----- Que transfiere (n) a título de venta a favor de **ALBERTO ARGUELLO ACOSTA**, varón, mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía numero **2.125.987** expedida en Mogotes, de estado civil **soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada**, --- el derecho de dominio o propiedad y posesión que tiene (n) sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): -----

La totalidad de su cuota parte equivalente al **50%** de una **VIVIENDA BIFAMILIAR DE DOS PISOS Y ALTILLO JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA**, DISTINGUIDO COMO LOTE 2 DE LA MANZANA 5, CUYA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA ES **CALLE 24 N° 1 - 13 PRIMER PISO Y CALLE 24 N° 1 - 11 SEGUNDO PISO DEL BARRIO LOS CISNES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA DEPARTAMENTO DE SANTANDER**, distribuida así: ---

PRIMER PISO: Con un área de intervención de 70.25 metros cuadrados, conformada por Sala, Comedor, Cocina, tres alcobas, dos baños y patio de ropas. ---

EL SEGUNDO PISO: Con un área de intervención de 76.45 metros cuadrados, conformado por acceso al segundo piso, Sala, Comedor, Cocina, estudio, tres alcobas, un baño y ropas. ---

EL ALTILLO: Con un área de intervención de 43.65 metros cuadrados, conformado por dos alcobas, bodega, ropas y terraza; Lote de terreno con un área de **84.00 metros cuadrados**, de los cuales manifiestan los comparecientes 7.00 metros cuadrados corresponden al ante jardín que no obstante de ser un área privada forma parte integral del espacio público y se encuentra alindado así: ---

POR EL SUR: En 7 metros con la Calle 24. ---

POR EL ORIENTE: En 12 metros con el Lote numero 3. ---

POR EL NORTE: En 7 metros con el Lote numero 9. ---

POR EL OCCIDENTE: En 12 metros con el Lote numero 1. -----

Se distingue (n) en el catastro como predio (s) número (s) **01 00 0908**

0005 000 -----

Le (s) corresponde el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria (s) número

COPIA SIMPLE



República de Colombia



Aa052400809

G 3

(s) **314 - 39465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta

PARAGRAFO PRIMERO : ----- No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace sobre cuerpo cierto.

SEGUNDO: ----- Que la cuota parte del (los) inmueble (s) antes descrito (s) lo (s) adquirió (ÉL (LOS, LA, LAS) **VENDEDOR (A,ES)** **LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERÓN**, por compra que hizo a la **ASOCIACIÓN LOS CISNES**, mediante escritura Pública numero **1 3 5 4** otorgada en la **Notaria Quinta de Bucaramanga**, el **19 de Marzo de 2010**, por este mismo instrumento junto con **ARGUELLO ACOSTA ALBERTO**, realizó **DECLARACION DE CONSTRUCCION Y ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA**, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, el **25/03/2010**, al folio de matrícula inmobiliaria **314 - 39465** y se halla (n) libre (s) de todo gravamen pleito pendiente embargo judicial y condiciones resolutorias.

T E R C E R O: ----- Que el precio de ésta venta es la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 40.000.000.00)** que El (s) vendedor (es) declara (n) haber recibido de manos del (los) comprador (es) en dinero efectivo y a su entera satisfacción.

CUARTO: ----- Que desde ésta fecha pone (n) al (los) comprador (es) en posesión real y material de la cuota parte del (los) inmueble (s) vendido (s) con todas sus anexidades y con las servidumbres activas y pasivas que tenga (n) legalmente constituidas, de las que de cuenta el certificado de libertad y tradición que se protocoliza y que en los casos previstos por la ley se obliga (n) al saneamiento de esta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena (n)

PRESENTE (S): --- El (LOS,LAS) **COMPRADOR (ES,AS)** **ALBERTO ARGUELLO ACOSTA**, de las condiciones civiles antes dicha (s), expuso (ieron): --- a) Que acepta (n) la presente escritura con el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

COPIA SIMPLE
 NOTARIA UNICA DE BUENOS AIRES

C. Contratación, 13/03/2010

6 4

contrato de venta en ella contenido a su favor; ☒ b) Que tiene (n) recibido el (los) inmueble (s) a su entera satisfacción; --- c) Que ha (n) pagado el precio integro de lo que compra (n).-----

CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL (LA, LAS LOS) VENDEDOR (ES,AS): La suscrita Notaria Única de Piedecuesta, indagó al (los,las) **VENDEDOR (ES, AS)**, sobre lo dispuesto en el artículo 6o. de la ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 del 25 de Noviembre de 2.003 y bajo la gravedad del juramento manifestó: ---- **PRIMERO:** ---- Que su estado civil es como quedo dicho en la comparecencia de la presente escritura. --- **SEGUNDO:** ---- Que el (los) inmueble (s) que enajena (n) no está (n) afectado (s) a vivienda familiar.-----

CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL (LA,LOS) COMPRADOR (ES, AS): La suscrita Notaria Única de Piedecuesta, indagó al (LOS,LAS) **COMPRADOR (ES,AS)** sobre lo dispuesto en el artículo 6o. de la ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 del 25 de Noviembre de 2.003 bajo la gravedad del juramento manifestó: ---- **PRIMERO:** Que su estado civil es como quedo dicho en la comparecencia de la presente escritura. ---- **SEGUNDO:** ----que el Inmueble no será destinado para casa de Habitación de su familia en consecuencia no procede a efectuar la Afectación a Vivienda Familiar.-----

FUE(RON)PRESENTADO(S)EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) LEGAL(S) QUE SE PROTOCOLIZA(N) Y QUE COPIADO(S) DICE(N): CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO 44051-----

LA SECRETARIA DEL TESORO MUNICIPAL DE PIEDECUESTA -----

CERTIFICA QUE ARGUELLO ACOSTA ALBERTO-----

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2018.-----

PREDIO No. 01 00 0908 0005 000-----

AVALUO \$ 78,361,000-----

DIRECCION: C 24 1 13 P1 C 24 1 11 P2 BR LOS C-----

VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018-----

EXPEDIDO EN PIEDECUESTA EL 22 DE OCTUBRE DE 2018-----

COPIA SIMPLE
NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA



República de Colombia



Aa052400810

6-5

AGREGA(N) Y PROTOCOLIZA(N) EL(LOS) SIGUIENTE(S) PAZ Y SALVO(S) DE VALORIZACION DEL(LOS) PREDIO(S). NUMERO(S)

010009080005000

CERTIFICACION NUMERO VAL No. 408034

EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

CERTIFICA QUE ASOCIACIÓN LOS CISNES

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION -- PREDIO No. 010009080005000

DIRECCION : C 24 1 13 P1 C 24 1 11 P2 L0 2 MZ 5

VALIDO HASTA EL: 26 DE ENERO DEL 2019

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, 26 DE DICIEMBRE DEL 2018

Se protocoliza el certificado de libertad y tradición matrícula inmobiliaria número (s) 314 - 39465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta

Extendida en las hojas de papel números: Aa052400808-0809-0810-0811-

DERECHOS NOTARIALES \$ 139,105

HOJAS ORIGINAL \$ 14,400

HOJAS COPIAS \$ 64,800

Ley 55 de 1.985: \$ 400,000

Superintendencia \$ 8,800

Fondo Nacional \$ 8,800

Derechos según Resolución 858 del 31 de Enero del 2018 .

A el(la)(los) otorgante(s) se le(s) ADVIRTIÓ que debe(n) presentar esta escritura para su registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Se le(s) leyó el presente instrumento y lo aprobó(aron) por hallarlo conforme, firman por ante mí, LA NOTARIA QUE DOY FE.

PAGO POR IVA \$ 44,670

Según Ley 633 del 29 de Diciembre de 2.000 artículo 468 del Estatuto

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

COPIA SIMPLE
 NOTARIA Ubaldo RIVERA RIVERA

G 6

Tributario.

De conformidad con la ley estatutaria 1581 de 2012 por la cual se establecen el régimen general de protección de datos y el decreto reglamentario 1377 de 2013 y 1074 de 2015, teniendo en cuenta la política de tratamiento de datos personales adoptada por la unión colegiada del notariado colombiana cuyo aviso de privacidad es debidamente conocida por los otorgantes, manifiestan que autorizan de forma libre clara, expresa, voluntaria y debidamente informados la recolección, el recaudo, el almacenamiento, el uso procesamiento, compilación, intercambio tratamiento y actualización de los datos que hemos suministrado y que han quedado incorporados en la base de datos. Esta información es y será utilizada en el desarrollo de las actividades propias de la entidad.

El (Los) compareciente (s) hace (n) constar que ha (n) verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su (s) documento (s) de identidad. Declara (n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

LOS OTORGANTES MANIFIESTAN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NO LES HA SIDO IMPUESTO NINGUNA RESTRICCIÓN DE CARACTER JUDICIAL O ADMINISTRATIVA PARA EL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE INSTRUMENTO. --- Decreto 19 de 2012. Se deja constancia que no se hizo captura de huella biométrica por problemas técnicos. LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA SI VALE. --- FDO.

Luis Alirio Arguello Calderón

LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON

DOCUMENTO DE IDENTIFICACION: 91274000

TEL o CEL: 3152099863



COPIA SIMPLE
 NOTARIA UNICA DE PIEDRAZUELA



República de Colombia



Aa052400811

6 7

DIR: Calle 30 # 6A54.

E-MAIL:

PROFESION U OFICIO: *ELECTRICISTA*ACTIVIDAD ECONOMICA *1.500.000*ESTADO CIVIL *CASADO*

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016

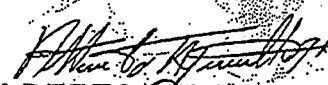
SI ☐ NO ☒

CARGO:

FECHA DE VINCULACION

FECHA DE DESVINCULACION:

FDO.


 ALBERTO ARGUELLO ACOSTA
DOCUMENTO DE IDENTIFICACION: *9.125.982 Negatos*TEL o CEL: *3185472868*DIR: *Calle 24 # 1-11 Barrio Las Cienas Piedras*

E-MAIL:

PROFESION U OFICIO: *Castro*ACTIVIDAD ECONOMICA *independiente*ESTADO CIVIL *Saltero*

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016

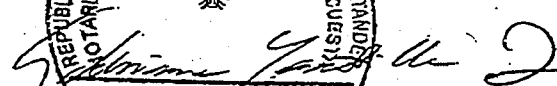
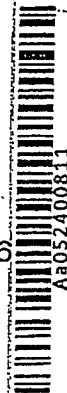
SI ☐ NO ☐

CARGO:

FECHA DE VINCULACION

FECHA DE DESVINCULACION:

LA NOTARIA


 Dra. ADRIANA HAYDEE MANTILLA DURAN.

 NOTARIA
 COPIA simple
 UNICA DE PIEDECUESTA

6 8



COPIA SIMPLE
NOTARIA UNICA DE PIEDICUESTA



República de Colombia

1244



Aa054110050

202

SRP. CODIGO: PR.354 ----- RADICADO No. 82625 -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO.

No.: 1244 -----

FECHA: 10 DE ABRIL DE 2019 -----

NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

NATURALEZA DEL ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, localizada en la CALLE 24 # 1-11/13 URBANIZACION LOS CISNES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 314 - 39465. -----

NUMERO PREDIAL: 01 00 0908 0005 000 -----

OTORGADA POR: ALBERTO ARGUELLO ACOSTA, C.C. No. 2.125.987 -----

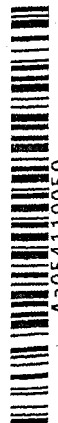
En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los DIEZ (10) días del mes de ABRIL, del año Dos Mil Diecinueve (2.019), -----

Ante mí, MARCO TULIO SINISTERRA HURTADO, Notario Quinto del Círculo de Bucaramanga, -----

Compareció ALBERTO ARGUELLO ACOSTA, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.125.987 expedida en Mogotes, de estado civil soltero, con unión marital de hecho; obrando en su propio nombre, y manifestó: -----

P R I M E R O: Que por el presente instrumento somete(n) al Régimen de Propiedad Horizontal la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, localizada en la CALLE 24 # 1-11/13 URBANIZACION LOS CISNES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, para lo cual anexan al presente estatuto los siguientes documentos: -----

1. Planos arquitectónicos aprobados. -----
2. Licencia de Reconocimiento de Edificación-Reforzamiento Estructural No. 68547-1-18-0375, de fecha 28 de Enero de 2019. -----
3. Resolución N° 68547-1-18-0375, de fecha 24 de Enero de 2019, con constancia de ejecutoria a partir del 28 de enero de 2019. -----
4. Auto aclaratorio y de corrección No. 011 del 14 de marzo de 2019 de la -----



Aa054110050

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

10705MUAIU19E8

13/04/2018

Escalona S.A. No. 89935340

Resolución 68547-1-18-0375 del 24 de enero 2019 y del Reconocimiento de Edificación y Reforzamiento Estructural No. 68547-1-18-0375. -----

5. Aprobación de Planos para propiedad Horizontal No. 68547-1-19-0022, de fecha 21 de marzo de 2019, expedidos todos por la Curaduría 1 de Piedecuesta, -

6. Boletín de Nomenclatura - Radicado No. 0049, de fecha Enero 28 de 2019, expedido por la Oficina Asesora de Planeación, el 12 de Febrero de 2019; documentos que presenta de conformidad con las normas de urbanismo actuales, que hacen parte del Reglamento de Propiedad Horizontal y relacionados con la determinación de las tres Unidades Privadas y de las áreas comunes en que se divide. -----

SEGUNDO: Que el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, que eleva(n) a escritura pública por este instrumento, es del siguiente tenor: -----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" LOCALIZADO EN LA CALLE 24 # 1-11/13 URBANIZACION LOS CISNES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA. -----

PRIMERA. Principios.-Este reglamento de propiedad estará regido por los siguientes principios: 1. Función social y ecológica de la propiedad. Este reglamento de propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. El reglamento de propiedad horizontal deberá propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. Respeto a la dignidad humana. El respeto a la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal de LA UNIDAD RESIDENCIAL denominada "LOS CISNES", así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada de los límites del bien común. 5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la



imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

SEGUNDA. Objetivos.- Los objetivos del presente reglamento son: 1. establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, sometido al régimen de propiedad horizontal; 2. identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres, 3. determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas; y 4. en general someter al régimen particular La UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, así como, a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten.

TERCERA. Obligatoriedad. - Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL y, en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el edificio o en todo acto contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

CUARTA. Descripción e individualización del inmueble. -El inmueble a que se refiere este reglamento se encuentra situado en la ciudad de Piedecuesta (STD), y está formado por el lote de terreno con una cabida de 84 metros cuadrados (84,00 m2) y 7 m2 corresponden al antejardín, que no obstante ser un área privada forma parte integral del espacio público y el edificio en él construido, distinguido con la



Aa054110049

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Oficío de Bucaramanga

13/04/2018 10:04:11 AM

nomenclatura urbana: Calle 24 # 1-13 Apartamento 101 Primer piso Calle 24 # 1-11 para los Apartamentos 201, 301 y 401, del edificio denominado UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL. Bien inmueble sometido a propiedad horizontal, que se encuentra comprendido en los siguientes linderos generales: Por el SUR, en 7.00 metros con la calle 24. Por el ORIENTE, en 12.00 metros con el lote número 3. Por el NORTE en 7.00 con el lote número 9. Por el OCCIDENTE, en 12.00 metros lindando con el lote número 1. La construcción consta de cuatro (4) pisos; Apartamento 101 en el primer piso, y tres pisos independientes de apartamentos localizados de la siguiente manera: un apartamento que se desarrolla en la totalidad del segundo piso, otro apartamento que se desarrolla en la totalidad del tercer piso y otro apartamento que se desarrolla en el cuarto piso de la edificación. -----

QUINTA. Título antecedente.- El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se determina se adquirió así: un lote de la Asociación Los Cisnes vendido a Alberto Arguello Acosta y Luis Alirio Arguello Calderón, según escritura pública No 1354 otorgada en la Notaria Quinta de Bucaramanga, el diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil diez (2.010) y registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 25/3/2010, quienes por el mismo instrumento declararon construcción y actualizaron nomenclatura; posteriormente Luis Alirio Arguello Calderón vende a Alberto Arguello Acosta su 50%, según escritura pública No 2732 otorgada en la Notaria Única de Piedecuesta, el veintiocho (28) del mes de diciembre del año 2.018 y registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 21/01/2019, bajo la matrícula inmobiliaria número **314-39465**. -----

SEXTA. - Anexos del reglamento.-Para los efectos relacionados con la determinación del inmueble así como, de las distintas unidades que los componen, forman parte de este reglamento los siguientes documentos: 1. Planos arquitectónicos de la construcción debidamente aprobados por la Curaduría Uno de Piedecuesta y con licencia de construcción 68547-1-18-375 y Resolución N° 1-024-19 del 24 de Enero de 2019 expedida por la Curaduría Uno de Piedecuesta, y con un Auto aclaratorio y de corrección 011 del 14 de marzo de 201 de la Resolución 68547-1-18-0375 del 24 de enero 2019. 2. La memoria descriptiva del

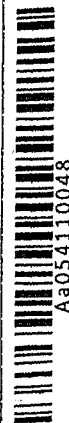
inmu
 inmu
 propi
 de c
 comu
 cada
 SÉP
 de d
 se m
 y es
 Los
 bien
 cons
 priva
 la
 RES
 de lc
 OCT
 com
 horiz
 priva
 exist
 expl
 indiv
 cons
 form
 form
 aisl
 esta
 así
 part
 exis



inmueble sometido al presente reglamento. 3. El proyecto de división de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. 4. El plano válido para propiedad Horizontal que muestra la localización y linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades que serán objeto de la propiedad particular, bienes comunes, así como, bienes comunes esenciales. 5. Boletín de nomenclatura para cada uno de los pisos. 6. V.B. de la Propiedad Horizontal. -----

SÉPTIMA. Clasificación del inmueble. -El inmueble se divide en bienes privados o de dominio particular y bienes comunes y bienes comunes esenciales. En el plano se muestra la localización y linderos de cada uno de los diferentes tipos de bienes y están identificados con achurados diferentes y definidos en las convenciones. Los bienes privados corresponden a los apartamentos o unidades privadas. Los bienes comunes corresponden a las partes de la UNIDAD RESIDENCIAL o construcción perteneciente en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados. Y los bienes comunes esenciales que son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad DE LA UNIDAD RESIDENCIAL o construcción, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. -----

OCTAVA. Bienes comunes y bienes comunes no esenciales.- Son bienes comunes las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso 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, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Se reputan bienes comunes los vacíos o aislamientos. Son bienes comunes esenciales, los necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de LA UNIDAD RESIDENCIAL o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos,



Aa054110048

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

10703UAI90HUMIA

13/04/2018

la estructura los muros de carga, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, la fachada etc. -----

NOVENA. Desafectación de bienes comunes no esenciales. En la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, no se determinan bienes comunes no esenciales. -----

DECIMA. Bienes comunes de uso exclusivo. -Los comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva al propietario de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

UNDÉCIMA. Bienes de dominio particular. -Son bienes de propiedad privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirve exclusivamente al propietario. Los departamentos alinderados como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de dominio particular, en que se divide el edificio. -----

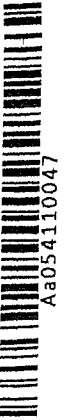
La construcción consta de **cuatro (4) pisos, y posee un Apartamento en el primer piso y tres (3) apartamentos independientes en el segundo, tercer piso y cuarto piso** y las demás circunstancias son las siguientes: -----

PRIMER PISO. APARTAMENTO 101. Forma parte de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL. NOMENCLATURA URBANA: Calle 24 # 1-13, Urbanización Los Cisnes del municipio de Piedecuesta. AREA PRIVADA CONSTRUIDA: 63.93 m2. AREA PRIVADA LIBRE: 4.57 m2 COEFICIENTE: 24,74%. DEPENDENCIAS: En el nivel +0,0, consta de Sala comedor, cocina, tres habitaciones una con baño privado, un baño auxiliar y patio. LINDEROS: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN 2.74 METROS con muro de fachada que lo separa de la Calle 24. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN 2.17 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 3 AL

PUN
edificio
sepa
comú
comú
comú
lo se
área
área
área
MET
14 E
AL P
AL P
AL F
AL P
PUN
PUN
PUN
núm
color
color
color
sepa
área
área
área
murc
MET
MET
MET
PUN



PUNTO 4 EN 1.00 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 2.45 METROS con muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 EN 3.63 METROS con muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12 EN 1.99 METROS con área común de muro que separa a patio. DEL PUNTO 12 AL PUNTO 13 EN 2.00 METROS con área privada libre que separa a patio. DEL PUNTO 13 AL PUNTO 14 EN 1.60 METROS con muro que lo separa del lote número 9. DEL PUNTO 14 AL PUNTO 15 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 15 AL PUNTO 16 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 16 AL PUNTO 17 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 17 AL PUNTO 18 EN 2.51 METROS con muro que lo separa del lote número 9. DEL PUNTO 18 AL PUNTO 19 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 19 AL PUNTO 20 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 20 AL PUNTO 21 EN 1.70 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 21 AL PUNTO 22 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 22 AL PUNTO 23 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 23 AL PUNTO 24 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 24 AL PUNTO 25 EN 3.63 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 25 AL PUNTO 26 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 26 AL PUNTO 27 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 27 AL PUNTO 28 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 28 AL PUNTO 29 EN 4.47 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 29 AL PUNTO 30 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 30 AL PUNTO 31 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 31 AL PUNTO 32 EN 2.51 METROS con muro de fachada que lo separa de la Calle 24. DEL PUNTO 32 AL PUNTO 33 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 33 AL



Aa054110047

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

[Firma]

COPIA SIMPLE

1070219QMUMlaAU
13/04/2018

PUNTO 34 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 34 AL PUNTO 1 EN 0.15 METROS con área común de columna. por el NADIR, con el lote de terreno donde se encuentra construido La UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL; por el CENIT, con placa de entepiso en concreto que lo separa del segundo piso o apartamento 201 del mismo edificio a una altura libre de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y en la zona de escaleras a una altura libre variable entre +0,00 y 2.65 m. -----

SEGUNDO PISO. APARTAMENTO 201. Forma parte de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL.

NOMENCLATURA URBANA: Calle 24 #1-11 Apartamento 201, Urbanización Los Cisnes del municipio de Piedecuesta. AREA PRIVADA CONSTRUIDA: 64.18 m2. AREA PRIVADA LIBRE: 1.28 m2. COEFICIENTE: 24,84%. DEPENDENCIAS: En el nivel +2,65 m, sala-comedor, cocina, ropas, alcoba con baño, baño común, dos alcobas y balcón. LINDEROS: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN 2.17 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN 1.00 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN 1.28 METROS con muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 EN 0.85 METROS con muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 EN 6.70 METROS con muro de fachada que da a vacío de la Calle 24. DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 EN 0.85 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 12 AL PUNTO 13 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 13 AL PUNTO 14 EN 4.47 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 14 AL PUNTO 15 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 15 AL PUNTO 16 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 16 AL PUNTO 17 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL

PUN
 núme
 colum
 colum
 colum
 sepa
 área
 MET
 25 E
 AL P
 AL P
 AL P
 AL P
 PUN
 patio
 murc
 PUN
 edific
 de e
 misn
 terce
 con
 libre
 TER
 "LO
 Calle
 Pied
 COE
 coci
 enca
 PUN
 edifi

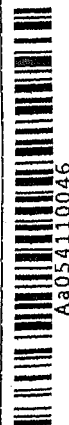


PUNTO 17 AL PUNTO 18 EN 3.63 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 18 AL PUNTO 19 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 19 AL PUNTO 20 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 20 AL PUNTO 21 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 21 AL PUNTO 22 EN 0.74 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 22 AL PUNTO 23 EN 1.20 METROS con área privada libre que separa a patio. DEL PUNTO 23 AL PUNTO 24 EN 1.10 METROS con área privada libre que separa a patio. DEL PUNTO 24 AL PUNTO 25 EN 1.46 METROS con muro que lo separa del lote número 9. DEL PUNTO 25 AL PUNTO 26 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 26 AL PUNTO 27 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 27 AL PUNTO 28 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 28 AL PUNTO 29 EN 1.17 METROS con muro que lo separa del lote número 9. DEL PUNTO 29 AL PUNTO 30 EN 2.00 METROS con muro que da a vacío sobre el patio del apartamento 101. DEL PUNTO 30 AL PUNTO 31 EN 1.57 METROS con muro que da a vacío sobre el patio del apartamento 101. DEL PUNTO 31 AL PUNTO 1 EN 5.10 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación y puerta de acceso de la unidad alinderada. Por el NADIR, con placa de entrepiso en concreto que lo separa del primer piso o apartamento 101 del mismo edificio; por el CENIT, con placa de entrepiso en concreto que lo separa del tercer piso o apartamento 301 del mismo edificio a una altura libre de dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2,45 m) y en la zona de escaleras a una altura libre variable entre +2.65m y +5.35 m.

TERCER PISO. APARTAMENTO 301. Forma parte de la **UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" -- PROPIEDAD HORIZONTAL. NOMENCLATURA URBANA.**

Calle 24 #1-11 apartamento 301, Urbanización Los Cisnes del municipio de Piedecuesta. **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** 61.71 m² aproximadamente.

COEFICIENTE: 23,88%. **DEPENDENCIAS:** En el nivel + 5.35m, sala-comedor, cocina, ropas, alcoba con baño, baño común, dos alcobas. **LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN 4.83 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN 1.00 METROS con muro que lo



Aa054110046

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

13/04/2018 1070190EUMIAU11

COPIA SIMPLE

separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN 2.60 METROS con muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 EN 0.15 con área común de columna. DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 EN 0.85 METROS con área común de pantalla estructural. DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 EN 6.70 METROS con muro de fachada que da a vacío de la Calle 24. DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 EN 0.85 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 12 AL PUNTO 13 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 13 AL PUNTO 14 EN 4.47 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 14 AL PUNTO 15 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 15 AL PUNTO 16 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 16 AL PUNTO 17 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 17 AL PUNTO 18 EN 3.63 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 18 AL PUNTO 19 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 19 AL PUNTO 20 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 20 AL PUNTO 21 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 21 AL PUNTO 22 EN 0.65 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 22 AL PUNTO 23 EN 1.30 METROS con muro que da a vacío sobre el patio del apartamento 201. DEL PUNTO 23 AL PUNTO 24 EN 1.20 METROS con muro que da a vacío sobre el patio del apartamento 201. DEL PUNTO 24 AL PUNTO 25 EN 1.36 METROS con muro que lo separa del lote número 9. DEL PUNTO 25 AL PUNTO 26 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 26 AL PUNTO 27 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 27 AL PUNTO 28 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 28 AL PUNTO 29 EN 0.60 METROS con muro que lo separa del lote número 9. DEL PUNTO 29 AL PUNTO 30 EN 3.12 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 30 AL PUNTO 1 EN 2,14 METROS con área común de descanso de escalera y puerta de acceso de la unidad alinderada. Por el NADIR, con placa de

entre
edific
zona
CUA
"LOS
Calle
Pied
COE
cocir
encu
PUN
de á
muro
PUN
edific
sepa
del p
área
área
muro
MET
MET
MET
13 E
14 E
15 E
16 E
AL F
24.
lote
de c



EN 2.60
JUNTO 5
O 6 EN
EN 0.15
OS con
V 6.70
O 9 AL
DEL
DEL
DEL
DEL
el lote
in de
in de
in de
de lo
con
con
con
con
1.30
DEL
e el
con
1.15
30
15
60
TO
in.
de
de

entrepiso aligerada que lo separa del segundo piso o apartamento 201 del mismo edificio; por el CENIT, con el apartamento 401 a una altura de 2,45mts y en la zona de escaleras a una altura libre variable entre +5.35m y +8.05 m. -----

CUARTO PISO. APARTAMENTO 401. Forma parte de la **UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL. NOMENCLATURA URBANA:**

Calle 24 #1-11 apartamento 401, Urbanización Los Cisnes del municipio de Piedecuesta. AREA PRIVADA CONSTRUIDA: 68.52 m2 aproximadamente.

COEFICIENTE: 26,54%. DEPENDENCIAS: En el nivel + 8.05m, sala-comedor, cocina, ropas, alcoba con baño, baño común, dos alcobas. LINDEROS: Se

encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN 0.90 METROS con puerta de acceso de la unidad alinderada y muro

de área común de escalera. DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN 1.17 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 3 AL

PUNTO 4 EN 1.10 METROS con muro que lo separa de escalera común de la edificación. DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 3.22 METROS con muro que lo

separa de escalera común de la edificación y muro de área común que da a vacío del patio del apartamento 101. DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 EN 0.15 METROS con

área común de columna. DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 EN 3.63 METROS con

muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 EN 0.30

METROS con área común de columna. DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12 EN 4.47

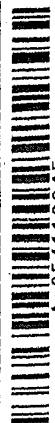
METROS con muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 12 AL PUNTO 13 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 13 AL PUNTO

14 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 14 AL PUNTO 15 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 15 AL PUNTO

16 EN 0.85 METROS con muro que lo separa del lote número 1. DEL PUNTO 16 AL PUNTO 17 EN 6.70 METROS con muro de fachada que da a vacío de la Calle

24. DEL PUNTO 17 AL PUNTO 18 EN 0.85 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 18 AL PUNTO 19 EN 0.15 METROS con área común

de columna. DEL PUNTO 19 AL PUNTO 20 EN 0.30 METROS con área común



Aa054110045

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

13/04/2018 10:05:10 AM

de columna. DEL PUNTO 20 AL PUNTO 21 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 21 AL PUNTO 22 EN 4.47 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 22 AL PUNTO 23 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 23 AL PUNTO 24 EN 0.30 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 24 AL PUNTO 25 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 25 AL PUNTO 26 EN 3.63 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 26 AL PUNTO 27 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 27 AL PUNTO 28 EN 0.30 METROS con muro que lo separa del lote número 4. DEL PUNTO 28 AL PUNTO 29 EN 0.15 METROS con área común de columna. DEL PUNTO 29 AL PUNTO 30 EN 0.65 METROS con muro que lo separa del lote número 3. DEL PUNTO 30 AL PUNTO 31 EN 1.30 METROS con muro que da a vacío sobre el patio del apartamento 201. DEL PUNTO 31 AL PUNTO 32 EN 1.20 METROS con muro que da a vacío sobre el patio del apartamento 201. DEL PUNTO 32 AL PUNTO 1 EN 0.86 METROS con muro que lo separa del lote número 9. Por el NADIR, con placa de entepiso aligerada que lo separa del tercer piso o apartamento 301 del mismo edificio; por el CENIT, con la cubierta liviana de la edificación. -----

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

DUODÉCIMA. -Destinación de los inmuebles. -Los departamentos en que se divide este edificio sólo podrán destinarse a vivienda y usos compatibles. -----

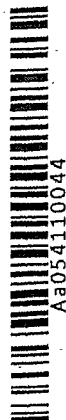
DECIMO TERCERA. -Coeficiente de copropiedad y módulos de contribución. -Debe entenderse por coeficiente de copropiedad los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, sometida al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes de la UNIDAD



RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL. Para efectos de los artículos 25 y ss. De la ley 675 de 2001, se le asigna un valor de 100 y a cada bien de dominio particular al equivalente a la aplicación del siguiente sistema: al total del área privada de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL, se dividirá el área privada construida de cada bien de dominio particular, correspondiendo un coeficiente individual de la siguiente manera: Primer piso APARTAMENTO 101 COEFICIENTE: 24,74%; Segundo piso APARTAMENTO 201 COEFICIENTE: 24,84%. Tercer piso - APARTAMENTO 301 COEFICIENTE: 23,88%. Cuarto piso APARTAMENTO 401 COEFICIENTE: 26,54%. -----

DECIMO CUARTA.-Derechos sobre bienes de propiedad común.-El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al área privada del respectivo apartamento. A la propiedad exclusiva de cada apartamento corresponde un derecho equivalente al porcentaje que sigue: Apartamento 101, el 24,74%, Apartamento 201, el 24,84%, el apartamento 301 el 23,88%, el apartamento 401 el 26,54%. -----

DECIMO QUINTA.-MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL.-Ubicación: Municipio de Piedecuesta, Urbanización Los Cisnes; Nomenclatura: Calle 24 # 1-13 Apartamento 101 Y Calle 24 # 1-11 apartamentos 201, 301, y 401. Especificaciones técnicas: El edificio está construido con el sistema de pórticos (columnas y mampostería) y cumpliendo las normas antisísmicas vigentes. Muros divisorios en ladrillo de cemento de espesor 0,15m y 0,10 metros, placa de entrepiso en concreto aligerada. Los acabados de muros en vinilo sobre friso y los baños y cocina enchapados en cerámica. Pisos en cerámica, carpintería metálica. Cada piso cuenta con servicios independientes de energía y agua. Condiciones de seguridad y salubridad: LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL se construyó teniendo en cuenta los planos aprobados de la Curaduría Uno de Piedecuesta y la Resolución N° 68547-1-18-0375 con auto Aclaratorio 011 del 14 de marzo de 2019 y expedida por la Curaduría Uno de Piedecuesta. Cuenta con todos los servicios necesarios en cuanto a higiene y salubridad se refiere. Todos los espacios están debidamente iluminados y ventilados y los materiales de construcción utilizados junto con las



Aa054110044

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

13/04/2018 10704410150100
COPIA SIMPLE

especificaciones técnicas de construcción garantizan durable calidad y ambiente higiénico. {-DECIMO SEXTA.-Seguros.-Se deberá constituir un seguro de incendio, daños y terremotos de toda la construcción, por el valor comercial de la construcción. Es obligatorio el seguro de incendio y terremotos de los bienes comunes. El seguro deberá tomarse en una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria; las indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer lugar a la construcción de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL, pero si la obra no fuere posible o si los propietarios unánimemente acordaren no emprender la reconstrucción, las indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios en proporción al derecho de cada cual según los coeficientes de propiedad de que trata este reglamento. -----

DECIMO SÉPTIMA.-Expensas comunes necesarias y prima de seguro.-Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y al pago de la prima de seguro de incendio en proporción al coeficiente de copropiedad. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. Parágrafo.-El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de las escaleras. Con base en lo anterior, se asignan a las unidades privadas, los siguientes valores o coeficientes: Primer piso o Apartamento 10;

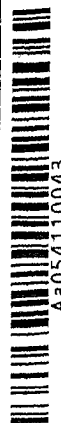
24,74
 23,88
 DECI
 cuent
 forma
 respo
 Dentr
 venta
 bien
 despi
 el pro
 de la
 o rég
 perjui
 se ol
 repar
 demás
 Para
 siguie
 comp
 obra
 RESI
 salub
 autor
 biene
 para
 su in
 DEC
 modi
 con
 segu
 PRO
 el not



24,74%; segundo piso o apartamento 201, 24,84%, tercer piso o apartamento 301; 23,88%, cuarto piso o apartamento 401; 26,54%. -----

DECIMO OCTAVA.-Reparaciones.-Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada, las reparaciones de su apartamento, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión o negligencia puedan causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puertas y ventanas del respectivo departamento y las redes de servicios ubicados dentro del bien privado; tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después producido el daño o en el término prudencial. En caso de incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones de que trata los artículos 59 de la Ley 675 de 2001 y de las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamente, sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno. Así mismo, cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el apartamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión puede ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los daños irrogados por tal omisión. Para modificaciones a sus apartamentos, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: 1. Obtener previa autorización de la entidad municipal competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL, ni afecte la salubridad o los servicios comunes o las fachadas del mismo. 3. Solicitar previa autorización escrita de otro propietario. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el propietario deberá proceder a su inmediata realización. -----

DECIMO NOVENA.-Modificaciones de las unidades privadas.- Para introducir modificaciones en los apartamentos o unidades privadas es necesario, cumplir con los siguientes requisitos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL, que no afecte los servicios comunes, ni altere la



Aa054110043

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

13/04/2018 16:03:01

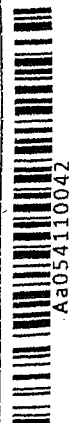
COPIA SIMPLE

fachada. 2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita de otro propietario, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. 3. Que el propietario obtenga de la autoridad competente la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria. -----VIGÉSIMA.-Avisos.- En el vestíbulo de entrada de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL podrá fijarse, un directorio en el que figuren los nombres de los propietarios u ocupantes de los departamentos que así lo deseen. -----

VIGÉSIMA PRIMERA.-Derechos de los propietarios.-Son derechos de los propietarios: 1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3. 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 propietarios o causahabientes. 4. Intervenir en las deliberaciones de los propietarios con derecho a voz y voto. 5. Solicitar la aplicación de las sanciones que señala la Ley 675 de 2001. 6. Solicitar al otro propietario la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. -----VIGÉSIMO SEGUNDA.-Deberes de los copropietarios.- Son deberes de los copropietarios los siguientes: 1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso para ellos. 3. Deberán comunicar al otro propietario todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidad privada de acuerdo con sus características iniciales. 5. Mantener al día las contribuciones, expensas y cuotas que le correspondan para la reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias acordadas. 6. En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la administración el nombre y domicilio del nuevo adquirente; a exigir al nuevo propietario que la escritura respectiva exprese



su conformidad con este reglamento y eventuales modificaciones posteriores.7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL. Parágrafo.- De conformidad con el artículo 18 numeral 3º de la Ley 675 de 2001 al propietario del último piso le está prohibido elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin el consentimiento del otro propietario, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Así mismo, al propietario de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos, etc. 8. No modificar las fachadas de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden y cumpliendo con las disposiciones aplicables sobre la materia. 9. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL. 10. No mantener animales que molesten a los vecinos. 11. No sacudir alfombras, ropas, etc, en las ventanas o escalera de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. 12. Permitir la entrada al otro propietario de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" – PROPIEDAD HORIZONTAL a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento. 13. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 14. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes sede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la



Aa054110042

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado

Notario Quinto

Circulo de Bucaramanga

13/04/2018 1070219080MIAU

COPIA SIMPLE

cadena s.a. No. 824 990 534 0

respectiva unidad privada. 15. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá informar al otro propietario en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo. 16. Para que persona distinta al propietario pueda ocupar cualquier apartamento, no tratándose de la desmembración de la propiedad será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. ----- VIGÉSIMO TERCERA.-Impuestos y tasas.-Los impuestos, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción establecida en este reglamento. --VIGÉSIMO CUARTA.-Dirección y administración.-La dirección y administración de la persona jurídica que con la presente escritura se crea, se hará a través de los siguientes órganos: 1. Asamblea general de propietarios. 2. Administrador DE LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL. ----- VIGÉSIMO QUINTA.-Asamblea general de propietarios.-De conformidad con lo previsto por los artículos 37 y ss, de la Ley 675 de 2001, la asamblea de propietarios está conformada por los dos propietarios de bienes privados o por sus representantes, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituidos, y las decisiones se tomarán de común acuerdo. La delegación a que se ha hecho referencia deberá efectuarse mediante comunicación escrita dirigida al administrador y sólo será válida para la reunión que la motiva. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. En todo caso los miembros de los organismos de administración de la persona jurídica no podrán representar en reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus propios cargos. La asamblea es el órgano supremo de dirección de la persona jurídica, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, a los demás y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" -



PROPIEDAD HORIZONTAL, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al presente reglamento de administración de la propiedad horizontal. ----- VIGÉSIMA SEXTA.-Reuniones de la asamblea.- Todas las decisiones relacionadas con La UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL se tomarán de común acuerdo, inclusive las necesarias para reformar este reglamento y se acordarán cada vez que sea conveniente o necesario y ordinariamente por lo menos una vez al año con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la persona jurídica; efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar, aprobar o improbar las cuentas y balances del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan a la propiedad horizontal, y tomar aquellas decisiones que aseguren el interés común de los copropietarios. Para el anterior efecto, deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince días, que enviará el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble expresando en ellas, el lugar la fecha y motivo de la reunión. Durante el período de citación a asamblea el administrador mantendrá los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las ocho (8:00 p.m.) pasado meridiano, en el apartamento de propiedad del administrador de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, que conforma la copropiedad, sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar. Las reuniones de la asamblea serán presididas por el administrador. Actuará en la misma, en calidad de secretario, el administrador. Cada propietario tendrá derecho a emitir un voto. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en



Aa054110041

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

13/04/2018 10:09:09 AM

COPIA SIMPLE

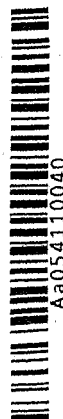
dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables. ----- VIGÉSIMA SEPTIMA.-Del administrador.-El administrador es el representante legal de la persona jurídica y tiene a su cargo la administración de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unidades de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL. Será nombrado por la asamblea general de propietarios o de común acuerdo y su período será de dos (2) años. Cumplido el término y en caso de no designarse nuevo administrador, seguirá ejerciendo las funciones el mismo, hasta tanto no se decida sobre el nuevo administrador. Parágrafo.-En caso de ser el administrador una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de la citada persona jurídica. -----

VIGÉSIMA OCTAVA.- Funciones del administrador.-Sin perjuicio de las facultades legales, el administrador tendrá las siguientes funciones: 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 seguras. 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 del otro propietario y residentes de la UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, las actas de la asamblea general. 4. Preparar y someter a consideración 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 respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL o conjunto. 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 apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las



...nes
...as el
...e la
...ona
...OS
...de
...to y
...el
...ser
...lad
...---
...les
...a
...ce
...e
...2.
...la
...ra
...la
...a
...a
...el
...a
...d

... 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 lo exija. 10. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 11. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general una vez se encuentren ejecutoriadas. 12. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 las presentes leyes que regulan la materia y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. Parágrafo.- Mientras el órgano competente no elija al administrador de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, que será el señor: **ALBERTO ARGUELLO ACOSTA**, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. --- VIGÉSIMA NOVENA. -Período presupuestal y estados financieros.-El período presupuestal en que deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha el administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el estado financiero y



Aa054110040

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Nolano Quinto
Círculo de Bucaramanga

13/04/2018 10:05MUaUAI908

COPIA SIMPLE

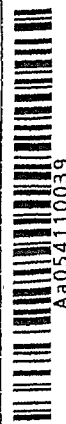
económico de la propiedad horizontal junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos y las cuentas, deberán presentarse a consideración de Los copropietarios en la reunión ordinaria siguiente. En caso de que no se apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el período correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el período inmediatamente anterior. No obstante, conforme al presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria. -----TRIGESIMA.-Gastos de administración, conservación y reparación de bienes comunes y en general pago de expensas.-Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro de incendio de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL en proporción al valor inicial dado a los departamentos. Las expensas comunes deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen de unidades privadas; los gastos ordinarios de la escalera que dan acceso a los apartamentos 201, 301, y 401 los pagará el propietario de dicho apartamento; los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez primeros días de cada mes. El retardo en el incumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente (1.5%), certificado por Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -----TRIGÉSIMA PRIMERA.-Reconstrucción parcial del conjunto.-Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes: 1. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. 2. Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio. -----TRIGÉSIMA

SEGUN
quedar
"LOS C
en cas
distribu
con lo
caso d
éstas e
dividir
régime
una de
instrum
respon
graván
solució
edificio
conflic
que n
TRIGÉ
incum
675 de
675 de
propie
incum
admin
maner
testigo
conoc
todo
oblig
CISN
obliga



SEGUNDA.-Destino de indemnizaciones.-Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL en los casos en que éste sea procedente, en caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. ----- TRIGÉSIMA TERCERA.-Hipotecas.-En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente, subsistirán éstas en las condiciones anteriores. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. -----TRIGÉSIMA CUARTA.-Solución de conflictos.-Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de este edificio, o entre ellos y el administrador, las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----

TRIGÉSIMA QUINTA.-Procedimiento para imponer sanciones no pecuniarias.-El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en este reglamento y en la Ley 675 de 2001, traerán la imposición de las sanciones señaladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001. La imposición de dichas sanciones tendrá el siguiente procedimiento: 1. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del administrador bien sea por escrito o de manera verbal (la persona debe manifestar de manera clara los hechos en que se sustente y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos, etc.). El administrador verificará los hechos puestos en conocimiento y determinará si la conducta viola las normas de propiedad horizontal. En todo caso el administrador podrá verificar por iniciativa propia el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias de los habitantes de LA UNIDAD RESIDENCIAL "LOS CISNES" - PROPIEDAD HORIZONTAL. 2. En caso de verificarse el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, el administrador hablará con el posible infractor indagando



Aa054110039

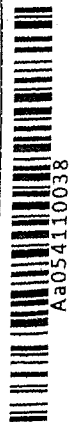
Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quintero
Círculo de Bucaramanga

107044UNIUUM

13/04/2018

COPIA SIMPLE

sobre la versión de sus hechos, mostrando las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo administrador. Una vez oído el eventual infractor, si se encuentra con que su conducta puede ser sancionada se le requerirá por escrito informándose sobre la eventual sanción que pueda generar su conducta, y se le dará un lapso de 10 días corrientes, contados desde el día siguiente al requerimiento, para que la conducta se ajuste al régimen de propiedad horizontal. Si pasados los 10 días el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal y al reglamento que rige la copropiedad, el administrador lo requerirá por segunda vez y le dará un término de 5 días para que el infractor mediante comunicación escrita de una explicación de su comportamiento. Vencido este término se mirará si existe causa justificada para el incumplimiento de las obligaciones propias y en caso de verificarse que no hay una justificación válida o de no haberse pronunciado el infractor a pesar de los requerimientos, el administrador convocará a una asamblea extraordinaria para que se decida sobre las sanciones pertinentes según el comportamiento del infractor. 3. La asamblea una vez reunida mirará los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se mirarán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el comportamiento del infractor. La sanción se impondrá según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta. 4. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término de su ejecución. 5. El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito por el administrador en término máximo de tres (3) días contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión de la asamblea. Con la comunicación el administrador entregará copia del acta que impone la sanción. 6. Una vez comunicado al infractor la respectiva sanción, este podrá impugnar la decisión de la asamblea dentro de los cinco días siguientes contados desde la fecha de recibo de comunicación. La solicitud se dirigirá a la asamblea quien decidirá si revoca la decisión de la impugnación. Sin embargo, la solicitud se presentará ante el administrador quien convocará a asamblea extraordinaria para que se resuelva la impugnación. La solicitud debe contener la versión de los hechos, los motivos de inconformidad de la decisión, la petición de revocar la misma y las pruebas que



Aa054110038

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Círculo de Bucaramanga

COPIA SIMPLE
13/04/2018 10:03:01 AM

pretenda aducir a favor de su defensa. Así mismo, se podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de acuerdo con lo señalado en el artículo 194 del Código de Comercio dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. La solicitud de impugnación ante la asamblea y la impugnación ante la autoridad judicial, no se excluyen entre si, y los términos correrán conjuntamente, pudiéndose tramitar ambas instancias al tiempo. Si la asamblea revoca la decisión tomada inicialmente, se podrá desistir del proceso judicial. ----TRIGÉSIMA SEXTA.-Disposiciones varias.-En el evento de que la autoridad competente, exija alguna modificación al presente reglamento de copropiedad, producto de una visita técnica para el otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones si es del caso. ----- (

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA – C.D.) -----

CONSTANCIA: El suscrito Notario Quinto del círculo de Bucaramanga, deja constancia que realizó la verificación de la autenticidad de la **Resolución N° 68547-1-18-0375**, de fecha 24 de Enero de 2019, expedida por la Curaduría 1 de Piedecuesta, en el Repositorio de la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 8103, del 12 de Julio de 2018; constancia que se anexa para su protocolización con la presente escritura. -----

(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA – e-mail.) -----

Me presentaron los siguientes comprobantes legales: -----

1) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No.: **46704**. ALCALDIA DE **PIEDECUESTA**, SECRETARIA DE HACIENDA. NIT. **890.205.383-6** - CERTIFICA QUE: **ARGUELLO ACOSTA ALBERTO**, Con CC Ó NIT.: **2125987**, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**, CORRESPONDIENTE AL ARCHIVO PLANO ASOBANCARIA PUNTO DE RECAUDO: BANCO PICHINCHA. -----

PREDIO No.: **01 00 0908 0005 000**. AVALÚO: **\$112.602.000**. Área Terreno: **0 Ha. 84 Mts2** -- Área Construida: **329 Mts2**. DIRECCION: **C 24 1 13 P1 C 24 1 11 P2 BR LOS C**. VALIDO HASTA: **DICIEMBRE 31 DE 2.019**. Predio se encuentra a PAZ Y SALVO con la vigencia **2.019**. EXPEDIDO EN **PIEDECUESTA** EL DIA

ABRIL 02 DE 2019. FIRMA AUTORIZADA. SELLO. -----

2) PAZ Y SALVO No. VAL.416367. AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA – BUCARAMANGA, FLORIDABLANCA, GIRON, PIEDECUESTA, CERTIFICA QUE: **ASOCIACION LOS CISNES**, CON C.C. ó NIT. 0, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO con el Área Metropolitana de Bucaramanga, por concepto de CONTRIBUCION DE VALORIZACION DE LA OBRA: FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA. --- PREDIO No. 01 00 0908 0005 000 DE PIEDECUESTA. -- DIRECCION: C 24 1 13 P1 C 24 1 11 P2 LO 2 MZ 5. VALIDO HASTA: **01 DE MAYO DEL 2019. VALIDO PARA ESCRITURA.** Expedido en Bucaramanga el día **01 DE ABRIL DEL 2019. FIRMA AUTORIZADA. -----**

NOTA 1: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad y todas las informaciones del (de los) inmueble(s), áreas, matriculas, predial y ubicación. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el presente contrato (Art. 9º D.L. 960/70).-- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Art.14 Decreto 650/96), y de la prevención consagrada en el Artículo 28 de la Ley 1579 de 2012, respecto a que la Hipoteca y el patrimonio de familia inembargable, deben inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; la aprobaron por estar de acuerdo, y firman por ante mí, el Notario que doy fe. -----**Lo escrito en otra letra vale.** -----

NOTA 2: PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia del documento de identidad en el presente instrumento, con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad Notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a la Administración Publica. ----- (Instrucción Administrativa No. 8 de



República de Colombia

27



Aa054110248

228

07/04/2017, de la Superintendencia de Notariado y Registro). -----

(Quedan hechas las oportunas reservas y advertencias legales).-----

CONTROL

TOMA DE DATOS:	DIGITA:Sonia
REVISAR: <i>[Signature]</i>	TOMA FIRMA: <i>[Signature]</i>
TERMINA:	FOTOCOPIA:

DERECHOS: \$ 59.400-----;(Resol. 0691 de 24 de Enero de 2019)

FONDO: \$ 6.200-----

IVA: \$ 76.185-----

SUPERINTENDENCIA: \$ 6.200-----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel Notarial Números:
Aa054110050, Aa054110048, Aa054110047, Aa054110046, Aa054110045,
Aa054110044, Aa054110043, Aa054110043, Aa054110042, Aa054110041,
Aa054110041, Aa054110040, Aa054110039, Aa054110038, Aa054110248.-----

NOMBRE: ALBERTO ARGUELLO ACOSTA,

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 2.125.987

TEL. ó CEL.: 3185472868

DIR.: Calle 24 #1-11-1-13

CIUDAD: Medellín

E-MAIL:

PROFESION U OFICIO: Maestro Escritor en Voto

ACTIVIDAD ECONOMICA: independiente

ESTADO CIVIL: Soltero con hijos

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE (Decreto 1674 DE 2.016): SI: _____ NO: _____

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa054110248

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
Notario Quinto
Circulo de Bucaramanga

13/04/2018 107030AQ19Q1UM1a

CARGO:

FECHA VINCULACION:

FECHA DESVINCULACION:

EL NOTARIO QUINTO,

Dr. Marco Tulio Sinisterra Hurtado
 Notario Quinto
 Circulo de Bucaramanga

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA
 COPIA SIMPLE

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA
 COPIA SIMPLE

LJC
 ESCI
 No.:
 FECH
 NOT
 NATU
 VALC
 MATI
 CÉDI
 UBIC
 LOTI
 POP
 MUN
 DE: I
 A: LI
 En
 Colo
 del
 HUF
 decl
 COM
 esta
 en I
 adel
 PRII
 favc
 den
 que
 sigu

SRP. CODIGO: DS.432 -- ESCRITURA PUBLICA

NUMERO: MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO.

No. : 1.354.

FECHA: MARZO 19 DE 2010.

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

CLASE DE ACTOS: COMPRAVENTA, DECLARACION DE CONSTRUCCION, ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA E HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITACIÓN RESPECTO A LA CUANTÍA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

VALOR VENTA: \$31.548.000.00 ----/ Vr. DECLARACION: \$12.000.000.00

VALOR HIPOTECA: \$17.000.000,00

MATRICULA INMOBILIARIA N° : 314 - 0039465.

INMUEBLE: LOTE N° 2 DE LA MANZANA N° 5, CON NOMENCLATURA ACTUAL: CALLE 24 NUMEROS 1 - 13/11 BARRIO LOS CISNES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.

DE: LA ASOCIACION LOS CISNES NIT. 800122356-2

A: ALBERTO ARGUELLO ACOSTA, .C. N° 2.125.987 DE MOGOTES Y LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON, C.C. N° 91.274.000 DE BUCARAMANGA.

HIPOTECA A: CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCIÓN SOCIAL COOPCENTRAL LTDA.", Nit. 890'203.088-9.

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE - MARZO, ----- del año Dos Mil Diez (2.010), Ante mí, PEDRO FELIPE MORENO PRADA, ----- Notario Quinto ENCARGADO, -- del Círculo de Bucaramanga, -----

PRIMER ACTO : COMPRAVENTA

Compareció JOAQUIN GALVIS JAIMES, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía 2.039.137 expedida en el Guacamayo (S.S.) en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y por ende Representante Legal de la ASOCIACION LOS CISNES con NIT. 800122356-2, y personería Jurídica N° 102 del 12 de Marzo de 1991, registrada en la Cámara de Comercio bajo el No. 05-500724-27; con domicilio en

Marzo 24/10
Exp. 206-esp.10

el Municipio de Piedecuesta, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por dicha entidad; debidamente Autorizado para la celebración del presente contrato en Asamblea general extraordinaria de fecha Quince (15) de Junio de Dos mil tres (2003) contenida en el Acta N° 135, documentos que presenta para su protocolización con la presente escritura y manifestó: -----

P R I M E R O: Que obrando en la citada calidad, transfiere a título de venta a favor de **ALBERTO ARGUELLO ACOSTA Y LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON**, el derecho de dominio, propiedad y posesión que la asociación que representa tiene(n) y ejerce sobre el siguiente inmueble: **LOTE NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA NUMERO CINCO (5)**: Dirección: **Calle 24 numero 1 - 13 Barrio Los Cisnes del Municipio de Piedecuesta**, Cuenta con un área de **84.00 metros cuadrados**, *Manifiesta el vendedor que del área del lote (84.00 mts²), 7.00 metros cuadrados, corresponden al antejardín, que no obstante ser un área privada forma parte integral del espacio público.* Se encuentra alinderado así: SUR: En 7 metros con la calle 24; ORIENTE: En 12 metros con el lote numero 3; NORTE: En 7 metros con el lote numero 9; OCCIDENTE: En 12 metros con el lote numero 1.-- Se distingue en Catastro como predio número **01-00-0908-0005-000**, y con la matrícula inmobiliaria No **314 - 0039465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta**. --- **PARAGRAFO 1º:** Que no obstante indicarsela cabida y linderos del inmueble, la venta recae sobre cuerpo cierto. ----**PARAGRAFO 2º:** Que la Asociación Los Cisnes, fue debidamente autorizada para el desarrollo del proyecto del que hace parte el inmueble descrito, por la Secretaría de Planeación de Piedecuesta - Santander, mediante Licencia de Urbanismo N° **001** de fecha **04 de Abril de 2003** que se protocoliza con esta escritura. -----

-----**S E G U N D O:** Que el inmueble descrito lo adquirió la asociación vendedora, en mayor extensión, por compra efectuada a **DANIEL GUTIÉRREZ CACERES Y MARIA ANTONIA PULIDO ARIAS**; mediante la escritura pública número



Cuatrocientos Ochenta y Tres (483) del veintiuno (21) de Febrero de Mil Novecientos Noventa y Dos (1.992) de la Notaría Quinta de Bucaramanga; loteado mediante la escritura pública numero Dos mil trescientos sesenta y cinco (2.365) del 29 de Julio de

Dos mil tres (2.003), otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga; registrada, correspondiendo al inmueble objeto de venta el folio de Matrícula Inmobiliaria número **314 - 0039465** y se halla libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial y condiciones resolutorias. -----

ESTE INMUEBLE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96, REFORMADA POR LA LEY 854/03). -----

T E R C E R O: Que el precio de esta venta es por la suma de **TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$31.548.000,00) moneda corriente**, suma que LOS COMPRADORES cancela(n) a la asociación así: A) La suma de **VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$21.548.000,00) moneda corriente**, que le ha(n) entregado y la asociación ha recibido a su entera satisfacción; B) El saldo, es decir la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000,00)**, con parte del producto del préstamo que le(s) ha(n) otorgado LA **CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCIÓN SOCIAL COOPCENTRAL LTDA.**", garantizados con la hipoteca abierta sin límite de

cuantía, que se constituye por el presente instrumento, como se dice más adelante.--- **Parágrafo Primero.** Atendiendo a que el cupo de crédito aprobado fue la suma de **DIECISIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.000.000,00)** queda un saldo de **SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.000.000.00)** que será destinado por LOS COMPRADORES para reformas locativas, que se cancelarán con el desembolso del crédito hipotecario que LA **CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCIÓN SOCIAL COOPCENTRAL LTDA.**" otorgará a LOS COMPRADORES. -----

Parágrafo Segundo. No obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR renuncia(n) expresamente a la condición resolutoria, derivada de ésta y otorga el presente título firme e irresoluble. --

C U A R T O: Que desde esta fecha hace entrega real y material a LOS COMPRADORES del inmueble vendido con todas sus anexidades y con las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que en los casos previstos por la ley se obliga al saneamiento de esta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena. -----

PRESENTE(S) LOS COMPRADORES, **ALBERTO ARGUELLO ACOSTA**, mayor de edad, de esta vecindad; identificado con la cédula de ciudadanía número **2.125.987** expedida en Mogotés (Sd), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, **Y LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON**, mayor de edad, de esta vecindad; identificado con la cédula de ciudadanía número **91.274.000** expedida en Bucaramanga, de estado civil soltero, con unión marital de hecho, y manifestaron: Que acepta(n) la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido a su favor; que ha(n) pagado íntegro el precio de lo que compra(n) en la forma pactada en esta escritura y que tiene(n) recibido el inmueble comprado a su entera satisfacción.-----

PARAGRAFO DE AFECTACION: El suscrito Notario deja expresa constancia de que el inmueble objeto del presente contrato **NO** queda afectado a vivienda familiar, por cuanto no se reúnen los requisitos establecidos en la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 de 25 de Noviembre de 2003.

SEGUNDO Y TERCER ACTO: DECLARACION DE CONSTRUCCION Y ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA.

Comparecieron nuevamente **ALBERTO ARGUELLO ACOSTA**, mayor de edad, de esta vecindad; identificado con la cédula de ciudadanía número **2.125.987** expedida en Mogotés (Sd), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, **Y LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON**, mayor de edad, de esta vecindad; identificado con la cédula de ciudadanía número **91.274.000**



expedida en Bucaramanga, de estado civil soltero, con unión marital de hecho, y manifestaron: -----**PRIMERO**: Que son propietarios del siguiente inmueble: **LOTE NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA NUMERO CINCO (5)**: Dirección: **Calle 24**

numero 1 – 13 Barrio Los Cisnes del Municipio de Piedecuesta, Cuenta con un área de **84.00 metros cuadrados**, *de los cuales manifiestan los comparecientes, 7.00 metros cuadrados, corresponden al antejardín, que no obstante ser un área privada forma parte integral del espacio público.* Se encuentra alinderado así: SUR: En 7 metros con la calle 24; ORIENTE: En 12 metros con el lote numero 3; NORTE: En 7 metros con el lote numero 9; OCCIDENTE: En 12 metros con el lote numero 1.-- Se distingue en Catastro como predio número **01-00-0908-0005-000**, y con la matrícula inmobiliaria No **314 - 0039465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta**. -----

SEGUNDO: Que el inmueble descrito lo adquirieron, así: Por compra efectuada a la ASOCIACION LOS CISNES, mediante el presente instrumento, como consta en la primera parte del mismo. Matrícula Inmobiliaria número **314 - 0039465**. -----

TERCERO.- Que por el presente instrumento DECLARAN LA CONSTRUCCION existente sobre el lote de terreno descrito consistente en una vivienda bifamiliar de dos pisos y altillo. El **PRIMER PISO** con un área de intervención de 70.25 metros cuadrados, conformado por sala, comedor, cocina, tres alcobas, dos baños y patio de ropas. El **SEGUNDO PISO** con un área de intervención de 76.45 metros cuadrados, conformado por acceso al segundo piso, sala, comedor, cocina, estudio, tres alcobas, un baño y ropas. El **ALTILLO** con un área de intervención de 43.65 metros cuadrados, conformado por dos alcobas, bodega, ropas y terraza; declaración que efectúa conforme a la Licencia de Reconocimiento Condicionada, concedida mediante Resolución No. **68547-0-09-0464**- de fecha 17 de Febrero de 2010, con nota aclaratoria de la misma, emanada de la Secretaría de Planeación

Municipal de Piedecuesta (Sder), debidamente ejecutoriada, documentos que se protocolizan con este instrumento. -----

C U A R T O: Que el valor invertido en la construcción declarada ascendió a la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000,00) moneda corriente.** -----

Q U I N T O: Que igualmente ACTUALIZAN LA NOMENCLATURA del referido inmueble, de conformidad con los Boletines de Nomenclatura expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal, de fecha 16 y 17 de marzo de 2010, respectivamente, por la Secretaría de Planeación Municipal de Piedecuesta, que se protocolizan con este instrumento, según los cuales la nomenclatura actual del inmueble objeto de la presente escritura es: **Calle 24 No. 1 – 13 Primer piso, y Calle 24 No. 1 – 11, Segundo piso**, del barrio LOS CISNES del municipio de Piedecuesta – Santander. -----

CUARTO ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITACIÓN RESPECTO A LA CUANTÍA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS. -----

Comparecieron: **ALBERTO ARGUELLO ACOSTA**, mayor de edad, de esta vecindad; identificado con la cédula de ciudadanía número **2.125.987** expedida en Mogotes (Sd), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, **Y LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON**, mayor de edad, de esta vecindad; identificado con la cédula de ciudadanía número **91.274.000** expedida en Bucaramanga, de estado civil soltero, con unión marital de hecho, y manifestaron: -----

PRIMERO: Que, además de comprometer su firma y responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO, SIN LIMITACIÓN RESPECTO A LA CUANTÍA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS** a favor de **“CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCIÓN SOCIAL COOPCENTRAL LTDA.”**, sigla **“COOPCENTRAL”**, con domicilio principal en Bogotá, quien para los fines y efectos de este instrumento se llamará en adelante **COOPCENTRAL**, sobre el siguiente inmueble: **LOTE NUMERO**

COPIA SIMPLE



DOS (2) DE LA MANZANA NUMERO CINCO (5): ubicado en la **Calle 24 No. 1 – 13 Primer piso, y Calle 24 No. 1 – 11, Segundo piso**, Barrio Los Cisnes del Municipio de Piedecuesta, junto con la

vivienda bifamiliar de dos pisos y altillo en él construida, distribuida así: El PRIMER PISO con un área de intervención de 70.25 metros cuadrados, conformado por sala, comedor, cocina, tres alcobas, dos baños y patio de ropas. El SEGUNDO PISO con un área de intervención de 76.45 metros cuadrados, conformado por acceso al segundo piso, sala, comedor, cocina, estudio, tres alcobas, un baño y ropas. El ALTILLO con un área de intervención de 43.65 metros cuadrados, conformado por dos alcobas, bodega, ropas y terraza; lote de terreno con área de **84.00 metros cuadrados**, de los cuales, manifiestan los comparecientes, **7.00 metros cuadrados**, corresponden al *antepatio*, que no obstante ser un área privada forma parte integral del espacio público, y se encuentra alindado así: SUR: En 7 metros con la calle 24; ORIENTE: En 12 metros con el lote numero 3; NORTE: En 7 metros con el lote numero 9; OCCIDENTE: En 12 metros con el lote numero 1.-- Se distingue en Catastro como predio número **01-00-0908-0005-000**, y con la matrícula inmobiliaria No **314 - 0039465** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta**. -----

ESTE INMUEBLE NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. (LEY 258/96, REFORMADA POR LA LEY 854/2003). -----

SEGUNDO: Que el predio que hipoteca(n) lo adquirieron, así: El lote de terreno por compra que hicieron a la ASOCIACION LOS CISNES, mediante el presente instrumento y la construcción por haberla realizado a sus expensas, la cual fue declarada y actualizada la nomenclatura, igualmente mediante el presente instrumento. -- Matrícula inmobiliaria número **314 – 39465**. -----

TERCERO: SANEAMIENTO: Que este predio se halle libre de gravámenes y limitaciones del dominio como lo acredita con certificación del Registrador de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta**, que comprende un período mayor de veinte (20) años y con certificación de la Cámara de comercio de Bucaramanga en que consta la inexistencia de gravámenes prendarios a favor de terceros sobre los cultivos y frutos del bien hipotecado.---

PARÁGRAFO: Que para la constitución de gravámenes prendarios a favor de terceros sobre los cultivos, frutos, maquinaria y demás elementos dedicados a la explotación económica del bien hipotecado, requiere de consentimiento previo y escrito del acreedor hipotecario **COOPCENTRAL LTDA.**

CUARTO: OBJETO DE LA HIPOTECA: Que esta hipoteca garantiza a **COOPCENTRAL LTDA.**, toda clase de obligaciones de cualquier naturaleza que sean y cualquiera que sea su origen, que en esta fecha estén adeudando LOS HIPOTECANTES a **COOPCENTRAL LTDA.** o que en el futuro lleguen a adeudarle, háyalas contraído directamente aquellos respecto de ésta, o que **COOPCENTRAL LTDA.**, haya adquirido los créditos respectivos de cualquier persona en virtud de cesión, subrogación o a otro título derivativo, y trátase de obligación contraída exclusivamente por LOS HIPOTECANTES o conjuntamente con otra u otras personas.- Las obligaciones garantizadas pueden provenir de préstamos, descuentos, negociación de cheques, endoso de títulos valores, cesión de créditos civiles o comerciales, fianzas, avales, garantías y en general de cualquiera de las operaciones que **COOPCENTRAL LTDA.**, está facultada para celebrar conforme a lo que constituye su objeto como persona jurídica. Tales obligaciones pueden constar en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados oficiales y en general en documentos de contenido civil o comercial, públicos o privados, que se harán efectivas por **COOPCENTRAL LTDA.** en



los términos en que consten en los respectivos títulos. En todo caso, la cuantía de la hipoteca será del duplo de las obligaciones y sus accesorios en el evento de cobrarse mediante acción judicial, en

concordancia con el artículo 2455 del Código civil, a fin de que el capital, los intereses y demás accesorios, tengan preferencia de primer grado en su pago. -----**PARÁGRAFO:** Es entendido que esta hipoteca se extiende, también sin limitación de cuantía, a todos los accesorios de cada obligación, tales como intereses de todo tipo, costas y gastos de cobro judicial o extrajudicial, honorarios de Abogado, primas de seguros pagados por COOPCENTRAL LTDA., comisiones y, en general, a cualquier suma que por otro concepto cubra COOPCENTRAL LTDA. por cuenta de LOS HIPOTECANTES, siendo la obligación respectiva a cargo de éstos. -----

QUINTO: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA: Que esta hipoteca incluye todas las mejoras, anexidades y dependencias existentes actualmente en la cosa hipotecada, y se extiende a todos los aumentos y mejoras que en el futuro ella reciba lo mismo que a las pensiones e indemnizaciones previstas en el artículo 2446 del Código Civil. -----

SEXTO: Que el otorgamiento de la presente escritura no implica obligación o promesa alguna para COOPCENTRAL LTDA., de celebrar operaciones de cualquier clase o modalidad con LOS HIPOTECANTES, pues aquella queda en absoluta libertad de celebrarlas o no. -----

SÉPTIMO: PROHIBICIÓN DE SUSTITUIR: LA PARTE HIPOTECANTE no podrá hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o en parte de las obligaciones amparadas en este contrato, sin la autorización previa, expresa y escrita del acreedor. -----

OCTAVO: Que COOPCENTRAL LTDA., queda facultada para

dar unilateralmente por vencido, aunque no lo estuviera aún, el plazo para el cumplimiento de cualquier obligación garantizada por esta hipoteca, o de todas ellas, y por consiguiente para exigir el pago inmediato de ellas, pudiendo por lo tanto ejercitar las acciones judiciales respectivas, por las siguientes causales: a) Cuando LOS HIPOTECANTES incumpliere una cualquiera de las obligaciones especiales que contrae conforme al presente instrumento. b) Cuando LOS HIPOTECANTES incumpliere alguna de las obligaciones que contraiga frente a COOPCENTRAL LTDA., conforme a los documentos en que consten las obligaciones que esta hipoteca garantiza.- c) Cuando LOS HIPOTECANTES enajene total o parcialmente, a cualquier título, la cosa aquí hipotecada, o la de en tenencia a un tercero, sin la previa autorización escrita de COOPCENTRAL LTDA., en uno u otro caso; y cuando pierda la posesión material de aquella total o parcialmente.- d) Si LOS HIPOTECANTES constituye hipoteca a favor de terceros sobre la totalidad o parte del inmueble o inmuebles que por esta escritura hipoteca a favor de COOPCENTRAL LTDA., o constituyen prenda agraria o industrial sobre los frutos, plantaciones o maquinaria existentes en los mismos, sin previo consentimiento escrito de COOPCENTRAL LTDA. e) Si el bien que por esta escritura se da en garantía hipotecaria, fuere perseguido judicialmente o embargado por terceros, o sufre una desmejora o depreciación tales que ya no preste suficiente garantía para la plena seguridad de "COOPCENTRAL LTDA" a juicio de ésta. Para los efectos de este literal, bastaría la declaración escrita de COOPCENTRAL LTDA., en carta certificada dirigida a LOS HIPOTECANTES, o la que haga en solicitud escrita a autoridad competente para hacer efectivos sus derechos. -----

PARÁGRAFO: Que para la aplicación de la cláusula aceleratoria por una o varias de las causales antes relacionadas, no será



necesario requerimiento o notificación o constitución en mora judiciales o extrajudiciales previas a LOS HIPOTECANTES pues éstos; desde ya, renuncia a tales requerimiento, notificación o

constitución en mora y, por lo tanto, ocurrida la causal el acreedor podrá proceder judicialmente en forma inmediata a la ocurrencia de la causal. -----

NOVENO: Que en caso de que LOS HIPOTECANTES, o sus sucesores a título Universal o singular, perdieren en todo o en parte la posesión material del inmueble hipotecado, quedarán obligados especialmente a dar inmediato aviso del hecho a COOPCENTRAL LTDA., lo mismo que a ejercitar, también de inmediato, las acciones de policía o civiles que correspondan para obtener la recuperación de dicha posesión. Es entendido que LOS HIPOTECANTES confiere(n) de una vez autorización a COOPCENTRAL LTDA., para que ejercite en nombre de ellos pero en interés de COOPCENTRAL LTDA., tales acciones, si LOS HIPOTECANTES mismos no lo hacen pero sin que en este evento COOPCENTRAL LTDA. contraiga obligación de hacer uso de tal autorización, pues queda en libertad de hacerlo o no; de no hacerlo, no habrá lugar al ejercicio por LOS HIPOTECANTES de acción alguna de perjuicios o de otra clase contra COOPCENTRAL LTDA., por dicha causa. -----

DÉCIMO: Que son de cargo de LOS HIPOTECANTES los gastos de cobro judicial y extrajudicial de las deuda u obligaciones amparadas con la garantía hipotecaria constituida en este instrumento, si a ello hubiere lugar, los del otorgamiento de la presente escritura, su registro, anotación y cancelación, cuando llegare el caso, los de una copia registrada para COOPCENTRAL LTDA., y de un certificado de libertad y tradición en veinte (20) años donde conste la inscripción de la hipoteca contenida en

valor correspondiente al 20% del valor adeudado por capital, intereses y otros conceptos al momento del incumplimiento. ---

DÉCIMO SÉPTIMO: DURACIÓN: Que esta hipoteca se constituye por el término de **20 años** y tendrá vigencia mientras no sea cancelada legalmente y en especial mientras exista a cargo de **LOS HIPOTECANTES** y a favor de **COOPCENTRAL LTDA.**, cualquier obligación absoluta de las que aquella está destinada a amparar según este mismo instrumento. -----

DÉCIMO OCTAVO: CESIÓN: LA PARTE HIPOTECANTE manifiesta que acepta cualquier traspaso que el acreedor hiciera de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía. -----

ACEPTACIÓN: PRESENTE: CAMILO ARIAS MUÑOZ, varón mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 5'687.807 expedida en Mogotes, quien en el otorgamiento de esta escritura obra en nombre y representación de "**CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCIÓN SOCIAL COOPCENTRAL LTDA.**", Nit. 890'203.088-9, en calidad de **Gerente de la Sucursal en Bucaramanga**; establecimiento con domicilio principal en Bogotá, y personería jurídica reconocida mediante resolución número 0293 del 2 de Mayo de 1.968 por la Superintendencia Nacional de Cooperativas, en su condición de Gerente de tal entidad en Bucaramanga, como lo acredita con certificado que se protocoliza con esta escritura, manifiesta que **ACEPTA** la presente escritura de constitución de hipoteca y la totalidad de las estipulaciones señaladas a favor de **COOPCENTRAL LTDA.** -----

Se protocoliza carta expedida por la **CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL "COOPCENTRAL LTDA"**, en el cual se fija la suma de **DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$17.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** para asuntos notariales y de registro, de acuerdo con el artículo 16 de la Resolución 4581 de 1998. -----

Me presentaron el siguiente comprobante legal:



CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO:
013058. ALCALDIA DE **PIEDRECUESTA**,
SECRETARIA DE HACIENDA, CERTIFICA
QUE: **ASOCIACION LOS CISNES**, SE
ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL
TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, CORRESPONDIENTE AL
**PERIODOS 2010 1 HASTA 2010 2 - PREDIO NUMERO: 01-00-
0908-0005-000 - AVALUO: \$31.548.000 -- DIRECCION: C 24 1
13 LO 2 MZ 5 UR LOS CISNES. VALIDO HASTA DICIEMBRE 31
DE 2010. EXPEDIDO EN PIEDRECUESTA EL DIA MARZO 11 DE
2010. FIRMA AUTORIZADA (Fdo.) ILEGIBLE. Sello.. -----**

**** SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO No. VAL. 82303, -----
POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION,
EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE
BUCARAMANGA. -----**

N O T A: Los comparecientes hacen constar que han verificado
cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el
número de sus documentos de identidad y todas las
informaciones del (de los) inmueble(s), áreas, matriculas, predial
y ubicación. Declaran que todas las informaciones consignadas
en el presente instrumento son correctas y en consecuencia
asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud
en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde
de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero
no de la veracidad de las declaraciones de los interesados,
tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para
celebrar el presente contrato (Art. 9° D.L. 960/70).-- A los
otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta
escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del
término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la
fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses
moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Art.14 Decreto
650/96), y de la prevención consagrada en el Artículo 32 del
Decreto 1250 de 1970, respecto a que la Hipoteca y el

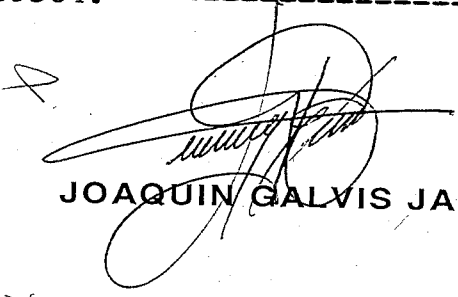
patrimonio de familia inembargable, deben inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; la aprobaron por estar de acuerdo, y firman por ante mí, el Notario que doy fe. ---- Lo escrito en otra letra vale.

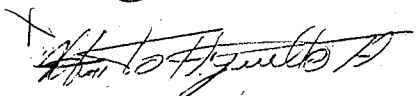
DERECHOS: \$ 258.344.----- (RESOL. 10301 de Dic.17/2009)

FONDO : \$ 3.570. SUPERINTENDENCIA: \$ 3.570.-----

IVA: \$ 68.996.-----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: 7 700022 936884, 939625, 939618, 939601, 939595, 939588, 939571, 939564.-----

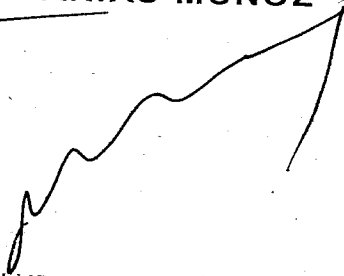

JOAQUIN GALVIS JAIMES


ALBERTO ARGUELLO ACOSTA


LUIS ALIRIO ARGUELLO CALDERON


CAMILO ARIAS MUÑOZ

EL NOTARIO QUINTO,


Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
NOTARIO QUINTO (E)
CIRCULO DE BUCARAMANGA

NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA
COPIA SIMPLE